

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W REDZIE**

z dnia 28 maja 2026 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla obszaru położonego pomiędzy Aleją Lipową i Kanałem Mrzezino  
w Redzie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) oraz w wykonaniu uchwały nr LXI/583/2023 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 30 marca 2023 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy Aleją Lipową i Kanałem Mrzezino w Redzie, uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1.** 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy Aleją Lipową i Kanałem Mrzezino w Redzie, zwany dalej planem, po sprawdzeniu, że nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Redy”, podjętego uchwałą XXIX/ 239/97 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 8 kwietnia 1997 r., Aneks do studium uchwalony uchwałą nr XXIX/297/2001 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 5 czerwca 2001 r., zmiana studium uchwalona uchwałą nr XXXV/335/2005 Rady Miejskiej Redy z dnia 8 czerwca 2005 r, zmiana studium (dla wschodniej części miasta) uchwalona uchwałą nr XVII/246/2008 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 6 listopada 2008 r., zmiana studium dla obszaru Moście Błota uchwalona uchwałą nr III/24/2014 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 17 grudnia 2014 r., zmiana studium fragmentu miasta Redy w rejonie ulicy Gniewowskiej, uchwalona uchwałą nr XXIV/242/2016 Rady Miejskiej Redy z dnia 30 listopada 2016 r.

2. Granice terenu objętego planem stanowią:

- 1) od południa i wschodu: kanał Mrzezino;
- 2) od południowego zachodu oraz północnego wschodu: linia kolejowa nr 213;
- 3) od wschodu: granica miasta Reda z gminą Puck;
- 4) od zachodu nieruchomości położone przy ul. Uroczej.

3. Powierzchnia terenu objętego planem wynosi około 23,10 ha.

**§ 2. 1.** Integralną częścią uchwały jest:

- 1) Załącznik nr 1 do uchwały zawierający rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) Załącznik nr 2 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) Załącznik nr 3 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) Załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

2. Część tekstowa uchwały składa się z następujących rozdziałów:

- 1) Rozdział 1 – Przepisy ogólne;
- 2) Rozdział 2 – Ustalenia ogólne obowiązujące na całym obszarze objętym planem;
- 3) Rozdział 3 – Ustalenia szczegółowe dla terenów wyróżnionych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 4) Rozdział 4 – Przepisy końcowe.

3. Część graficzna - rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały, zawiera następujące oznaczenia:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;
- 3) oznaczenie terenu;
- 4) przeznaczenie terenu:
  - a) MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
  - b) MNW-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług,
  - c) MNW-RZP – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych,
  - d) US-ZP – teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej,
  - e) KDL – teren drogi lokalnej,
  - f) KDD – teren drogi dojazdowej,
  - g) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
  - h) IE – teren elektroenergetyki,
  - i) IKP – teren pompowni ścieków,
  - j) WS – teren wód śródlądowych;

- 5) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu:
  - a) ciąg widokowy;
- 6) zasady dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
  - a) granica strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków,
  - b) granica strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków,
  - c) budynek o wartościach historyczno-kulturowych;
- 7) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
  - a) granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 „*Pradolina Kaszubska i rzeka Reda*”,
  - b) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%,
  - c) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%,
  - d) granica krajobrazu priorytetowego – łąki zalewowe w dolinie rzeki Redy, rejon Moście Błota;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - a) pas zieleni o szerokości 10,0 m wzdłuż Kanału Mrzezino,
  - b) orientacyjny przebieg drogi serwisowej,
  - c) strefa ograniczeń w zagospodarowaniu terenu w odległości 20,0 m od granicy obszaru kolejowego,
  - d) pas ochrony funkcyjnej w którym obowiązują ograniczenia dla zagospodarowania terenu w odległości 7,0 m w obu kierunkach od osi linii elektroenergetycznej SN 15kV;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
  - a) linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV,
  - b) istniejąca słupowa stacja transformatorowa,

c) istniejąca przepompownia ścieków.

**§ 3.** Na obszarze objętym planem obowiązują następujące definicje terminów użytych w planie:

- 1) **funkcje usługowe, usługi** – rozumie się przez to działalność związaną z pracą nieprodukcyjną, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności m.in. w zakresie oświaty i wychowania, ochrony zdrowia i opieki społecznej, kultu religijnego, kultury, kultury fizycznej i sportu, turystyki i wypoczynku (w tym wynajem krótkoterminowy), rekreacji i rozrywki, handlu, gastronomii, administracji, finansów, transportu i łączności, ochrony oraz bezpieczeństwa ludności i mienia itp. a także usługi świadczone w wykonywaniu wolnych zawodów oraz działalność wytwórcza rzemieślników oraz artystów; prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych poziomów emisji do środowiska a także pogarszać standardów zamieszkania na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub funkcji mieszkaniowej w granicach terenów MNW-U;
- 2) **funkcje usług obsługi komunikacji** – rozumie się przez to funkcje związane z obsługą transportu samochodowego takie jak: stacja paliw, myjnia, serwis samochodowy, warsztat, lakiernia, diagnostyka, stacja obsługi samochodów, auto-złom itp.;
- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków chyba, że ustalenia w karcie terenu stanowią inaczej. Nieprzekraczalne linie zabudowy określone w planie nie dotyczą następujących elementów bryły budynku:
  - a) w kondygnacji parteru: ganków wejściowych, wiatrołapów, zadaszeń nad wejściami, schodów i pochylni wejściowych do budynku itp.,
  - b) w wyższych kondygnacjach: wykuszy, loggii, balkonów i innych podobnych elementów bryły budynku,
  - c) części podziemnych budynków oraz podziemnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej; Elementy bryły budynku, wymienione w lit. a) oraz b), mogą przekraczać wyznaczoną nieprzekraczalną linię zabudowy nie więcej niż 1,5 m przy czym elementy przekraczające linię zabudowy nie mogą stanowić więcej niż 50% szerokości elewacji, na której się znajdują;
- 4) **dach płaski** – dach o nachyleniu poszczególnych połaci maksymalnie 12°;
- 5) **działka budowlana** – zgodnie z definicją działki budowlanej, o której mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- 6) **stan istniejący** – stan jak w chwili uchwalenia planu miejscowego; w przypadku istniejącej zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznacza to wszelkie obiekty budowlane, zrealizowane zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) **meble miejskie** – wszystkie elementy małej architektury miejskiej o praktycznych funkcjach dostosowanych do potrzeb i charakteru miejsca, w którym się znajdują, służące użytkownikom terenu i mające wpływ na ogólną estetykę przestrzeni, w której się znajdują;
- 8) **zabudowa** – ogół budynków na danym terenie;
- 9) **teren** – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o przeznaczeniu zdefiniowanym w § 5 i skonkretyzowanym w odpowiedniej karcie terenu, przeznaczony także pod drogi, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej (w tym stacje bazowe telefonii komórkowej) oraz zieleń;
- 10) **zabudowa grupowa** - jedna z form zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w myśl rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 11) **front działki** - należy przez to rozumieć granicę działki przylegającą do drogi, z której odbywa się główny wjazd na działkę;
- 12) **retencjonowanie** – zatrzymywanie i gromadzenie wody: na powierzchni terenu biologicznie czynnego, w zbiornikach wodnych (naturalnych i sztucznych), rowach, ogrodach deszczowych, zagłębieniach retencyjnych, na dachach zielonych lub retencyjnych itp.;
- 13) **jaskrawa kolorystyka** – kolor materiałów budowlanych przejaskrawiony, połyskujący, o wysokiej intensywności barw oraz niebędący kolorem naturalnym – tradycyjnych materiałów budowlanych (tzn. cegła ceramiczna, dachówka ceramiczna, tynk materiałny w odcieniach bieli, beży, kamień naturalny, drewno).

**§ 4.** 1. Obszar objęty planem dzieli się na tereny wyróżnione na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu, w tym tereny komunikacji, oznaczone w tekście i na rysunku planu:

- 1) cyfrą arabską oznaczającą kolejny numer terenu;
- 2) symbol klasy przeznaczenia terenu. Numeracja terenów jest ciągła w ramach danego przeznaczenia terenu.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne obowiązujące na całym obszarze objętym planem**

**§ 5.** 1. **Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyróżnionych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:**

- 1) tereny przeznaczone pod zabudowę:

- a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczony w planie jako MNW,
  - b) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczony w planie jako MNW-U,
  - c) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, oznaczony w planie jako MNW-RZP;
- 2) teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej, oznaczony jako US-ZP;
- 3) teren wód śródlądowych, oznaczony jako WS;
- 4) teren infrastruktury technicznej:
- a) teren elektroenergetyki, oznaczony jako IE,
  - b) teren pompowni ścieków, oznaczony jako IKP;
- 5) tereny komunikacji:
- a) tereny komunikacji drogowej publicznej, oznaczone w planie jako: KDL – teren drogi lokalnej, KDD – teren drogi dojazdowej,
  - b) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony w planie jako KR.

## **§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu**

1. Elementami kształtującymi ład przestrzenny w obszarze planu są wyznaczone w planie nieprzekraczalne linie zabudowy oraz ustalenia zawarte w dalszej części uchwały w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zielono-niebieskiej infrastruktury w obszarze objętym planem:

- a) na terenach komunikacji drogowej publicznej należy wprowadzać zadrzewienia z uwzględnieniem przebiegu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz wymogów bezpieczeństwa ruchu,
- b) co najmniej 30% powierzchni biologicznie czynnej, o której mowa w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, należy zagospodarować w formie grup drzew i krzewów, o zróżnicowanym składzie gatunkowym, dostosowanym do warunków siedliskowych; do ukształtowania zasobu zieleni należy wykorzystać istniejące drzewa i krzewy,
- c) w zagospodarowaniu powierzchni biologicznie czynnej należy zastosować rozwiązania uwzględniające retencję wód opadowych i roztopowych, takie jak łąki kwietne, ogrody deszczowe, ogrody kieszonkowe itp.

3. W zakresie stosowanych materiałów oraz kolorystyki zabudowy na terenach oznaczonych w planie jako MNW, MNW-U oraz MNW-RZP ustala się:

- 1) wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym np. tynk, cegła, drewno, kamień, szkło itp., dopuszcza się stosowanie stali, miedzi oraz wysokiej jakości kompozytowych okładzin elewacyjnych, w tym imitujących materiały naturalne jak wyżej; wyklucza się stosowanie jaskrawych, intensywnych kolorów kontrastujących z otoczeniem;
- 2) ujednoliconą kolorystykę pokrycia dachów ograniczoną do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej (ceglastej), brązów, szarości i czerni;
- 3) dla dachów spadzistych obowiązuje zastosowanie pokryć dachowych z materiałów trwałych wysokiej jakości, z wykluczeniem stosowania materiałów takich jak płyty faliste, blacha trapezowa, papa termozgrzewalna itp.; ustalenie nie dotyczy budynków innych niż mieszkalne oraz budowli zlokalizowanych w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych na terenie 01MNW-RZP.

4. Wzdłuż Kanału Mrzezino, stanowiącego granicę obszaru objętego planem, tereny komunikacji oznaczone w planie jako KDD oraz KR stanowią ciągi widokowe na krajobraz otwarty łąk i pastwisk rozciągających się poza obszarem planu w kierunku wschodnim. Nakazuje się zagospodarowanie terenów komunikacji wzdłuż kanału w sposób nie zakłócający widoku na ww. krajobraz, w tym poprzez zakaz stosowania zieleni wysokiej – ustalenie nie dotyczy elementów wyposażenia dróg wymaganych przepisami odrębnymi np. oświetlenia itp.

5. Wszelkie działania inwestycyjne należy realizować z poszanowaniem zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określonych w niniejszej uchwale.

## **§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

1. Dla przedsięwzięć lokalizowanych na terenie objętym planem ustala się:

- 1) wyklucza się przedsięwzięcia mogące spowodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych dot. ochrony środowiska;
- 2) zasięg uciążliwości dla środowiska, wynikających z działalności gospodarczej prowadzonej na danym terenie, winien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w środki techniczne ochrony przed tymi uciążliwościami.

2. W obszarze objętym planem obowiązuje zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu:

- a) na granicy terenów, oznaczonych w planie jako MNW-U – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- b) na granicy terenów, oznaczonych jako MNW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

c) na granicy terenu, oznaczonego jako US-ZP – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,

d) na granicy terenu, oznaczonego jako MNW-RZP – jak dla terenów zabudowy zagrodowej,

- zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

3. W zakresie oddziaływania hałasu i wibracji obowiązuje:

1) w zabudowie z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi znajdującej się w uciążliwościach akustycznych dróg publicznych oraz linii kolejowej, zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami;

2) nowe budynki mieszkalne, budynki zamieszkania zbiorowego oraz użyteczności publicznej winny być usytuowane w odległości zapewniającej zachowanie, w zależności od przeznaczenia budynku, dopuszczalnych poziomów hałasu i wibracji określonych w przepisach odrębnych; w przypadku lokalizacji nowej zabudowy z przeznaczeniem na pobyt stały ludzi w strefie oddziaływania hałasu i innych uciążliwości z tytułu sąsiedztwa dróg o dużym natężeniu ruchu oraz linii kolejowej, ochrona przed ww. uciążliwościami należy do inwestora oraz jego następców prawnych.

4. W obrębie terenu 01WS i 02WS znajduje się fragment kanału pn. *Kanał Mrzezino*, stanowiącego urządzenie wodne w rozumieniu przepisów odrębnych. Obowiązuje zachowanie istniejącego kanału oraz jego właściwe utrzymanie zapewniające odpowiednie warunki przepływu i zapobiegające dekapitalizacji kanału.

5. W sąsiedztwie terenu 01WS ustala się następujące zasady:

a) obowiązuje utrzymanie pasa terenu powierzchni biologicznie czynnej o szerokości 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu – przy zastrzeżeniu ustaleń w lit b, przy czym wyklucza się wprowadzanie zieleni w formie zadrzewień, zakrzewień lub innych form nie zapewniających odpowiednich warunków przepływu kanału oraz uniemożliwiających swobodny dostęp dla wykonywania czynności konserwacyjnych,

b) w pasie terenu, o którym mowa wyżej, dopuszcza się urządzenie drogi serwisowej o szerokości nie mniejszej niż 5,0 m licząc od krawędzi skarpy kanału, o nawierzchni mineralnej, trawiastej, trawiastej wzmocnionej lub utwardzonej materiałem ażurowym, w celu zapewnienia dostępu do kanału,

c) dopuszcza się budowę przepustów, mostów, kładek itp. pod warunkiem zapewnienia właściwych parametrów przepływu oraz niepogarszania stosunków wodnych w zlewni kanału, za zgodą zarządcy kanału. Utrzymanie, konserwację oraz dostęp do urządzeń wodnych należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie.

6. W obszarze objętym planem dostęp do kanału zapewniają tereny komunikacji wewnętrznej, oznaczone w planie jako KR - bezpośrednio sąsiadujące z kanałem oraz droga serwisowa w pasie terenu powierzchni biologicznie czynnej, której orientacyjny przebieg określono na rysunku planu.

7. W granicach obszaru objętego planem należy wzbogacać szatę roślinną a tym samym krajobraz poprzez wprowadzanie drzew i krzewów zróżnicowanych pod względem gatunkowym oraz zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi. Do kształtowania zasobu zieleni należy w maksymalnym stopniu wykorzystać istniejące zadrzewienia.

8. Realizując ustalenia planu należy zapewnić ochronę dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie przyrody.

### **§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej**

1. W granicach obszaru objętego planem znajdują się: strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego pod numerem C-521 oraz strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków. W obrębie ww. stref roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają czynności ustalonych w przepisach ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

2. W terenie 05 MNW-U zlokalizowany jest budynek o wartościach historyczno-kulturowych, stanowiący pozostałość po historycznym siedlisku. Obowiązuje zachowanie i ochrona historycznej bryły budynku, kształtu dachu, historycznej dyspozycji ścian (rozmieszczenie drzwi i okien) oraz lokalizacji na działce.

3. W obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej.

### **§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

1. Na obszarze objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznych, o których mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Na obszarze objętym planem ogólnodostępną przestrzeń publiczną stanowią: teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej, oznaczony w planie jako 01US-ZP oraz tereny komunikacji drogowej publicznej, oznaczone w planie jako KDL oraz KDD, gdzie obowiązują następujące zasady:

- 1) wyposażanie przestrzeni w obiekty niezbędne dla potrzeb użytkowników terenu, takie jak meble miejskie, zieleń komponowana, niezbędne elementy infrastruktury technicznej itp.;
- 2) wyklucza się lokalizację wszelkich elementów instalacji i urządzeń technicznych wpływających negatywnie na estetyczny wygląd przestrzeni; ustalenie nie dotyczy urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w tym stanowiących niezbędne wyposażenie dróg;
- 3) spójny wzór mebla miejskiego w zakresie stosowanych materiałów, kolorystyki, detalu itp.;
- 4) stosowanie zasad uniwersalnego projektowania w celu zagospodarowania terenu bez barier architektonicznych dla osób ze szczególnymi potrzebami.

4. Elewacje budynków, a także posadzki i nawierzchnie, widoczne z przestrzeni publicznych należy wykonać z zachowaniem wysokich standardów estetycznych tj. z wykorzystaniem materiałów bardzo dobrej jakości oraz zastosowaniu kolorystyki tworzących kompozycyjnie spójną całość.

5. Na ogólnodostępnych terenach przeznaczonych na cele usługowe oraz w ogólnodostępnych obiektach usługowych, przyjęte rozwiązania winny uwzględnić potrzeby osób z niepełnosprawnościami i innych z ograniczeniami w poruszaniu się w oparciu o projektowanie uniwersalne, w tym m.in. poprzez:

- 1) stosowanie rozwiązań wspomagających ruch osób poruszających się na wózkach inwalidzkich, m.in.: rozwiązania jednopoziomowe, pochylnie, windy, miejsca postojowe dla niepełnosprawnych itp.;
- 2) stosowanie elementów orientacji dla osób niewidomych i słabo widzących, np. nawierzchnie fakturowe na ciągach pieszych wykorzystujące różnice faktury dla orientacji przestrzennej, plany, makiety i znaki z informacją ryflowaną, kwietniki zapachowe identyfikujące określone miejsca itp.

## **§ 10. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

1. Wszystkie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także linie zabudowy i gabaryty obiektów zawarte są w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów wyznaczonych w planie.

2. Ustalone w planie parametry: maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy, minimalny udziałpowierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy - nie dotyczą działek wydzielanych pod drogi publiczne, drogi wewnętrzne, dojazdy, dojścia oraz urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

3. W granicach terenów wyznaczonych w planie obowiązują następujące formy zabudowy:

- 1) w granicach terenów oznaczonych jako MNW-U: wolnostojąca; wyklucza się zabudowę bliźniaczą, szeregową lub grupową;
- 2) w granicach terenów oznaczonych jako MNW: wolnostojąca; wyklucza się zabudowę bliźniaczą, szeregową lub grupową;
- 3) w granicach terenu oznaczonego jako MNW-RZP:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz budynków mieszkalnych w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych: wolnostojąca; wyklucza się zabudowę bliźniacza, szeregową lub grupową,
  - b) dla pozostałej zabudowy: dowolna;
- 4) na pozostałych terenach z możliwością lokalizacji zabudowy: dowolna.

4. Na całym terenie objętym planem obowiązuje zakaz podpiwniczania budynków. Ustalenie nie dotyczy istniejących budynków z podpiwniczeniami, które w tym zakresie uznaje się za zgodne z planem, przy czym obowiązuje zakaz rozbudowy części budynku stanowiącej piwnicę.

5. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę określa się następujące wskaźniki parkingowe do obliczania wymaganej liczby miejsc parkingowych (dalej jako mp):

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz funkcji mieszkaniowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych: 2 mp na jeden lokal mieszkalny lub 1 mp na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji usługowej lokalu użytkowego;
- 2) dla usług handlu:
  - a) obiekty o powierzchni sprzedaży do 50,0 m<sup>2</sup> włącznie: nie mniej niż 1mp,
  - b) obiekty o powierzchni sprzedaży powyżej 50,0 m<sup>2</sup> do 400,0 m<sup>2</sup> włącznie: nie mniej niż 2mp na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży oraz nie mniej niż 2mp na 5 zatrudnionych;
- 3) dla pozostałych funkcji usługowych: nie mniej niż 2mp na 100,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu wykorzystywanej na funkcje usługowe oraz nie mniej niż 2mp na 5 zatrudnionych;
- 4) dla funkcji produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych należy przyjąć nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 5 zatrudnionych.

6. Dla funkcji oraz obiektów wymienionych w ust. 5, pkt 1 – 4, każdorazowo należy dodatkowo określić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:

- 1) 1 stanowisko – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 6 – 15;
- 2) 2 stanowiska – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 16 – 40;
- 3) 3 stanowiska – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 41 – 100;

4) 4% ogólnej liczby miejsc parkingowych jeżeli ich ogólna liczba wynosi więcej niż 100. Wyżej wymienione miejsca parkingowe nie wliczają się do bilansu miejsc określonych na podstawie ust. 5, stanowią one dodatkowe miejsca parkingowe.

7. W zakresie sposobu realizacji miejsc parkingowych ustala się:

- 1) obowiązuje realizacja miejsc parkingowych w granicach terenu działki budowlanej, na którym zlokalizowana jest inwestycja - chyba, że ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów stanowią inaczej;
- 2) miejsca do parkowania mogą być sytuowane na poziomie terenu lub jako stanowiska w garażach naziemnych lub nadziemnych; wyklucza się realizację garaży, hal garażowych, parkingów jako podziemnych;
- 3) tymczasowe obiekty budowlane o funkcjach wywołujących potrzeby parkingowe, a w szczególności obiekty o funkcjach usługowych, podlegają powyższym wymogom;
- 4) przebudowa, rozbudowa, nadbudowa istniejących budynków, lokalizacja nowych budynków, a także zmiana sposobu użytkowania istniejących lokali i budynków, wymaga zaspokojenia potrzeb parkingowych zgodnie z ustalonymi powyżej zasadami.

### **§ 11. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych**

1. Fragment obszaru objętego planem znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 (GZWP nr 110 „Pradolina Kaszubska i rzeka Reda”), dla którego wyznaczono obszar ochronny. W obrębie obszaru ochronnego obowiązują ograniczenia i zakazy związane z ochroną zasobów wód podziemnych określone w przepisach odrębnych. Na terenach położonych w zasięgu GZWP należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, gwarantujące zabezpieczenia przed zanieczyszczeniami warstwy wodonośnej.

2. Fragmenty terenów 01MNW, 01US-ZP, 01WS oraz fragment terenu drogi dojazdowej 01KDD znajdują się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, oraz w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%, zgodnie z rysunkiem planu; obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego oraz ustalenia w §13 ust. 2 niniejszej uchwały.

3. Część obszaru objętego planem położona jest w granicach krajobrazu priorytetowego województwa pomorskiego - *Łąki zalewowe w dolinie rzeki Redy, rejon Moście Błota*, którego granice określono na rysunku planu. W granicach krajobrazu priorytetowego obowiązują rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazu, określone w audycie krajobrazowym województwa pomorskiego w odpowiedniej karcie krajobrazu. Ustalony w planie docelowy sposób zagospodarowania terenów oraz pozostałe zasady i warunki określone w ustaleniach ogólnych oraz szczegółowych, uwzględniają wnioski i rekomendacje zawarte w audycie krajobrazowym dotyczące ww. krajobrazu priorytetowego, w stopniu adekwatnym do istniejących uwarunkowań planistycznych oraz faktycznego zagospodarowania i użytkowania terenu.

4. Na terenie objętym planem nie występują:

- 1) obszary i obiekty chronione na podstawie ustawy o ochronie przyrody;
- 2) tereny górnicze;
- 3) udokumentowane złoża kopalin;
- 4) obszary osuwania się mas ziemnych oraz naturalne predyspozycje do występowania zjawisk osuwiskowych;
- 5) kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla;
- 6) tereny uznane za tereny zamknięte.

## **§ 12. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

1. Na obszarze planu nie ustala się granic terenów wymagających procedury scalenia i podziału na podstawie przepisów odrębnych.

2. W zakresie scalenia i podziału nieruchomości na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych, dla terenów oznaczonych w planie jako MNW oraz MNW-U, obowiązują ustalenia jak niżej:

- 1) minimalna powierzchnia działki: jak minimalna wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych ustalona dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 20,0 m;
- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 110°.

3. Ustalenia w zakresie minimalnej powierzchni działki budowlanej oraz minimalnej powierzchni nowowydzielanej działki budowlanej nie dotyczą regulacji stanu prawnego nieruchomości, a także nie odnoszą się do powierzchni działki gruntu przeznaczonej na powiększenie przylegającej działki budowlanej ani wydzieleń na potrzeby infrastruktury technicznej lub terenów komunikacji.

4. W zakresie podziału nieruchomości w obszarze objętym planem obowiązują ustalenia jak w ust. 2 pkt 1-3. Dodatkowo dla nowowydzielanych działek drogowych lub dróg wewnętrznych obowiązują:

- 1) szerokość drogi lub działki drogowej nie mniejsza niż 8,0 m, w przypadku drogi nieprzelotowej zakończenie placem do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 m x 12,5 m;
- 2) wykonanie narożnych ściąg linii rozgraniczających nie mniejszych niż 5,0 m x 5,0 m przy zjazdach z dróg publicznych, skrzyżowaniach dróg wewnętrznych lub na połączeniu placów do zawracania z pozostałym odcinkiem drogi wewnętrznej;
- 3) wydzielone drogi wewnętrzne winny stanowić korytarze techniczne dla lokalizacji infrastruktury technicznej.

### **§ 13. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

1. Na terenach oznaczonych w planie jako MNW-U, dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o maksymalnej powierzchni sprzedaży do 400,0 m<sup>2</sup>.

2. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w §11 ust. 2 uchwały, ustala się zakaz zabudowy.

3. Północno-zachodnią granicę obszaru objętego planem stanowi granica terenu zamkniętego z lokalizacją linii kolejowej relacji nr 213 relacji Reda-Hel. W celu zapewnienia prawidłowej eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego wyznacza się strefę ograniczeń dla zagospodarowania terenu w odległości 20,0 m od granic obszaru kolejowego, w której obowiązują wymagania dotyczące usytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, wynikające z przepisów z zakresu transportu kolejowego.

4. W sąsiedztwie napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV obowiązują ograniczenia dla zagospodarowania terenu w pasie ochrony funkcyjnej o szerokości 7,0 m w obu kierunkach od osi linii - do czasu jej likwidacji. Każdorazowo zmianę zagospodarowania w obszarze pasa ochrony funkcyjnej należy uzgodnić z zarządcą sieci elektroenergetycznej.

5. W sąsiedztwie istniejącej przepompowni ścieków, której lokalizację oznaczono na rysunku planu, wszelkie działania inwestycyjne należy uzgodnić z zarządcą obiektu. Ustalenie obowiązuje do czasu przeniesienia obiektu lub jego likwidacji.

6. Z uwagi na niekorzystne warunki gruntowo – wodne tj. wysoki poziom wód gruntowych oraz występowanie torfów, na obszarze objętym planem realizacja zabudowy powinna być poprzedzona szczegółowym rozpoznaniem budowy geologicznej i ustaleniem kategorii geotechnicznej warunków posadowienia obiektu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Na całym terenie objętym planem wyklucza się możliwość lokalizacji mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2023 r. poz. 1436, 1597, 1681 i 1762 oraz z 2024 r. poz. 834) wykorzystujących do wytwarzania energii energię wiatru oraz biogazowni.

#### **§ 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

1. Teren objęty planem jest powiązany z zewnętrznym układem komunikacyjnym, który stanowi istniejąca droga wojewódzka nr 216 zlokalizowana poza obszarem objętym planem, poprzez tereny komunikacji drogowej publicznej, oznaczone w planie jako KDL oraz KDD.

2. Poszczególne tereny obsługiwane są przez tereny komunikacji drogowej publicznej oraz tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu. Zasady dostępności do terenów komunikacji zawierają ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów.

3. Układ dróg publicznych w obszarze objętym planem tworzą:

- 1) istniejąca droga lokalna (wraz z poszerzeniem) oznaczona w planie jako 01KDL (fragment ulicy Aleja Lipowa);
- 2) istniejące drogi dojazdowe, oznaczone w planie jako 01KDD (ulica Urocza), 02KDD (ulica Tęczowa), 03KDD (ulica Aleja Lipowa) oraz 04KDD (ulica Miła).

4. Uzupełnienie terenów komunikacji drogowej publicznej stanowią tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu jako 01KR, 02KR, 03KR, 04KR, 05KR, 06KR, 07KR, 08KR, 09KR oraz 10KR.

#### **§ 15. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

1. Na całym terenie dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) z sieci wodociągowej, w układzie zapewniającym dostawę wody pitnej odpowiedniej jakości;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub rozbiórkę istniejącej sieci wodociągowej zlokalizowanej na terenie objętym planem;

- 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń wodociągowych w terenach komunikacji drogowej, za zgodą zarządcy lub właściciela drogi, w celu umożliwienia prowadzenia prac eksploatacyjnych oraz remontowych przez gestora sieci;
- 4) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę oraz usytuowanie dróg pożarowych winno odpowiadać przepisom odrębnym.

### 3. Odprowadzenie ścieków bytowych:

- 1) do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej do zbiorników bezodpływowych;
- 3) po zrealizowaniu sieci kanalizacji sanitarnej ustala się nakaz likwidacji zbiorników bezodpływowych i odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 4) do oczyszczalni ścieków, zlokalizowanej poza obszarem opracowania, poprzez sieć kanalizacji sanitarnej a w przypadku jej braku poprzez wywóz wozami asenizacyjnymi do stacji zlewnej;
- 5) ścieki powstałe w związku z prowadzoną działalnością na danym terenie i wymagające oczyszczenia przed wprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej do parametrów określonych na podstawie przepisów odrębnych, należy oczyszczać na urządzeniach zlokalizowanych w obrębie nieruchomości, na której powstają;
- 6) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub rozbiórkę istniejącej sieci w kanalizacji sanitarnej zlokalizowanej na terenie objętym planem;
- 7) należy przyjąć zasadę lokalizacji sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnej w terenach komunikacji drogowej, za zgodą zarządcy lub właściciela drogi, w celu umożliwienia prowadzenia prac eksploatacyjnych oraz remontowych przez gestora sieci;
- 8) część obszaru objętego planem położona jest w aglomeracji Gdynia.

### 4. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

- 1) w ramach adaptacji miasta do zmian klimatu, w obszarze objętym planem należy minimalizować ilość nawierzchni szczelnych na rzecz nawierzchni ażurowych w celu ograniczenia odpływu wód opadowych i roztopowych oraz dla stworzenia warunków lokalnej filtracji gruntowej; należy zapewnić maksymalną retencję wód opadowych i roztopowych;
- 2) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dróg publicznych i z dróg wewnętrznych:
  - a) poprzez retencjonowanie w obszarach pasów drogowych lub w innym terenie, w porozumieniu z właścicielem tego terenu,

- b) pośrednio lub bezpośrednio do systemu miejskiej kanalizacji deszczowej, na warunkach i za zgodą zarządcy systemu miejskiej kanalizacji deszczowej,
  - c) do układu odwadniającego, nie włączonego do systemu miejskiej kanalizacji deszczowej;
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z działek budowlanych:
- a) ustala się obowiązek retencjonowania wód z powierzchni wszystkich dachów budynków, dojazdów, placów i parkingów położonych w obrębie działek budowlanych;
  - b) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
    - pośrednio lub bezpośrednio do systemu miejskiej kanalizacji deszczowej, z zastosowaniem opóźnionego odpływu, na warunkach i za zgodą zarządcy systemu miejskiej kanalizacji deszczowej,
    - do układu odwadniającego, nie włączonego do systemu miejskiej kanalizacji deszczowej;
  - c) na etapie projektowania zagospodarowania terenu obowiązkowo uwzględnić:
    - systemy zbierania, oczyszczania i ponownego wykorzystania wody deszczowej,
    - infiltrację wód opadowych poprzez wszelkiego rodzaju przepuszczalne powierzchnie chłonne oraz przez wprowadzenie obiektów lub urządzeń ograniczających ilość odprowadzanych wód na rzecz ewaporacji takich jak stawy, oczka wodne, ogrody kieszonkowe, ogrody deszczowe, łąki kwietne itp.;
- 4) wody opadowe i roztopowe pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych (w tym także z miejsc postojowych i parkingów) przed odprowadzeniem do odbiorników wymagają oczyszczenia w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi;
- 5) odpływ wód opadowych i roztopowych z terenów dróg i działek budowlanych realizować w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zalewaniem innych terenów.

#### 5. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

- 1) obowiązuje rozbudowa sieci i urządzeń dystrybucji energii elektrycznej w zakresie niezbędnym do zaopatrzenia w energię elektryczną zabudowy na całym terenie objętym planem;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną ze źródeł indywidualnych, w tym z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem ustalenia w § 13 ust. 7.

3) wyklucza się budowę nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych na całym obszarze objętym planem.

6. Zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia lub ze źródeł indywidualnych.

7. Zaopatrzenie w ciepło:

1) dopuszcza się indywidualne, niskoemisyjne lub nieemisyjne sposoby zaopatrzenia w ciepło, wykorzystujące najnowsze technologie grzewcze o wysokiej sprawności;

2) wyklucza się lokalizację źródeł ciepła powodujących przekroczenie dopuszczalnych poziomów emisji zanieczyszczeń do powietrza.

8. Zasady rozbudowy infrastruktury teletechnicznej: dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę lub remont infrastruktury systemów i urządzeń telekomunikacyjnych oraz teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych.

**§ 16. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:** nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

**§ 17. Stawka procentowa:** dla całego obszaru objętego planem ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów wyróżnionych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi**

**§ 18. Ustalenia szczegółowe dla terenów 01MNW-U o powierzchni ok. 0,55ha, 02MNW-U o powierzchni ok. 0,85ha**

1. **Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;

1) wyklucza się następujące przeznaczenie terenu:

a) teren usług handlu hurtowego,

b) teren usług handlu wielkopowierzchniowego;

2) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu poprzez dopuszczenie lokalizacji:

a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących – maksymalnie jeden budynek wolnostojący na jednej działce budowlanej,

b) budynków i obiektów usługowych dla świadczenia usług, o których mowa w § 3 pkt 1,

- c) budynków gospodarczych i garaży,
  - d) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu poprzez wykluczenie lokalizacji:
- a) funkcji usługowej wymagającej usytuowania na terenie składowisk surowców, materiałów lub produktów w stanie sypkim - zarówno w magazynach otwartych jak i zamkniętych obiektach,
  - b) funkcji usług obsługi komunikacji;
- 4) nie ustala się proporcji między funkcją mieszkaniową a usługową w obrębie terenu.

## **2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
- a) od terenu drogi lokalnej 01 KDL: w odległości 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) od terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 07KR: w odległości 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) od terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 08KR: w odległości 4,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) od północnej granicy planu – terenu linii kolejowej nr 213: w odległości 10,0 m oraz po granicy obszaru ograniczeń dla zagospodarowania terenu w odległości 20,0 m do skrajnego toru linii kolejowej, zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) od granicy terenu 03IE: w odległości 4,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
  - c) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 0,6;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
- a) dla budynków: 9,0 m, przy czym nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe; dla budynków gospodarczych i garaży towarzyszących funkcji mieszkaniowej lub usługowej maksymalna wysokość 5,0 m,
  - b) dla pozostałych obiektów budowlanych: 9,0 m, ustalenie nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

4) rodzaj dachu:

- a) kształt dachu: dwuspadowy lub wielospadowy; wyklucza się dachy mansardowe oraz obce kulturowo,
- b) kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 30° do 45°, dla budynków gospodarczych i garaży dowolny,
- c) dopuszcza się montaż okien połaciowych, budowę wystawek i lukarn, przy czym wystawki winny mieć dachy dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu natomiast lukarny winny mieć dachy pulpitowe albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

- a) w przypadku lokalizacji wyłącznie budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działce budowlanej: 700,0 m<sup>2</sup>,
- b) w przypadku lokalizacji budynków/obiektów usługowych albo usługowo-mieszkaniowych albo usługowych i mieszkaniowych na jednej działce budowlanej: 1200,0 m<sup>2</sup>;

6) pozostałe ustalenia:

- a) zabudowę oraz zagospodarowanie jak w stanie istniejącym, nie spełniające ustaleń planu określonych w ust. 2, uznaje się za zgodne z planem,
- b) dla fragmentów istniejącej zabudowy usytuowanych niezgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy ustaloną w planie dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania a także remont, przebudowę oraz rozbiórkę, wyklucza się ich rozbudowę oraz nadbudowę,
- c) dla istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych w liczbie dwóch lub więcej na jednej działce budowlanej, dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę, remont oraz rozbiórkę każdego z budynków mieszkalnych usytuowanych na działce budowlanej, zgodnie z ustaleniami planu, określonymi w ust. 2,
- d) wyklucza się lokalizowanie nowych budynków mieszkalnych, usługowych lub usługowo-mieszkalnych bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy działki, przy zachowaniu przepisów odrębnych w tym zakresie,
- e) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m, przy zachowaniu przepisów odrębnych,

f) w terenie 01MNW-U urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej w sąsiedztwie linii kolejowej nr 213 należy lokalizować przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy ustalonej dla terenu od strony linii kolejowej, zgodnie z rysunkiem planu.

### **3. Obsługa komunikacyjna:**

- 1) z terenu drogi lokalnej 01KDL oraz terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 08KR poprzez bezpośrednie zjazdy lub zjazdy na działki drogowe zapewniające obsługę komunikacyjną działek budowlanych nie graniczących bezpośrednio z ww. terenami komunikacyjnymi;
- 2) dopuszcza się wydzielanie działek drogowych oraz dróg wewnętrznych innych niż oznaczone w planie jako KR – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, przy zachowaniu zasad określonych w §12 ust. 4 uchwały;
- 3) obowiązuje lokalizacja wyłącznie 1 (jednego) zjazdu na każdą działkę budowlaną bezpośrednio z terenu 01KDL.

### **§ 19. Ustalenia szczegółowe dla terenów 03MNW-U o powierzchni ok. 0,78ha, 04MNW-U o powierzchni ok. 0,19ha, 05MNW-U o powierzchni ok. 0,98ha**

1. **Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;

- 1) wyklucza się następujące przeznaczenie terenu:
  - a) teren usług handlu hurtowego,
  - b) teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 2) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu poprzez dopuszczenie lokalizacji:
  - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących – maksymalnie jeden budynek wolnostojący na jednej działce budowlanej,
  - b) budynków i obiektów usługowych dla świadczenia usług, o których mowa w § 3 pkt 1,
  - c) budynków gospodarczych i garaży,
  - d) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu poprzez wykluczenie lokalizacji:
  - a) funkcji usługowej wymagającej usytuowania na terenie składowisk surowców, materiałów lub produktów w stanie sypkim - zarówno w magazynach otwartych jak i zamkniętych obiektach,
  - b) funkcji usług obsługi komunikacji;

4) nie ustala się proporcji między funkcją mieszkaniową a usługową w obrębie terenu.

## **2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

- a) od terenu drogi lokalnej 01KDL: w odległości 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) od terenu drogi dojazdowej 02KDD: w odległości 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) od terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 07KR: w odległości 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- d) od granicy terenu 01IE: w odległości 4,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
- c) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 0,6;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) dla budynków: 9,0 m, przy czym nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe; dla budynków gospodarczych i garaży towarzyszących funkcji mieszkaniowej lub usługowej maksymalna wysokość 5,0 m,
- b) dla pozostałych obiektów budowlanych: 9,0 m, ustalenie nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

4) rodzaj dachu:

- a) kształt dachu: dwuspadowy lub wielospadowy, wyklucza się dachy mansardowe oraz obce kulturowo,
- b) kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 30° do 45°, dla budynków gospodarczych i garaży dowolny,
- c) dopuszcza się montaż okien połaciowych, budowę wystawek i lukarn, przy czym wystawki winny mieć dachy dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu natomiast lukarny winny mieć dachy pulpitowe albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

- a) w przypadku lokalizacji wyłącznie budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działce budowlanej: 800,0 m<sup>2</sup>,

- b) w przypadku lokalizacji obiektów usługowych albo usługowo-mieszkaniowych albo usługowych i mieszkaniowych na jednej działce budowlanej: 1200,0 m<sup>2</sup>;

6) pozostałe ustalenia:

- a) zabudowę oraz zagospodarowanie jak w stanie istniejącym, nie spełniające ustaleń planu określonych w ust. 2, uznaje się za zgodne z planem,
- b) dla istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych w liczbie dwóch lub więcej na jednej działce budowlanej, dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę, remont oraz rozbiórkę każdego z budynków mieszkalnych usytuowanych na działce budowlanej, zgodnie z ustaleniami planu, określonymi w ust. 2,
- c) wyklucza się lokalizowanie nowych budynków mieszkalnych, usługowych lub usługowo-mieszkalnych bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy działki, przy zachowaniu przepisów odrębnych w tym zakresie,
- d) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m, przy zachowaniu przepisów odrębnych.

### 3. Obsługa komunikacyjna:

- 1) z terenu drogi lokalnej, oznaczonego w planie jako 01KDL, terenu drogi dojazdowej, oznaczonego w planie jako 02KDD oraz terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonego w planie jako 07KR, poprzez bezpośrednie zjazdy lub zjazdy na działki drogowe zapewniające obsługę komunikacyjną działek budowlanych nie graniczących bezpośrednio z ww. terenami komunikacyjnymi;
- 2) dopuszcza się wydzielanie działek drogowych oraz dróg wewnętrznych innych niż oznaczone w planie jako KR – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, przy zachowaniu zasad określonych w §12 ust. 4 uchwały;
- 3) obowiązuje lokalizacja wyłącznie 1 (jednego) zjazdu na każdą działkę budowlaną bezpośrednio z terenu 01KDL.

## **§ 20. Ustalenia szczegółowe dla terenów 06MNW-U o powierzchni ok. 0,30ha, 07MNW-U o powierzchni ok. 0,96ha**

1. **Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;

- 1) wyklucza się następujące przeznaczenie terenu:
  - a) teren usług handlu hurtowego,
  - b) teren usług handlu wielkopowierzchniowego;

- 2) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu poprzez dopuszczenie lokalizacji:
- a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących – maksymalnie jeden budynek wolnostojący na jednej działce budowlanej,
  - b) budynków i obiektów usługowych dla świadczenia usług, o których mowa w §3 pkt 1,
  - c) budynków gospodarczych i garaży,
  - d) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu poprzez wykluczenie lokalizacji:
- a) funkcji usługowej wymagającej usytuowania na terenie składowisk surowców, materiałów lub produktów w stanie sypkim - zarówno w magazynach otwartych jak i zamkniętych obiektach,
  - b) funkcji usług obsługi komunikacji;
- 4) nie ustala się proporcji między funkcją mieszkaniową a usługową w obrębie terenu.

## **2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
- a) od terenu drogi lokalnej 01 KDL: w odległości 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) od terenu drogi dojazdowej 01KDD: w odległości 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) od terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 05KR: w odległości 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) od terenów komunikacji drogowej wewnętrznej 01KR oraz 03KR: w odległości 4,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) od granicy terenu 01IKP: w odległości 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
  - c) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 0,6;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) dla budynków: 9,0 m, przy czym nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe; dla budynków gospodarczych i garaży towarzyszących funkcji mieszkaniowej lub usługowej maksymalna wysokość 5,0 m,
  - b) dla pozostałych obiektów budowlanych: 9,0 m, ustalenie nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) rodzaj dachu:
- a) kształt dachu: dwuspadowy lub wielospadowy, wyklucza się dachy mansardowe oraz obce kulturowo,
  - b) kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 30° do 45°, dla budynków gospodarczych i garaży dowolny,
  - c) dopuszcza się montaż okien połaciowych, budowę wystawek i lukarn, przy czym wystawki winny mieć dachy dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu natomiast lukarny winny mieć dachy pulpitowe albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
- a) w przypadku lokalizacji wyłącznie budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działce budowlanej: 700,0 m<sup>2</sup>,
  - b) w przypadku lokalizacji obiektów usługowych albo usługowo-mieszkaniowych albo usługowych i mieszkaniowych na jednej działce budowlanej: 1200,0 m<sup>2</sup>,
  - c) dopuszcza się wydzielenie działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 600m<sup>2</sup> w przypadku, gdy istniejące zagospodarowanie lub stan prawny działki uniemożliwiają wydzielenie nowej działki budowlanej o powierzchni ustalonej w lit. a.;
- 6) pozostałe ustalenia:
- a) zabudowę oraz zagospodarowanie jak w stanie istniejącym, nie spełniające ustaleń planu określonych w ust. 2, uznaje się za zgodne z planem,
  - b) dla fragmentów istniejącej zabudowy usytuowanych niezgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy ustaloną w planie dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania a także remont, przebudowę oraz rozbiórkę, wyklucza się ich rozbudowę oraz nadbudowę,

- c) dla istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych w liczbie dwóch lub więcej na jednej działce budowlanej, dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę, remont oraz rozbiórkę każdego z budynków mieszkalnych usytuowanych na działce budowlanej, zgodnie z ustaleniami planu, określonymi w ust. 2,
- d) w obszarze dz. ewid. 59/3, położonej w terenie 07MNW-U, dopuszcza się lokalizowanie nowych budynków mieszkalnych, usługowych lub usługowo-mieszkalnych bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy działki, przy zachowaniu przepisów odrębnych w tym zakresie,
- e) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m, przy zachowaniu przepisów odrębnych.

### 3. Obsługa komunikacyjna:

- 1) z terenu drogi lokalnej, oznaczonego w planie jako 01KDL, z terenu drogi dojazdowej, oznaczonej w planie jako 01KDD oraz z terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych w planie jako 03KR, 05KR poprzez bezpośrednie zjazdy lub zjazdy na działki drogowe zapewniające obsługę komunikacyjną działek budowlanych nie graniczących bezpośrednio z terenem 01KDL oraz terenami 03KR i 05KR;
- 2) dopuszcza się wydzielanie działek drogowych oraz dróg wewnętrznych innych niż oznaczone w planie jako KR – tereny komunikacji wewnętrznej, przy zachowaniu zasad określonych w §12 ust. 4 uchwały;
- 3) obowiązuje lokalizacja wyłącznie 1 (jednego) zjazdu na każdą działkę budowlaną bezpośrednio z terenu 01KDL.

### **§ 21. Ustalenia szczegółowe dla terenów 08MNW-U o powierzchni ok. 0,20ha, 09MNW-U o powierzchni ok. 0,24ha**

1. **Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;

- 1) wyklucza się następujące przeznaczenie terenu:
  - a) teren usług handlu hurtowego,
  - b) teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 2) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu poprzez dopuszczenie lokalizacji:
  - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących – maksymalnie jeden budynek wolnostojący na jednej działce budowlanej,

- b) budynków i obiektów usługowych dla świadczenia usług, o których mowa w § 3 pkt 1,
  - c) budynków gospodarczych i garaży,
  - d) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu poprzez wykluczenie lokalizacji:
- a) funkcji usługowej wymagającej usytuowania na terenie składowisk surowców, materiałów lub produktów w stanie sypkim - zarówno w magazynach otwartych jak i zamkniętych obiektach,
  - b) funkcji usług obsługi komunikacji;
- 4) nie ustala się proporcji między funkcją mieszkaniową a usługową w obrębie terenu.

## **2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
- a) od terenu drogi lokalnej 01 KDL: w odległości 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) od terenu drogi dojazdowej 01KDD: w odległości 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) od terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 05KR: w odległości 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) od terenów komunikacji drogowej wewnętrznej 01KR oraz 03KR: w odległości 4,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) od granicy terenu 01IKP: w odległości 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
  - c) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 1,2;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
- a) dla budynków: 12,0 m, przy czym nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe; dla budynków gospodarczych i garaży towarzyszących funkcji mieszkaniowej lub usługowej maksymalna wysokość 5,0 m,
  - b) dla pozostałych obiektów budowlanych: 10,0 m, ustalenie nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

4) rodzaj dachu:

- a) kształt dachu: dwuspadowy lub wielospadowy, wyklucza się dachy mansardowe oraz obce kulturowo,
- b) kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 30° do 45°, dla budynków gospodarczych i garaży dowolny,
- c) dopuszcza się montaż okien połaciowych, budowę wystawek i lukarn, przy czym wystawki winny mieć dachy dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu natomiast lukarny winny mieć dachy pulpitowe albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

- a) w przypadku lokalizacji wyłącznie budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działce budowlanej: 700,0 m<sup>2</sup>,
- b) w przypadku lokalizacji obiektów usługowych albo usługowo-mieszkaniowych albo usługowych i mieszkaniowych na jednej działce budowlanej: 1200,0 m<sup>2</sup>;

6) pozostałe ustalenia:

- f) zabudowę oraz zagospodarowanie jak w stanie istniejącym, nie spełniające ustaleń planu określonych w ust. 2, uznaje się za zgodne z planem,
- g) dla fragmentów istniejącej zabudowy usytuowanych niezgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy ustaloną w planie dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania a także remont, przebudowę oraz rozbiórkę, wyklucza się ich rozbudowę oraz nadbudowę,
- h) dla istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych w liczbie dwóch lub więcej na jednej działce budowlanej, dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę, remont oraz rozbiórkę każdego z budynków mieszkalnych usytuowanych na działce budowlanej, zgodnie z ustaleniami planu, określonymi w ust. 2,
- i) wyklucza się lokalizowanie nowych budynków mieszkalnych, usługowych lub usługowo-mieszkalnych bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy działki, przy zachowaniu przepisów odrębnych w tym zakresie,
- j) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m, przy zachowaniu przepisów odrębnych.

**3. Obsługa komunikacyjna:**

- 1) z terenu drogi lokalnej, oznaczonego w planie jako 01KDL, z terenu drogi dojazdowej, oznaczonej w planie jako 01KDD oraz z terenu komunikacji

drogowej wewnętrznej, oznaczonego w planie jako 01KR poprzez bezpośrednie zjazdy;

- 2) dopuszcza się wydzielanie działek drogowych oraz dróg wewnętrznych innych niż oznaczone w planie jako KR – tereny komunikacji wewnętrznej, przy zachowaniu zasad określonych w §12 ust. 4 uchwały;
- 3) obowiązuje lokalizacja wyłącznie 1 (jednego) zjazdu na każdą działkę budowlaną bezpośrednio z terenu 01KDL.

## **§ 22. Ustalenia szczegółowe dla terenu 01MNW o powierzchni ok. 2,26ha, 08MNW o powierzchni ok. 0,79ha,**

1. **Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

- 1) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu poprzez dopuszczenie lokalizacji:
  - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących – maksymalnie jeden budynek wolnostojący na jednej działce budowlanej,
  - b) budynków gospodarczych i garaży,
  - c) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu poprzez wykluczenie lokalizacji usług:
  - a) wymagających usytuowania na terenie składowisk surowców, materiałów lub produktów w stanie sypkim - zarówno w magazynach otwartych jak i zamkniętych obiektach,
  - b) funkcji usług obsługi komunikacji.

2. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - a) od terenu drogi lokalnej 01 KDL: w odległości 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) od terenu drogi dojazdowej 03KDD oraz 04KDD: w odległości 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) od terenów komunikacji drogowej wewnętrznej 08KR, 09KR oraz 10KR: w odległości 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) po wyznaczonej granicy pasa zieleni o szerokości 10,0 m wzdłuż Kanału Mrzezino, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,

- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
  - c) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 0,6;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
- a) dla budynków: 9,0 m, przy czym nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe; dla budynków gospodarczych i garaży towarzyszących funkcji mieszkaniowej lub usługowej maksymalna wysokość 5,0 m,
  - b) dla pozostałych obiektów budowlanych: 9,0 m, ustalenie nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) rodzaj dachu:
- a) kształt dachu: dwuspadowy lub wielospadowy, wyklucza się dachy mansardowe oraz obce kulturowo,
  - b) kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 30° do 45°, dla budynków gospodarczych i garaży dowolny,
  - c) dopuszcza się montaż okien połaciowych, budowę wystawek i lukarn, przy czym wystawki winny mieć dachy dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu natomiast lukarny winny mieć dachy pulpitowe albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 700,0 m<sup>2</sup>,
- 6) pozostałe ustalenia:
- a) zabudowę oraz zagospodarowanie jak w stanie istniejącym, nie spełniające ustaleń planu określonych w ust. 2, uznaje się za zgodne z planem,
  - b) dla fragmentów istniejącej zabudowy usytuowanych niezgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy ustaloną w planie dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania a także remont, przebudowę oraz rozbiórkę, wyklucza się ich rozbudowę oraz nadbudowę,
  - c) dla istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych w liczbie dwóch lub więcej na jednej działce budowlanej, dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę, remont oraz rozbiórkę każdego z budynków mieszkalnych usytuowanych na działce budowlanej, zgodnie z ustaleniami planu, określonymi w ust. 2,
  - d) wyklucza się lokalizowanie nowych budynków mieszkalnych bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy działki, przy zachowaniu przepisów odrębnych w tym zakresie,

e) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m, przy zachowaniu nieprzekraczalnych linii zabudowy ustalonych w planie oraz przy zachowaniu przepisów odrębnych.

### **3. Obsługa komunikacyjna:**

- 1) z terenu drogi lokalnej, oznaczonego w planie jako 01KDL, terenów dróg dojazdowych, oznaczonych w planie jako 03KDD oraz 04KDD, terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych w planie jako 08KR, 09KR i 10KR, poprzez bezpośrednie zjazdy lub zjazdy na działki drogowe zapewniające obsługę komunikacyjną działek budowlanych nie graniczących bezpośrednio z ww. terenami;
- 2) dopuszcza się wydzielanie działek drogowych oraz dróg wewnętrznych innych niż oznaczone w planie jako KR – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, przy zachowaniu zasad określonych w §12 ust. 4 uchwały;
- 3) obowiązuje lokalizacja wyłącznie 1 (jednego) zjazdu na każdą działkę budowlaną bezpośrednio z terenu 01KDL.

## **§ 23. Ustalenia szczegółowe dla terenu 02MNW o powierzchni ok. 0,63ha, 03MNW o powierzchni ok. 0,48ha, 04MNW o powierzchni ok. 1,87ha**

**1. Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

- 1) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu poprzez dopuszczenie lokalizacji:
  - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących – maksymalnie jeden budynek wolnostojący na jednej działce budowlanej,
  - b) budynków gospodarczych i garaży,
  - c) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu poprzez wykluczenie lokalizacji usług:
  - a) wymagających usytuowania na terenie składowisk surowców, materiałów lub produktów w stanie sypkim - zarówno w magazynach otwartych jak i zamkniętych obiektach,
  - b) funkcji usług obsługi komunikacji.

**2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

- a) od terenu drogi dojazdowej 02KDD: w odległości 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) od terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 07KR: w odległości 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
  - c) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 0,6;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
- a) dla budynków: 9,0 m, przy czym nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe; dla budynków gospodarczych i garaży towarzyszących funkcji mieszkaniowej lub usługowej maksymalna wysokość 5,0 m,
  - b) dla pozostałych obiektów budowlanych: 9,0 m, ustalenie nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) rodzaj dachu:
- a) kształt dachu: dwuspadowy lub wielospadowy, wyklucza się dachy mansardowe oraz obce kulturowo,
  - b) kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 30° do 45°; dla budynków gospodarczych i garaży dowolny,
  - c) dopuszcza się montaż okien połaciowych, budowę wystawek i lukarn, przy czym wystawki winny mieć dachy dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu natomiast lukarny winny mieć dachy pulpitowe albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 700,0 m<sup>2</sup>,
- 6) pozostałe ustalenia:
- a) zabudowę oraz zagospodarowanie jak w stanie istniejącym, nie spełniające ustaleń planu określonych w ust. 2, uznaje się za zgodne z planem,
  - b) wyklucza się lokalizowanie nowych budynków mieszkalnych bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy działki, przy zachowaniu przepisów odrębnych w tym zakresie,
  - c) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m, przy zachowaniu przepisów odrębnych.

### 3. Obsługa komunikacyjna:

- 1) z terenu drogi dojazdowej, oznaczonego w planie jako 02KDD, terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonego w planie jako 07KR, poprzez bezpośrednie zjazdy lub zjazdy na działki drogowe zapewniające obsługę komunikacyjną działek budowlanych nie graniczących bezpośrednio z ww. terenami;
- 2) dopuszcza się wydzielanie działek drogowych oraz dróg wewnętrznych innych niż oznaczone w planie jako KR – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, przy zachowaniu zasad określonych w § 12 ust. 4 uchwały.

**§ 24. Ustalenia szczegółowe dla terenu 05MNW o powierzchni ok. 1,04ha, 06MNW o powierzchni ok. 0,49ha, 07MNW o powierzchni ok. 1,60ha**

1. **Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

- 1) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu poprzez dopuszczenie lokalizacji:
  - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych – maksymalnie jeden budynek wolnostojący na jednej działce budowlanej,
  - b) budynków gospodarczych i garaży,
  - c) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) ustala się zasady zagospodarowania terenu poprzez wykluczenie lokalizacji usług:
  - a) wymagających usytuowania na terenie składowisk surowców, materiałów lub produktów w stanie sypkim - zarówno w magazynach otwartych jak i zamkniętych obiektach,
  - b) funkcji usług obsługi komunikacji.

2. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - a) od terenu drogi lokalnej 01 KDL: w odległości 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) od terenów dróg dojazdowych 01 KDD oraz 02KDD: w odległości 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) od terenów komunikacji drogowej wewnętrznej 02KR, 05KR oraz 06KR: w odległości 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) od terenów komunikacji drogowej wewnętrznej 03KR oraz 04KR: w odległości 4,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) na pozostałym terenie: zgodnie z rysunkiem planu;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
- c) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 0,6;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) dla budynków: 9,0 m, przy czym nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe; dla budynków gospodarczych i garaży towarzyszących funkcji mieszkaniowej lub usługowej maksymalna wysokość 5,0 m,
- b) dla pozostałych obiektów budowlanych: 9,0 m, ustalenie nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

4) rodzaj dachu:

- a) kształt dachu: dwuspadowy lub wielospadowy, wyklucza się dachy mansardowe oraz obce kulturowo,
- b) kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 30° do 45°; dla budynków gospodarczych i garaży dowolny,
- c) dopuszcza się montaż okien połaciowych, budowę wystawek i lukarn, przy czym wystawki winny mieć dachy dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu natomiast lukarny winny mieć dachy pulpitowe albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 700,0 m<sup>2</sup>;

6) pozostałe ustalenia:

- a) zabudowę oraz zagospodarowanie jak w stanie istniejącym, nie spełniające ustaleń planu określonych w ust. 2, uznaje się za zgodne z planem,
- b) dla istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych w liczbie dwóch lub więcej na jednej działce budowlanej, dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę, remont oraz rozbiórkę każdego z budynków mieszkalnych usytuowanych na działce budowlanej, zgodnie z ustaleniami planu, określonymi w ust. 2,
- c) w przypadku rozbudowy, przebudowy lub remontu istniejącego budynku z dachem płaskim dopuszcza się zachowanie istniejącego rodzaju dachu nie spełniającego parametrów określonych w pkt. 4, przy czym obowiązuje realizacja nowych dachów tworzących z dachami istniejącymi harmonijną całość w zamyśle architektonicznym,

- d) wyklucza się lokalizowanie nowych budynków mieszkalnych przy granicy działki lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy działki, przy zachowaniu przepisów odrębnych w tym zakresie,
- e) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m, przy zachowaniu przepisów odrębnych.

### **3. Obsługa komunikacyjna:**

- 1) z terenu drogi lokalnej, oznaczonego w planie jako 01KDL, z terenu dróg dojazdowych, oznaczonych w planie jako 01KDD oraz 02KDD, z terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych w planie jako 02KR, 03KR, 04KR, 05KR oraz 06KR - poprzez bezpośrednie zjazdy lub zjazdy na działki drogowe zapewniające obsługę komunikacyjną działek budowlanych nie graniczących bezpośrednio z ww. terenami;
- 2) dopuszcza się wydzielanie działek drogowych oraz dróg wewnętrznych innych niż oznaczone w planie jako KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej, przy zachowaniu zasad określonych w §12 ust. 4 uchwały.

### **§ 25. Ustalenia szczegółowe dla terenów 01MNW-RZP o powierzchni ok. 4,83ha**

**1. Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;

- 1) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu poprzez dopuszczenie lokalizacji:

a) budynków mieszkalnych:

- maksymalnie jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący na jednej działce budowlanej o powierzchni działki nie mniejszej niż określonej w ust. 2 pkt 5 lit. a - w przypadku realizacji wyłącznie funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej na terenie,

b) budynków gospodarczych i garaży,

c) obiektów i urządzeń służących prowadzeniu gospodarstwa rolnego, hodowlanego, ogrodniczego przy zachowaniu ustaleń określonych w ust. 2,

d) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

- maksymalnie dwa budynki mieszkalne wolnostojące na terenie - dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych właścicieli/zarządcy czynnego gospodarstwa rolnego, hodowlanego, ogrodniczego,

- 2) nie ustala się proporcji między funkcją mieszkaniową a produkcją w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych.

## 2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

- a) od terenu drogi lokalnej 01 KDL: w odległości 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) od terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 07KR: w odległości 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) od granicy terenu 02IE: w odległości 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu
- d) od granicy terenu 03IE: w odległości 4,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
- c) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 0,6;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) dla budynków mieszkalnych: 9,0 m, przy czym nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe; dla budynków gospodarczych i garaży towarzyszących funkcji mieszkaniowej lub usługowej maksymalna wysokość 4,0 m,
- a) dla pozostałych obiektów budowlanych, w tym wchodzących w skład gospodarstwa rolnego, hodowlanego, ogrodniczego: 9,0 m, ustalenie nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

4) rodzaj dachu:

- a) kształt dachu: dwuspadowy lub wielospadowy, dla budowli wchodzących w skład gospodarstwa rolnego, hodowlanego, ogrodniczego: dowolny; wyklucza się dachy mansardowe oraz obce kulturowo,
- b) kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 30° do 45°; dla budynków gospodarczych i garaży oraz budowli wchodzących w skład gospodarstwa rolnego, hodowlanego, ogrodniczego: dowolny,
- c) dopuszcza się montaż okien połaciowych, budowę wystawek i lukarn, przy czym wystawki winny mieć dachy dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu natomiast lukarny winny mieć dachy pulpitowe albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

- a) w przypadku lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 800,0 m<sup>2</sup>,

b) w przypadku lokalizacji zabudowy w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych: zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi podziału gruntów rolnych;

6) pozostałe ustalenia:

a) zabudowę oraz zagospodarowanie jak w stanie istniejącym, nie spełniające ustaleń planu określonych w ust. 2, uznaje się za zgodne z planem,

b) istniejące funkcje produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych uznaje się za zgodne z planem, przy czym przebudowa, rozbudowa, nadbudowa lub remont istniejących obiektów budowlanych albo budowa nowych obiektów budowlanych nie może spowodować przekroczenia dopuszczalnych poziomów emisji przewidzianych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska,

c) wyklucza się lokalizowanie nowych budynków mieszkalnych przy granicy działki lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy działki, przy zachowaniu przepisów odrębnych w tym zakresie,

d) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m, przy zachowaniu przepisów odrębnych.

### **3. Obsługa komunikacyjna:**

1) z terenu drogi lokalnej, oznaczonego w planie jako 01KDL oraz terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonego w planie jako 07KR, poprzez bezpośrednie zjazdy lub zjazdy na działki drogowe zapewniające obsługę komunikacyjną działek budowlanych nie graniczących bezpośrednio z ww. terenami;

2) dopuszcza się wydzielanie działek drogowych oraz dróg wewnętrznych innych niż oznaczone w planie jako KR – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, przy zachowaniu zasad określonych w §12 ust. 4 uchwały;

3) obowiązuje lokalizacja wyłącznie 1 (jednego) zjazdu na każdą działkę budowlaną bezpośrednio z terenu 01KDL.

### **§ 26. Ustalenia szczegółowe dla terenów 01US-ZP o powierzchni ok. 0,12ha**

**1. Przeznaczenie terenu:** teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej;

1) teren 01US-ZP przeznacza się dla realizacji celu publicznego z zakresu sportu, rekreacji, kultury i kultury fizycznej oraz zieleni urządzonej;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) obiektów i urządzeń sportowych,

- b) obiektów i urządzeń do wypoczynku i rekreacji (ogródki jordanowskie, place zabaw, sceny letnie itp. wraz z niezbędnymi obiektami służącymi ich obsłudze takimi jak sanitariaty itp.),
  - c) obiektów i urządzeń związanych z obsługą użytkowników terenu, w tym służących utrzymaniu porządku i czystości na terenie,
  - d) obiektów i urządzeń służących zwiększeniu retencji krajobrazowej takie jak różnego rodzaju stawy, w szczególności stawy naturalistyczne, oczka wodne, niecki retencyjno - filtracyjne, ronda infiltrujące a także łąki kwietne, roślinne (hydrofitowe) wyspy filtracyjne oczyszczające wodę itp.;
- 3) dopuszcza się stosowanie mebli miejskich oraz form architektonicznych identyfikujących i podnoszących walory terenu np. fontanny, rzeźby plenerowe itp.;
- 4) zieleni komponowanej, przy zachowaniu zasad określonych w §7 ust. 5 i ust. 6 uchwały;
- 5) dopuszcza się lokalizacje miejsc do parkowania;
- 6) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

## **2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy:
- a) od terenu drogi dojazdowej 03KDD: w odległości 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) od terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 09KR: w odległości 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) po wyznaczonej granicy pasa zieleni o szerokości 10,0 m wzdłuż Kanału Mrzezino, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,1,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 60%,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: minimalna: 0,0, maksymalna: 0,1;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
- a) dla budynków: 5,0 m,

- b) dla pozostałych obiektów budowlanych: 5,0 m, ustalenie nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) rodzaj dachu: dowolny;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: dowolna.

3. **Obsługa komunikacyjna:** z terenu drogi dojazdowej, oznaczonego w planie jako 03KDD oraz terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonego w planie jako 09KR, poprzez bezpośrednie zjazdy.

### **§ 27. Ustalenia szczegółowe dla terenów 01WS o powierzchni 0,03ha, 02WS o powierzchni 0,005ha**

1. **Przeznaczenie terenu:** teren wód powierzchniowych śródlądowych;
  - 1) cały teren stanowi urządzenie wodne – fragment kanału o nazwie *Kanał Mrzezino* wraz z terenem przyległym;
  - 2) dopuszcza się lokalizację mostów pieszo – jezdnych, kładek dla pieszych, przepustów w przebiegu terenów komunikacji itp.;
  - 3) dopuszcza się obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 4) pozostałe zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7 ust. 5.

2. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:** nie dotyczy, teren nie jest przeznaczony pod zabudowę.

3. **Obsługa komunikacyjna:** z terenów przyległych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **§ 28. Ustalenia szczegółowe dla terenu 01IE o powierzchni 0,01ha, 02IE o powierzchni 0,01ha, 03IE o powierzchni 0,01ha**

1. **Przeznaczenie terenu:** tereny elektroenergetyki;
  - 1) teren planowanych stacji transformatorowych oraz istniejącej stacji transformatorowej słupowej zbiorczego systemu zaopatrzenia w energię elektryczną.

2. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: nie ustala się;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: dowolny, dopuszcza się zabudowę obiektów i urządzeń elektroenergetycznych na całym terenie,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%, dopuszcza się brak powierzchni biologicznie czynnej,

- c) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna: dowolna;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: nie ustala się;
- 4) rodzaj dachu: nie ustala się;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: nie ustala się;
- 6) pozostałe ustalenia: gabaryty obiektów budowlanych: wysokość maksymalna dowolna.

3. **Obsługa komunikacyjna:** z terenu drogi lokalnej, oznaczonego w planie jako 01KDL, z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonego w planie jako 07KR.

### **§ 29. Ustalenia szczegółowe dla terenu 01IKP o powierzchni 0,02ha**

1. **Przeznaczenie terenu:** teren pompowni ścieków;
- 1) teren dla lokalizacji obiektów i urządzeń przepompowni ścieków, stanowiącej element zbiorczego systemu odprowadzania ścieków na terenie miasta Redy;
- 2) dopuszcza się budowę, przebudowę, remont oraz rozbiórkę obiektów budowlanych oraz urządzeń niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania przepompowni i obiektów towarzyszących zlokalizowanych na terenie.

2. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**nie ustala się: teren nie jest przeznaczony pod zabudowę.

3. **Obsługa komunikacyjna:** z terenu drogi dojazdowej, oznaczonego w planie jako 01KDD.

### **§ 30. Ustalenia szczegółowe dla terenu 01KDL o powierzchni ok. 1,12ha**

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi lokalnej;
- 1) teren stanowi fragment istniejącej drogi powiatowej – ulicy Aleja Lipowa wraz z poszerzeniem do szerokości pasa drogowego jak na rysunku planu.
2. Parametry, wyposażenie: szerokość drogi jak w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, przekrój drogi w zależności od potrzeb zarządcy drogi.
3. Pozostałe ustalenia: w liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, stosownie do potrzeb zarządcy drogi; dopuszcza się lokalizowanie obiektów budowlanych, urządzeń, przedmiotów i materiałów niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego, za zgodą zarządcy drogi.

### **§ 31. Ustalenia szczegółowe dla terenu 01KDD o powierzchni ok. 0,35ha**

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi dojazdowej; cały teren stanowi istniejącą drogę gminną – ulicę Uroczą.

2. Parametry, wyposażenie: szerokość drogi jak w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, przekrój drogi w zależności od potrzeb zarządcy drogi.

3. Pozostałe ustalenia: w liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, stosownie do potrzeb zarządcy drogi; dopuszcza się lokalizowanie obiektów budowlanych, urządzeń, przedmiotów i materiałów niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego, za zgodą zarządcy drogi.

### **§ 32. Ustalenia szczegółowe dla terenu 02KDD o powierzchni ok. 0,19ha**

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi dojazdowej; cały teren stanowi istniejącą drogę gminną – ulicę Tęczową.

2. Parametry, wyposażenie: szerokość drogi jak w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, przekrój drogi w zależności od potrzeb zarządcy drogi.

3. Pozostałe ustalenia: w liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, stosownie do potrzeb zarządcy drogi; dopuszcza się lokalizowanie obiektów budowlanych, urządzeń, przedmiotów i materiałów niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego, za zgodą zarządcy drogi.

### **§ 33. Ustalenia szczegółowe dla terenu 03KDD o powierzchni ok. 0,25ha**

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi dojazdowej; cały teren stanowi istniejącą drogę gminną – ulicę Aleja Lipowa.

2. Parametry, wyposażenie: szerokość drogi jak w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, przekrój drogi w zależności od potrzeb zarządcy drogi.

3. Pozostałe ustalenia: w liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, stosownie do potrzeb zarządcy drogi; dopuszcza się lokalizowanie obiektów budowlanych, urządzeń, przedmiotów i materiałów niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego, za zgodą zarządcy drogi.

### **§ 34. Ustalenia szczegółowe dla terenu 04KDD o powierzchni ok. 0,21ha**

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi dojazdowej; cały teren stanowi istniejącą drogę gminną z placem do zawracania w południowej części – ulicę Miłą.

2. Parametry, wyposażenie: szerokość drogi jak w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, przekrój drogi w zależności od potrzeb zarządcy drogi.

3. Pozostałe ustalenia: w liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, stosownie do potrzeb zarządcy drogi; dopuszcza się lokalizowanie obiektów budowlanych, urządzeń, przedmiotów i materiałów niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego, za zgodą zarządcy drogi.

**§ 35. Ustalenia szczegółowe dla terenu 01KR o powierzchni ok. 0,03ha, 02KR o powierzchni ok. 0,08ha, 03KR o powierzchni ok. 0,05ha, 04KR o powierzchni ok. 0,06ha, 05KR o powierzchni ok. 0,30ha, 06KR o powierzchni ok. 0,06ha, 07KR o powierzchni ok. 0,89ha, 08KR o powierzchni ok. 0,09ha, 09KR o powierzchni ok. 0,05ha, 10KR o powierzchni ok. 0,09ha**

1. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej; teren stanowi uzupełnienie terenów komunikacji drogowej publicznej w zakresie obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem.

2. Parametry, wyposażenie: dopuszcza się urządzenie terenu jako drogę wewnętrzną, ciąg pieszo-jezdny, ciąg pieszy, ciąg pieszo-rowerowy itp., w zależności od potrzeb właściciela lub zarządcy drogi; szerokość terenu w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Pozostałe ustalenia:

- 1) w liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, stosownie do potrzeb zarządcy drogi;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie obiektów budowlanych, urządzeń, przedmiotów i materiałów niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego, za zgodą zarządcy drogi – przy zachowaniu ustaleń zawartych w § 6 ust. 4;
- 3) tereny bezpośrednio sąsiadujące z Kanałem Mrzezino pełnią funkcję dróg serwisowych zapewniających dostęp do kanału w celu prowadzenia prac utrzymaniowych, konserwacyjnych itp., zgodnie z ustaleniami w § 7 ust. 5 lit. b.

## **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

**§ 36.** 1. Dla obszaru objętego planem traci moc uchwała Nr XXVII/291/2012 z dnia 28 grudnia 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Redy w rejonie ulic Wierzbowej, Wiejskiej i Alei Lipowej (publikacja: Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 23.01.2013 r., poz. 533).

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

3. Uchwała podlega opublikowaniu na stronie internetowej.

Przewodniczący Rady

**Łukasz Kamiński**

**Anna Petryłowska**  
  
radca prawny  
GD/GD/2976

**Z up. BURMISTRZA MIASTA**  
  
mgr inż. Dominika Kudlińska  
Zastępca Burmistrza

## Uzasadnienie

### **do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy Aleją Lipową i Kanałem Mrzezino w Redzie**

Podstawą sporządzenia planu jest uchwała nr LXI/583/2023 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 30 marca 2023 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy Aleją Lipową i Kanałem Mrzezino w Redzie.

Granice planu stanowią:

- 1) od południa i wschodu: kanał Mrzezino;
- 2) od południowego zachodu oraz północnego wschodu: linia kolejowa nr 213;
- 3) od wschodu: granica miasta Reda z gminą Puck;
- 4) od zachodu nieruchomości położone przy ul. Uroczej.

Powierzchnia terenu objętego planem wynosi około 23,10 ha.

#### **CZĘŚĆ I - Główne cele planu**

Celami miejscowego planu, wskazanymi w uchwale o przystąpieniu do sporządzenia planu, to umożliwienie ustalenia zasad zagospodarowania przestrzennego w przedmiotowej części miasta Redy, podyktowanych słusznym interesem społecznym. Z uwagi na licznie składane wnioski o zmianę obowiązującego planu, w części ustalenia planu są wynikiem uwzględnienia wniosków przez Burmistrza Redy – głównie w zakresie funkcji terenu, ale także parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy.

Zasadniczą zmianą w stosunku do obowiązującego planu jest wprowadzenie w części obszaru objętego planem jednorodnej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej w miejsce wyznaczonej w dotychczas obowiązującym planem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej. Ujednolicenie funkcji dla terenów istniejącej oraz projektowanej zabudowy pozwoli na wykształcenie ładu przestrzennego na całym obszarze objętym planem i zapobiegnie powstawaniu konfliktów przestrzennych. Na przedmiotowym terenie istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna występuje w formie budynków wolnostojących, stąd w celu kontynuacji ww. formy w projekcie planu wprowadzono zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych w formie bliźniaczej, szeregowej oraz grupowej. Przeznaczenie mieszkaniowo-usługowe ustalono dla nieruchomości, na których funkcja ta występuje w stanie istniejącym, a także wzdłuż ciągów komunikacyjnych o zwiększonym ruchu generującym wzmożony hałas (jak Al. Lipowa). W obszarze objętym planem dostosowano także przebieg granic dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych do aktualnych granic geodezyjnych oraz potrzeb obsługi komunikacyjnej wynikających z docelowego przeznaczenia terenu.

Ponadto dostosowano ustalenia obowiązującego planu w zakresie wskaźników oraz parametrów zagospodarowania terenu do bieżących potrzeb a także zasady kształtowania zabudowy dla obszaru objętego przedmiotowym projektem planu. W zależności od możliwości oraz aktualnej polityki przestrzennej gminy uwzględnione zostały wnioski właścicieli nieruchomości dotyczące zmian w zagospodarowaniu poszczególnych terenów, umożliwiające realizację planowanych przez nich zamierzeń inwestycyjnych.

## **CZĘŚĆ II - Istniejące zagospodarowanie terenu.**

Teren opracowania położony jest w północnej części miasta Redy i bezpośrednio sąsiaduje z obszarem gminy Puck. Obszar opracowania o powierzchni ok. 23,1 ha ograniczony jest od strony zachodnio-północnej oraz północno-wschodniej ulicą Al. Lipowa (stanowiącą jednocześnie granicę miasta od strony wschodniej), od strony południowo-wschodniej kanałem Mrzezino, natomiast od strony zachodniej nieruchomościami położonymi przy ulicy Uroczej. Teren opracowania graniczy bezpośrednio z terenami kolejowymi (linia kolejowa nr 213 relacji Reda – Hel) oraz zabudowaniami miejscowości Połchowo, gm. Puck. Działki znajdujące się w granicach obszaru kolejowego stanowią teren zamknięty zastrzeżony ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, przez które przebiegają linie kolejowe (decyzja nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18.09.2020 r.).

Istniejąca zabudowa występuje przede wszystkim w południowej części opracowania (w rejonie ulic Al. Lipowa, Uroczej oraz Tęczowej) oraz północnej (w rejonie ulic Al. Lipowa, Radosnej oraz Miłej). Centralna część pozostaje wolna od zabudowy, jej fragment stanowi teren wchodzący w skład funkcjonującego gospodarstwa rolno-hodowlanego ze stadniną koni. Dominującym rodzajem zabudowy jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojących budynków na poszczególnych działkach, choć w rejonie ulicy Tęczowej powstaje nowa zabudowa mieszkaniowa w formie bliźniaczej (w trakcie budowy). Zabudowa mieszkaniowo-usługowa oraz usługowa skupiona jest przede wszystkim wzdłuż Alei Lipowej, pomiędzy ulicami Tęczową i Uroczą. Wizytacja terenowa pozwoliła zinwentaryzować siedziby podmiotów takie jak: Elkotech (kompleksowe usługi elektryczne), PHU Water Servie Systemy uzdatniania wody, Meble (producent) czy Salon Urody.

Obszar objęty planem komunikacyjnie jest obsługiwany przez podstawowy układ dróg publicznych, na który składa się:

- droga powiatowa – Aleja Lipowa, stanowiąca zachodnią granicę opracowania,
- drogi gminne - ulica Urocza, ulica Wesoła, ulica Tęczowa, ulica Radosna, ulica Miła.

Uzupełniający układ komunikacyjny stanowią drogi wewnętrzne, wydzielone dla obsługi działek budowlanych w obszarze planu przeznaczonych pod funkcję

mieszkańcwo-usługową - w szczególności w centralnej części opracowania (dotychczas niezagospodarowane, pozostające w użytkowaniu rolniczym) oraz drogi wewnętrzne wzdłuż Kanału Mrzezino.

Kanał Mrzezino stanowi południowo-wschodnią granicę planu, niewielki fragment korony skarpy kanału znajduje się w granicach planu. Obudowę biologiczną kanału stanowią przede wszystkim różne gatunki traw, brak większych grup zwartych zakrzewień czy zadrzewień.

W granicach opracowania występują obszary zagrożone powodzią. Są to niewielkie fragmenty terenu w południowej oraz północnej części opracowania położone w sąsiedztwie kanału Mrzezino. W ramach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią występują:

a) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzią jest wysokie i wynosi 10% (raz na 10 lat),

b) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzią jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat).

W granicach opracowania występują również obszary zagrożone powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat).

W analizowanym obszarze występują stanowiska archeologiczne ujęte w ewidencji zabytków archeologicznych województwa pomorskiego a także wpisane do rejestru zabytków województwa pomorskiego. W miejscu koncentracji stanowisk w obowiązującym planie miejscowym wyznaczono strefy ochrony konserwatorskiej.

Cały obszar opracowania jest uzbrojony w infrastrukturę techniczną w postaci: sieci elektroenergetycznej, kanalizacji sanitarnej, sieci wodociągowej, sieci gazowej, oraz częściowo w sieć telekomunikacyjną. Brak kanalizacji deszczowej. Elektroenergetyczne linie napowietrzne średniego napięcia przebiegają w południowej części obszaru objętego planem, wzdłuż ulicy Uroczej oraz w północnej części - wzdłuż wschodniej granicy działki 37/3. W północno-wschodnim narożniku tejże działki znajduje się słupowa stacja elektroenergetyczna. Natomiast w południowej części obszaru objętego planem, bezpośrednio przy ulicy Uroczej i kanału Mrzezino, zlokalizowana jest przepompownia ścieków zbiorczego systemu odprowadzania ścieków.

W granicach opracowania nie występują formy ochrony przyrody w rozumieniu art. 6 ustawy o ochronie przyrody.

Fragment północnej części opracowania leży w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszub i rzeki Reda.

**CZĘŚĆ III. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

**III.1. Wymogi Art.1 ust. 2 ustawy o pizp**

Wymogi Art.1 ust. 2 ustawy o pizp	Sposób uwzględnienia w projekcie planu / ustalenia planu
1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;	W zakresie ochrony ładu przestrzennego obowiązują ustalenia zawarte w § 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu:
2) walory architektoniczne i krajobrazowe;	<p>1. Elementami kształtującymi ład przestrzenny w obszarze planu są wyznaczone w planie nieprzekraczalne linie zabudowy oraz ustalenia zawarte w dalszej części uchwały w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.</p> <p>2. Ustala się następujące zasady kształtowania zielononiebieskiej infrastruktury w obszarze objętym planem:</p> <p>a) na terenach komunikacji drogowej publicznej należy wprowadzać zadrzewienia z uwzględnieniem przebiegu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz wymogów bezpieczeństwa ruchu,</p> <p>b) co najmniej 30% powierzchni biologicznie czynnej, o której mowa w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, należy zagospodarować w formie grup drzew i krzewów, o zróżnicowanym składzie gatunkowym, dostosowanym do warunków siedliskowych; do ukształtowania zasobu zieleni należy wykorzystać istniejące drzewa i krzewy,</p> <p>c) w zagospodarowaniu powierzchni biologicznie czynnej należy zastosować rozwiązania uwzględniające retencję wód opadowych i roztopowych, takie jak łąki kwietne, ogrody deszczowe, ogrody kieszonkowe itp.</p> <p>3. W zakresie stosowanych materiałów oraz kolorystyki zabudowy na terenach oznaczonych w planie jako MNW, MNW-U oraz MNW-RZP ustala się:</p> <p>1) wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym np. tynk, cegła, drewno, kamień, szkło itp., dopuszcza się stosowanie stali, miedzi oraz wysokiej jakości kompozytowych okładzin elewacyjnych, w tym imitujących materiały naturalne jak wyżej; wyklucza się stosowanie jaskrawych, intensywnych kolorów kontrastujących z otoczeniem;</p> <p>2) ujednoliczoną kolorystykę pokrycia dachów ograniczoną do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej (ceglastej), brązów, szarości i czerni;</p> <p>3) dla dachów spadzistych obowiązuje zastosowanie pokryć dachowych z materiałów trwałych wysokiej jakości, z wykluczeniem stosowania materiałów takich jak płyty faliste, blacha powlekana, blacha trapezowa, papa termozgrzewalna itp.; ustalenie nie dotyczy budynków innych niż mieszkalne oraz budowli zlokalizowanych w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych na terenie 01MNW-RZP.</p> <p>3. Wszelkie działania inwestycyjne należy realizować z poszanowaniem zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określonych w niniejszej uchwale. (...)</p> <p>4. Wzdłuż Kanału Mrzezino, stanowiącego granicę obszaru</p>

	<p>objętego planem, tereny komunikacji oznaczone w planie jako KDD oraz KR stanowią ciągi widokowe na krajobraz otwarty łąk i pastwisk rozciągających się poza obszarem planu w kierunku wschodnim. Nakazuje się zagospodarowanie terenów komunikacji wzdłuż kanału w sposób nie zakłócający widoku na ww. krajobraz, w tym poprzez zakaz stosowania zieleni wysokiej – ustalenie nie dotyczy elementów wyposażenia dróg wymaganych przepisami odrębnymi np. oświetlenia itp.</p> <p>5. Wszelkie działania inwestycyjne należy realizować z poszanowaniem zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określonych w niniejszej uchwale.</p> <p>Dodatkowo w § 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, ustalono między innymi:</p> <p><b>7.</b> W granicach obszaru objętego planem należy wzbogacać szatę roślinną a tym samym krajobraz poprzez wprowadzanie drzew i krzewów zróżnicowanych pod względem gatunkowym oraz zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi. Do ukształtowania zasobu zieleni należy wykorzystać istniejące zadrzewienia.</p>
<p>3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;</p>	<p>Wymagania ochrony środowiska zawarte są w § 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym między innymi:</p> <p>1. Dla przedsięwzięć lokalizowanych na terenie objętym planem ustala się:</p> <p>1) wyklucza się przedsięwzięcia mogące spowodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych dot. ochrony środowiska;</p> <p>2) zasięg uciążliwości dla środowiska, wynikających z działalności gospodarczej prowadzonej na danym terenie, winien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w środki techniczne ochrony przed tymi uciążliwościami.</p> <p>2. W obszarze objętym planem obowiązuje zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu:</p> <p>a) na granicy terenów, oznaczonych w planie jako MNW-U – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,</p> <p>b) na granicy terenów, oznaczonych jako MNW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,</p> <p>- zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.</p> <p>3. W zakresie oddziaływania hałasu i wibracji obowiązuje:</p> <p>1) w zabudowie z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi znajdującej się w uciążliwościach akustycznych dróg publicznych, zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami;</p> <p>2) budynki mieszkalne, budynki zamieszkania zbiorowego oraz użyteczności publicznej winny być usytuowane w odległości zapewniającej zachowanie, w zależności od przeznaczenia budynku, dopuszczalnych poziomów hałasu i wibracji określonych w przepisach odrębnych; w przypadku lokalizacji nowej zabudowy z przeznaczeniem na pobyt stały ludzi w strefie oddziaływania hałasu i innych uciążliwości z tytułu sąsiedztwa dróg o dużym natężeniu ruchu, ochrona przed ww. uciążliwościami należy do inwestora oraz jego następców prawnych.</p>

	<p>4. W obrębie terenu 01WS i 02WS znajduje się fragment kanału pn. Kanał Mrzezino, stanowiącego urządzenie wodne w rozumieniu przepisów odrębnych. Obowiązuje zachowanie istniejącego kanału oraz jego właściwe utrzymanie zapewniające odpowiednie warunki przepływu i zapobiegające dekapitalizacji kanału.</p> <p>5. W sąsiedztwie terenu 01WS ustala się następujące zasady:</p> <p>a) obowiązuje utrzymanie pasa terenu powierzchni biologicznie czynnej o szerokości 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu – przy zastrzeżeniu ustaleń w lit b, przy czym wyklucza się wprowadzanie zieleni w formie zadrzewień, zakrzewień lub innych form nie zapewniających odpowiednich warunków przepływu kanału oraz uniemożliwiających swobodny dostęp dla wykonywania czynności konserwacyjnych,</p> <p>b) w pasie terenu, o którym mowa wyżej, dopuszcza się urządzenie drogi serwisowej o szerokości nie mniejszej niż 5,0m licząc od krawędzi skarpy kanału, o nawierzchni mineralnej, trawiastej, trawiastej wzmocnionej lub utwardzonej materiałem azurowym, w celu zapewnienia dostępu do kanału,</p> <p>c) dopuszcza się budowę przepustów, mostów, kładek itp. pod warunkiem zapewnienia właściwych parametrów przepływu oraz niepogarszania stosunków wodnych w zlewni kanału, za zgodą zarządcy kanału. Utrzymanie, konserwację oraz dostęp do urządzeń wodnych należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie..</p> <p>(...)</p> <p>8. Realizując ustalenia planu należy zapewnić ochronę dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie przyrody.</p> <p>Dodatkowo w zakresie ochrony zasobów wody w §11 Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych ustalono, iż na terenach położonych w zasięgu GZWP nr 110 „Pradolina Kaszubska i rzeka Reda” należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, gwarantujące zabezpieczenia przed zanieczyszczeniami warstwy wodonośnej.</p> <p>W obszarze objętym planem nie występują grunty rolne ani leśne wymagające ochrony, stąd w planie odstąpiono od określania zasad w tym zakresie.</p>
<p>4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;</p>	<p>W § 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustalono, co następuje:</p> <p>1. W granicach obszaru objętego planem znajdują się: strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego oraz strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków, dla których ustala się: w obrębie ww. stref roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają czynności ustalonych w przepisach ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.</p> <p>2. W terenie 05 MNW-U zlokalizowany jest budynek o wartościach historyczno-kulturowych, stanowiący pozostałość po</p>

	<p>historycznym siedlisku. Obowiązuje zachowanie i ochrona historycznej bryły budynku, kształtu dachu, historycznej dyspozycji ścian (rozmieszczenie drzwi i okien) oraz lokalizacji na działce.</p> <p>3. W obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej.</p>
<p>5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1062)</p>	<p>Z uwagi na sąsiedztwo linii kolejowej nr 213 relacji Reda-Hel oraz istniejącej drogi lokalnej i dróg dojazdowych w projekcie planu w zakresie oddziaływania hałasu i wibracji wprowadzono wymóg stosowania przepisów odrębnych dot. zabezpieczeń akustycznych dla zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi. Dodatkowo na potrzeby zasad kształtowania przestrzeni publicznych ustalono, iż na ogólnodostępnych terenach przeznaczonych na cele usługowe oraz w ogólnodostępnych obiektach usługowych, przyjęte rozwiązania winny uwzględnić potrzeby osób z niepełnosprawnościami i innych z ograniczeniami w poruszaniu się w oparciu o projektowanie uniwersalne.</p>
<p>6) walory ekonomiczne przestrzeni;</p>	<p>Celem sporządzania planu jest przede wszystkim korekta obsługi komunikacyjnej poszczególnych nieruchomości objętych planem, regulacja granic terenów przeznaczonych w planie pod zabudowę, doprecyzowanie ich funkcji oraz uwzględnienie zmian w sposobie użytkowania na całym obszarze objętym planem. Dobrze skomunikowany obszar, w bezpośrednim sąsiedztwie przystanku na trasie linii kolejowej nr 213, stanowią niewątpliwą atut dla usytuowania ustalonej w planie zabudowy o funkcjach mieszkaniowo-usługowych. Stworzenie warunków planistycznych dla możliwości lokalizacji szeroko rozumianych usług, zaspokoi potrzeby okolicznej zabudowy mieszkaniowej i dodatkowo przyczyni się do wzrostu wpływów do budżetu z tytułu podatków od nieruchomości oraz budynków w wyniku realizacji ustaleń planu.</p> <p>Dla terenów objętych planem ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.</p>
<p>7) prawo własności;</p>	<p>W obszarze objętym planem poszczególne nieruchomości stanowią własność gminy miasta Reda, prywatną oraz innych podmiotów. Prawo własności uwzględniono wyznaczając liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania po ewidencyjnych graniach nieruchomości a tam gdzie nie było to możliwe ustalono taki podział, który godził interes indywidualny z interesem społecznym; poza trybem wymaganym procedurą ustawową, projekt planu zaopiniowano z gestorami sieci posiadających urządzenia na terenie objętym planem.</p>
<p>8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;</p>	<p>Wymogi w zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa uwzględniono poprzez uzgodnienie projektu planu z organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.</p>
<p>9) potrzeby interesu publicznego;</p>	<p>Na obszarze objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznych, o których mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jednocześnie na obszarze objętym planem ogólnodostępną przestrzeń publiczną stanowi m.in. teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej, oznaczony w planie jako 01US-ZP. Teren ten będzie stanowił miejsce odpoczynku i rekreacji dla mieszkańców okolicznej zabudowy, w ramach którego dopuszczona jest możliwość realizacji m.in. placu zabaw a także innych obiektów i urządzeń sportowych, wypoczynkowych itp. Ponadto interes publiczny</p>

	został uwzględniony w zakresie pozytywnego rozpatrzenia wniosków lokalnej społeczności w zakresie wprowadzenia funkcji mieszkaniowo-usługowej na terenach dotychczas niezagospodarowanych. Aktywizacja terenów będzie skutkowałą zwiększeniem liczby nowych mieszkańców a w ślad za tym pojawieniem się usług publicznych przyczyniając się do rozwoju gospodarczego miasta. Ponadto wzięto po uwagę aspekt wizualno-estetyczny poprzez ustalenie w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.
<i>10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.</i>	Na obszarze objętym planem nie występują potrzeby w zakresie rozwoju sieci szerokopasmowych. W zakresie rozwoju publicznej infrastruktury technicznej należy wskazać na konieczność rozbudowy sieci infrastruktury komunalnej (wodociągowej, kanalizacyjnej) w przypadku realizacji inwestycji na działkach budowlanych w obszarach dotąd nie uzbudowanych.
<i>11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;</i>	Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu ukazało się: na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Redzie w dniu 21.04.2023 r.; w prasie lokalnej Rejsy Reginów w dniu 21.04.2023 r.; BIP w dniu 21.04.2023 r. na słupie oświetleniowym znajdującym się w sąsiedztwie obszaru objętego planem.
<i>12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;</i>	Zainteresowani mogli składać wnioski do planu w Urzędzie Miejskim w Redzie, w terminie do 21 dni od dnia ogłoszenia. W odpowiedzi na ogłoszenie Burmistrza Redy w wyznaczonym terminie wpłynęły 4 wnioski od osób fizycznych.
<i>13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.</i>	Na obszarze objętym planem nie wyznaczono nowych terenów na cele rozwoju zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej. Cześć terenów będzie zaopatrywana w wodę z istniejącej sieci po zrealizowaniu przyłączy do nowopowstałych budynków. Dla terenów dotychczas niezainwestowanych a przewidzianych pod zabudowę w planie wprowadzono nakaz zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej po jej rozbudowie. Przez teren opracowania przebiegają magistrale zasilające oraz przewody rozdzielcze, które umożliwią realizację ustaleń planu w tym zakresie.

W uzupełnieniu do pkt 2 dot. walorów krajobrazowych należy podnieść, iż na posiedzeniu w dniu 28 lipca 2025 roku Sejmik Województwa Pomorskiego przyjął uchwałę w sprawie uchwalenia Audytu Krajobrazowego Województwa Pomorskiego (wejście w życie z dniem 1 października 2025 r.)

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględniono ustalenia audytu krajobrazowego województwa pomorskiego, w tym wyznaczenie krajobrazu priorytetowego pn. „Łąki zalewowe w dolinie rzeki Redy, rejon Moście Błota”, którego fragment obejmuje część obszaru objętego planem.

Projekt planu dopuszcza zagospodarowanie terenów w granicach krajobrazu priorytetowego zgodnie z przeznaczeniami wynikającymi z obowiązującego planu miejscowego, nie wyznaczając nowych obszarów urbanizacji, lecz kontynuując dotychczasową politykę przestrzenną gminy. Rozwój zabudowy w tym obszarze ma charakter niskiej intensywności i podlega ścisłym zasadom kształtowania ładu przestrzennego oraz krajobrazu.

Ustalenia planu koncentrują się na harmonijnym wpisaniu nowego zagospodarowania w krajobraz doliny rzecznej poprzez ograniczenie form zabudowy do wolnostojącej, kontrolę gabarytów obiektów, wprowadzenie wysokiego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz szczegółowych zasad estetycznych w zakresie materiałow i kolorystyki elewacji i dachów, nawiązujących do lokalnej tradycji budowlanej regionu.

Jednocześnie projekt planu wzmacnia ochronę środowiska przyrodniczego i stosunków wodnych poprzez zachowanie Kanału Mrzezino wraz z pasem terenu biologicznie czynnej, wprowadzenie rozwiązań retencyjnych oraz rozwój zielono-niebieskiej infrastruktury, co ogranicza presję inwestycyjną na wrażliwe elementy krajobrazu doliny rzecznej.

W zakresie walorów widokowych ustalono ciągi widokowe wzdłuż Kanału Mrzezino oraz zasady zagospodarowania terenów komunikacji w sposób niezakłócający percepcji krajobrazu doliny, co pozwala zachować czytelność przestrzenną obszaru mimo jego stopniowej urbanizacji.

Analiza ustaleń projektu planu w zestawieniu z rekomendacjami audytu krajobrazowego wykazuje ich kompleksowe uwzględnienie poprzez kształtowanie zabudowy o kontrolowanej skali i intensywności, zastosowanie rozwiązań prośrodowiskowych oraz ochronę kluczowych elementów krajobrazu doliny rzecznej. Przyjęte regulacje umożliwiają realizację zabudowy przy jednoczesnym zachowaniu ładu przestrzennego i krajobrazowego, zgodnie z celami ochrony krajobrazu priorytetowego województwa pomorskiego.

Poniżej w ujęciu tabelarycznym sposób uwzględnienia poszczególnych wniosków i rekomendacji.

Lp.	Zagadnienie	Rekomendacje i wnioski	Sposób uwzględnienia / uzasadnienie nieuwzględnienia
EKOSYSTEMY I STRUKTURA EKOLOGICZNA KRAJOBRAZU			
1.	RZEŹBA TERENU		Dla zagadnienia nie sformułowano rekomendacji w Karcie Krajobrazu – brak potrzeby szczególnych regulacji w planie.
2.	OBSZARY HYDROGENICZNE	a) rekomenduje się niezasypywanie istniejących kanałów melioracyjnych; b) rekomenduje się odtworzenie głównych rowów melioracyjnych; c) rekomenduje się przywracanie i ochronę cech naturalności w obrębie strefy brzegowej rzeki Redy oraz Zagórskiej Strugi; d) rekomenduje się przywrócenie Zagórskiej Strugi przez odtworzenie pierwotnego cieku i uszczelnienie kanału ściekowego z Oczyszczalni	Plan zachowuje istniejący układ kanałów i rowów melioracyjnych poprzez zakaz ich likwidacji oraz wyznaczenie pasów terenów biologicznie czynnych wzdłuż Kanału Mrzezino, co odpowiada rekomendacji niezasypywania i ochrony sieci hydrograficznej. Ustalenia dotyczące retencji wód opadowych oraz ochrony stosunków wodnych realizują zalecenie zachowania warunków siedlisk wilgotnych i podmokłych. Kwestie renaturyzacji cieków pozostają poza zakresem MPZP

		Ścieków Dębogórze, który przebiega w jej korycie. e) rekomenduje się zachowanie istniejących stosunków wodnych gleb siedlisk wilgotnych i podmokłych, umożliwiających utrzymanie ich użytkowania rolnego.	jako zadania inwestycyjne.
3.	EKOSYSTEM	a) rekomenduje się utrzymanie otwartego charakteru oraz sposobu użytkowania ekosystemów siedlisk łąkowych za wyjątkiem terenów przeznaczonych w obowiązujących dokumentach planistycznych na funkcje inne niż rolne; b) rekomenduje się usuwanie spontanicznej sukcesji drzew i krzewów, za wyjątkiem zadrzewień w sąsiedztwie rzeki Redy, Zagórskiej Strugi, Kanału Łyski i Kanału Mrzezińskiego – za wyjątkiem prac służących utrzymaniu ich właściwego stanu i warunków prowadzenia gospodarki rolnej	Rekomendacja utrzymania otwartego charakteru ekosystemów łąkowych nie dotyczy terenów przeznaczonych pod inne funkcje w obowiązujących dokumentach planistycznych – obszar objęty planem posiada takie przeznaczenie, tzn. w obowiązującym planie dla większości terenu określono funkcję mieszkaniowo-usługową. W projekcie planu natomiast ograniczono intensywność zabudowy, wprowadzono wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej oraz ochronę zieleni wzdłuż cieków, co minimalizuje presję na funkcjonowanie ekosystemów doliny rzecznej. W odniesieniu do zalecenia usuwania sukcesji – plan utrzymuje i chroni zadrzewienia w sąsiedztwie cieków (Kanału Mrzezino i innych urządzeń wodnych), natomiast ewentualne zabiegi utrzymaniowe zieleni (wycinka/sukcesja) mają charakter gospodarczy i nie są przedmiotem ustaleń MPZP.
4.	OBSZARY LEŚNE	nie określa się	W Karcie Krajobrazu nie wskazano rekomendacji – brak terenów leśnych w granicach planu.
5.	OBSZARY ROLNICZE	a) rekomenduje się kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem funkcji rolniczej jako dominującej; b) rekomenduje się nielocalizowanie zabudowy na trwałych użytkach zielonych na glebach pochodzenia organicznego za wyjątkiem obiektów przeznaczonych na potrzeby indywidualnych gospodarstw rolnych. Nie dotyczy terenów przeznaczonych na inne funkcje niż rolne w obowiązujących aktach planowania przestrzennego;	Zalecenia dotyczące dominacji funkcji rolniczej oraz nielocalizowania zabudowy na trwałych użytkach zielonych nie dotyczą terenów przeznaczonych na inne funkcje w obowiązujących planach miejscowych. Projekt planu zachowuje te przeznaczenia, jednocześnie ograniczając intensywność zabudowy i chroniąc stosunki wodne.

		c) rekomenduje się wspieranie i promowanie utrzymywania gospodarki łąkowo-pastwiskowej na użytkach zielonych i rolnych; Nie dotyczy terenów przeznaczonych na inne funkcje niż rolne w obowiązujących aktach planowania przestrzennego; wykluczenie z możliwości zalesienia terenów o najwyższej jakości gleb pochodzenia organicznego ze względu na ochronę gruntów rolnych w obrębie jednostki	
6.	ZIELEŃ URZĄDZONA	nie określa się	Dla zagadnienia nie sformułowano rekomendacji w Karcie Krajobrazu – brak potrzeby szczególnych regulacji w planie.
7.	PRZECIWDZIAŁANIE ANTROPOPRESJI	a) rekomenduje się likwidację, rekultywację i renaturalizację obszarów zdegradowanych antropogenicznie w wyniku działalności składowej z dostosowaniem do warunków naturalnych i krajobrazu otoczenia	Plan nie obejmuje obszarów zdegradowanych wymagających rekultywacji; poprzez wprowadzenie rozwiązań prośrodowiskowych i ograniczenie intensywności zabudowy ogranicza jednak presję działalności człowieka wskazaną w audycie jako potencjalne zagrożenie
<b>STRUKTURA OSADNICZA I POTENCJAŁ KULTUROWY</b>			
8.	OSADNICTWO	a) rekomenduje się ograniczenie przeznaczania terenów pod zabudowę poza obszarem kształtowania zwartych struktur zurbanizowanych w granicach administracyjnych miasta Reda i Rumia	Plan nie wyznacza nowych terenów rozwojowych w krajobrazie priorytetowym, a jedynie kontynuuje przeznaczenia wynikające z obowiązującego planu, co pozostaje w zgodzie z rekomendacją ograniczania ekspansji zabudowy poza zwarte struktury osadnicze.
9.	ARCHITEKTURA	a) rekomenduje się wprowadzenie lub utrzymanie w aktach planowania przestrzennego zasad zagospodarowania terenów zainwestowanych wskazujących możliwość budowy nowych obiektów oraz rozbudowy istniejących, w nawiązaniu do charakterystycznych parametrów zabudowy (przede wszystkim: kubatury, wysokości i powierzchni zabudowy) przeważającej na poszczególnych terenach	Wprowadzono zasady kształtowania zabudowy w zakresie gabarytów, wysokości, powierzchni zabudowy oraz estetyki elewacji i dachów, nawiązujące do lokalnej skali i tradycji zabudowy, realizując wprost rekomendację audytu.
10.	DZIEDZICTWO KULTUROWE	a) rekomenduje się utrzymanie sieci historycznych kanałów i	Plan zachowuje sieć kanałów i rowów melioracyjnych jako

		rowów melioracyjnych jako przestrzennego waloru krajobrazu kulturowego	element układu przestrzennego i środowiskowego doliny rzecznej, zgodnie z rekomendacją ochrony tego waloru krajobrazu kulturowego.
11.	INFRASTRUKTURA	<p>a) rekomenduje się budowę i modernizację układu komunikacyjnego wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, z uwzględnieniem walorów krajobrazowych oraz infrastruktury umożliwiającej migrację zwierząt;</p> <p>b) rekomenduje się nielocalizowanie farm fotowoltaicznych wraz z towarzyszącą infrastrukturą, za wyjątkiem instalacji spełniających kryteria mikroinstalacji fotowoltaicznych (zgodnie z ustawą OZE), poza terenami przeznaczonymi na te cele w obowiązujących dokumentach planistycznych;</p> <p>c) rekomenduje się nielocalizowanie farm wiatrowych poza terenami przeznaczonymi na te cele w obowiązujących dokumentach planistycznych;</p> <p>d) rekomenduje się ograniczenie lokalizacji naziemnej infrastruktury technicznej, w tym instalacji związanej z przesyłem i magazynowaniem surowców.</p>	Rozwój infrastruktury technicznej i komunikacyjnej podporządkowano ochronie krajobrazu i środowiska; nie przewiduje się lokalizacji farm fotowoltaicznych ani wiatrowych poza przeznaczeniami planistycznymi, a lokalizacja infrastruktury naziemnej została ograniczona
WALORY WIDOKOWE I ESTETYKA			
12.	EKSPOZYCJA#	a) fragment jednostki znajduje się w granicach parku krajobrazowego, tym samym stanowi podstawę do wyznaczenia "strefy ochrony krajobrazu" (art. 20 ust. 4 pkt 7 ustawy o ochronie przyrody). W związku z tym rekomenduje się uwzględnienie w kształtowaniu polityki przestrzennej gminy walorów krajobrazowych, w szczególności poprzez ochronę potencjalnych (także innych niż wyznaczone) przedpoli ekspozycji, osi widokowych, punktów widokowych oraz obszarów zabudowanych wyróżniających się lokalną formą architektoniczną, istotnych dla zachowania walorów krajobrazowych;	Plan uwzględni walory krajobrazowe doliny rzecznej poprzez wyznaczenie ciągów widokowych oraz regulacje dotyczące zagospodarowania terenów w ich obrębie. Rekomendacje dotyczące zachowania otwartości widokowych odnoszą się do terenów rolnych – w obszarze objętym planem zastosowano zamiast tego kontrolę parametrów zabudowy ograniczającą jej oddziaływanie krajobrazowe.

		b) rekomenduje się zachowanie walorów widokowych – otwarcie widokowych z wnętrza jednostki w kierunku krawędzi Kępy Oksywskiej i Puckiej oraz w kierunku brzegu Zatoki Puckiej poprzez zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania; ewentualne dopuszczenie zainwestowania, po stwierdzeniu niewielkiego oddziaływania krajobrazowego, na podstawie analiz widokowych wykonanych na etapie przedprojektowym. Nie dotyczy terenów przeznaczonych na inne funkcje niż rolne w obowiązujących dokumentach planistycznych	
13.	TURYSTYKA I REKREACJA	a) rekomenduje się organizację i utrzymanie sieci znakowanych szlaków turystycznych, eksponujących atrakcje krajobrazowe; b) rekomenduje się realizację, modernizację i utrzymanie infrastruktury turystycznej, niekolidującej z ochroną przyrody i krajobrazu Nadmorskiego Parku Krajobrazowego; c) rekomenduje się wzmocnienie turystyki rowerowej poprzez wprowadzenie nowych elementów międzynarodowej trasy EuroVelo 10	Plan nie przesądza o organizacji szlaków turystycznych (zadanie realizacyjne), jednak poprzez wyznaczenie terenów rekreacji i zieleni oraz zasady zagospodarowania komunikacji nie wyklucza realizacji infrastruktury turystycznej i elementów tras rowerowych, pod warunkiem braku kolizji z ochroną przyrody i krajobrazu.
14.	PRZESTRZEŃ PUBLICZNA	nie określa się	W Karcie Krajobrazu nie sformułowano dodatkowych rekomendacji.
<b>INNE</b>			
15.	POZOSTAŁE ZAGADNIENIA	nie określa się	W Karcie Krajobrazu nie sformułowano dodatkowych rekomendacji.

## **II.2. Wymogi Art. 1 ust. 3 ustawy o pizp**

Treść artykułu:

*3. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.*

### **III.2.1. Wnioski do planu**

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu ukazało się:

- na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Redzie w dniu 21.04.2023 r.;
- w prasie lokalnej Rejsy Reginów w dniu 21.04.2023 r.;
- BIP w dniu 21.04.2023 r.
- na słupie oświetleniowym znajdującym się w sąsiedztwie obszaru objętego planem.

Zainteresowani mogli składać wnioski do planu w Urzędzie Miejskim w Redzie, w terminie do 21 dni od dnia ogłoszenia. W odpowiedzi na ogłoszenie Burmistrza Redy w wyznaczonym terminie wpłynęły 4 wnioski od osób fizycznych oraz 12 pism od instytucji i organów opiniujących i uzgadniających.

### **III.2.2. Uwagi do planu**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą środowiskową i uzasadnieniem został wyłożony do publicznego wglądu:

I wyłożenie: w dniach od 26.09.2025 r. do 17.10.2025 r. w siedzibie Urzędu Miasta w Redzie. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami odbyła się w dniu 30.09.2025 r. w Miejskiej Bibliotece Publicznej w Redzie przy ul. H. Derdowskiego 3, w Sali Warsztatowej (I piętro). W wyznaczonym terminie wpłynęło 7 pism, w których sformułowano 11 uwag (z czego jedno pismo wycofano) dotyczących rozwiązań przyjętych w projekcie planu. W wyniku uwzględnienia 5 uwag, projekt planu przekazano ponownie do uzgodnień do: Pomorskiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku w zakresie zagospodarowania terenu oraz Zarządu Województwa Pomorskiego w zakresie audytu krajobrazowego.

II wyłożenie: w dniach od 27.03.2026 r. do 17.04.2026 r. w siedzibie Urzędu Miasta w Redzie. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami odbyła się w dniu 13.04.2026 r. w Urzędzie Miasta w Redzie przy ul. Gdańskiej 33, w Sali Konferencyjnej nr 110. W wyznaczonym terminie wpłynęła 1 uwaga dotycząca rozwiązań przyjętych w planie, nieuwzględniona przez Burmistrza Miasta Redy.

### **III.2. Wymogi Art. 1 ust. 4 ustawy o pizp**

Treść artykułu:

*4. W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:*

*1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;*

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego, jako podstawowego środka transportu;

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,

b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.”;

Wymogi Art. 1 ust. 4 ustawy o pizp	Sposób uwzględnienia w m.p.z.p. – ustalenia planu
1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;	Teren objęty planem to obszar w części zurbanizowany, położony w północnej części miasta Reda. Istniejąca zabudowa jest obsługiwana poprzez publiczny układ drogowy: ulicę Aleję Lipową – drogę powiatową klasy lokalnej oraz drogi gminne: ulicę Uroczą, ulicę Wesołą, ul. Tęczową, ulicę Błękitną, ulicę Radosną i ulicę Miłą a także drogi wewnętrzne. Nowoprojektowana zabudowa w obszarze dotychczas niezainwestowanym będzie obsługiwana z istniejącego układu dróg publicznych oraz uzupełniającego układu dróg wewnętrznych. Dzięki bezpośredniemu powiązaniu z układem zewnętrznym jako stanowi droga powiatowa (ulica Aleja Lipowa) łącząca się poza obszarem objętym planem z drogą wojewódzka nr 215, planowana zabudowa będzie optymalnie skomunikowana. Czytelny układ drogowy, umożliwi realizację ciągów pieszych oraz rowerowych ułatwiających przemieszczanie się mieszkańcom tej części miasta. Mieszkańcy istniejącej zabudowy a także przyszłej realizowanej w terenach oznaczonych jako MNW oraz MNW-U, mogą korzystać z przystanków autobusowej miejskiej komunikacji zbiorowej. Nieopodal zachodniej granicy planu, poza obszarem objętym planem,
2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;	
3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;	
4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy: a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,	

	<p>zlokalizowany jest przystanek kolejowy na trasie linii kolejowej nr 213 relacji Reda-Hel. Dogodne warunki dostępu do publicznego transportu zbiorowego sprzyjają wykorzystaniu go jako podstawowego środka transportu. Teren objętym planem położony jest w bezpośrednim otoczeniu istniejącej zabudowy, w granicach terenów rozwojowych wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Redy, co świadczy o racjonalnym gospodarowaniu przestrzenią przez władze miasta.</p>
--	--

## **CZĘŚĆ IV. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy**

- o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały Rady Miejskiej w Redzie, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych Burmistrz dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia planu miejscowego.

Projekt planu jest zgodny z wynikami Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Redy oraz uchwałą Rady Miejskiej w Redzie nr XVII/164/2016 z dnia 15 lutego 2016 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Redy i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego fragmentów miasta Redy.

Podjęta uchwała Rady Miejskiej w Redzie w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położonego pomiędzy Aleją Lipową i Kanałem Mrzezino w Redzie, jest zgodna z kryteriami ustalonymi dla przystąpienia do sporządzenia planu lub nowych planów, to jest:

- stanowi realizację wniosku Burmistrza Redy,
- stanowi realizację aktualnych potrzeb przestrzennego rozwoju miasta Redy, a funkcje są racjonalne i realizują potrzeby mieszkańców, wyrażonych w licznie złożonych wnioskach do planu,
- teren posiada dostęp do dróg publicznych oraz niezbędnej infrastruktury technicznej,
- funkcje i zasady zagospodarowania są zgodne z polityką przestrzenną zawartą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Redy.

## **CZĘŚĆ V. Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy**

### **A. Zadania własne gminy**

Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, finansowanych z udziałem środków z budżetu gminy zalicza się:

- budowę dróg gminnych wraz z ich oświetleniem,

- budowę wodociągów i urządzeń wodociągowych,
- budowę kanalizacji sanitarnej z urządzeniami,
- budowę kanalizacji deszczowej z urządzeniami,

Przepisom o finansach publicznych podlegają inwestycje, które realizowane są z udziałem środków publicznych zdefiniowanych w ustawie o finansach publicznych oraz środków pochodzących z funduszy strukturalnych UE. Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r., poz. 1153 z późn. zm.) jak:

- zaopatrzenie w energię elektryczną,
- zaopatrzenie w energię ciepłą,
- zaopatrzenie w gaz,

podlegają dodatkowo regulacjom ustawy Prawo energetyczne. Zaopatrzenie w te media realizują przedsiębiorstwa energetyczne. Inwestycje z zakresu zaopatrzenia nie są finansowane z udziałem środków z budżetu gminy. Wskazane w ustawie Prawo energetyczne zadania własne gminy, finansowane z jej budżetu, obejmują wykonanie oświetlenia dróg, których gmina jest zarządcą - czyli dróg gminnych.

### ***B. Budowa dróg***

Na terenie objętym planem nie przewiduje się budowy nowych dróg publicznych. Ewentualna budowa (urządzenie) dróg wyznaczonych w dotychczas obowiązującym planie a nie zrealizowanych do dnia uchwalenia niniejszego planu, nie będzie skutkiem realizacji ustaleń niniejszej uchwały.

### ***C. Uzbrojenie terenu***

Na obszarze objętym planem należy przewidzieć rozbudowę systemów infrastruktury technicznej w zakresie należącym do zadań własnych Gminy Miasto Reda. Zakres potrzebnych inwestycji obejmować będzie rozbudowę sieci wodociągowej oraz kanalizacji sanitarnej. Bezpośrednie zaopatrzenie w media przyszłej zabudowy na terenie będzie realizowane przez inwestorów poprzez budowę przyłączy na warunkach określonych przez zarządców sieci. Ewentualna rozbudowa sieci elektroenergetycznych, gazowych i innych na potrzeby zaopatrzenia terenu objętego planem w media będzie realizowana w zależności od potrzeb, przez przedsiębiorstwo posiadające stosowną koncesję.

### ***D. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy***

Na obszarze objętym planem przewiduje się rozbudowę systemów infrastruktury technicznej finansowanej ze środków publicznych. Źródła finansowania będą stanowić: środki pochodzące z budżetu gminy (środki

własne), środki pomocowe, partycypacja inwestorów w kosztach budowy. Będzie to realizowane za pomocą montażu finansowych, ogólnie przyjętej metody konstruowania budżetu projektów.

### **E. Wpływy do budżetu gminy**

Na podstawie prognozy skutków finansowych ocenia się, że z tytułu realizacji ustaleń planu wystąpią dodatkowe wpływy do budżetu Miasta Gminy Reda z tytułu opłaty planistycznej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zwiększą się wpływy z naliczenia podatków od nieruchomości oraz budowli zlokalizowanych w obrębie nieruchomości objętych planem. Gmina Miasto Reda nie posiada nieruchomości, które mogą być przeznaczone do zbycia.

W przypadku zbycia nieruchomości na terenie przez dotychczasowych właścicieli w ciągu 5 lat od daty uchwalenia planu, Burmistrz Redy może pobrać opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Stawkę procentową służącą naliczaniu tej opłaty ustala się w planie w wysokości 30%. Wysokość opłaty nalicza się wg wzrostu wartości nieruchomości obliczonego na dzień sprzedaży nieruchomości. W przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę majątkowego wzrostu wartości danej nieruchomości, Burmistrz ma obowiązek naliczenia opłaty planistycznej przyjmując stawkę procentową ustaloną w planie.

Ewentualna lokalizacja nowego zagospodarowania na terenach przeznaczonych pod zabudowę bądź rozbudowa istniejącej zabudowy na terenie, będzie się wiązała ze wzrostem wpływów do budżetu gminy z tytułu podatków od nieruchomości oraz m.in. od prowadzonej działalności gospodarczej na terenie z racji przewidzianej i dopuszczonej funkcji usługowej. Wpływy z podatku od nieruchomości zależą od rodzaju zagospodarowania, które zostanie zrealizowane na terenie objętym planem, a także wysokości stawek podatków od nieruchomości ustalonych w drodze uchwały przez Radę Miejską w Redzie.

### **CZĘŚĆ VI Zgodność z ustaleniami Studium**

Dokument Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Redy, został przyjęty Uchwałą XXIX/ 239/97 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 8 kwietnia 1997 r., Aneks do studium uchwalony uchwałą nr XXIX/297/2001 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 5 czerwca 2001 r., zmiana studium uchwalona uchwałą nr XXXV/335/2005 Rady Miejskiej z dnia 8 czerwca 2005 r, zmiana studium (dla wschodniej części miasta) uchwalona uchwałą nr XVII/246/2008 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 6 listopada 2008 r., zmiana studium dla obszaru Moście Błota uchwalona uchwałą nr III/24/2014 Rady Miejskiej Redy z dnia 17 grudnia 2014 r., zmiana studium fragmentu miasta Redy w rejonie ulicy Gniewowskiej, uchwalona uchwałą nr XXIV/242/2016 Rady Miejskiej Redy z dnia 30 listopada 2016 r.

Studium ustala podział obszaru miasta Redę na jednostki urbanistyczne:

a) Jednostka urbanistyczna „A” – obejmująca zachodnią część miasta (wschodnią granicę jednostki stanowi linia kolejowa Reda – Hel oraz ulica Pucka) - Dzielnica PIELESZEWO;

b) Jednostka urbanistyczna „B” – obejmuje środkową obejmująca środkową część miasta (zachodnią granicę jednostki stanowi linia kolejowa Reda – Hel, północną – planowany nowy odcinek DW nr 216, południową – granica z jednostką „C”) - Dzielnica CIECHOCINO.

c) Jednostka urbanistyczna – „C” obejmująca południowo - wschodnią część miasta (zachodnią granicę jednostki stanowi ulica Gdańska, północną – granica z jednostką urbanistyczną „B”) - Dzielnica ŚRÓDMIEŚCIE.

d) Jednostka urbanistyczna – „D” obejmująca południowo - zachodnią część miasta (wschodnią i północną granicę jednostki stanowi ulica Gdańska) - Dzielnica MARIANOWO.

e) Jednostka urbanistyczna – „E” obejmująca północno- wschodnią część miasta (zachodnią granicę jednostki stanowi ulica Pucka, południową granicę jednostki stanowi planowany odcinek DW nr 216) - Dzielnica REKOWO.

f) Jednostka urbanistyczna „F” – obejmuje obręb Moście Błota.

Obszar objęty projektem planu znajduje się w granicach jednostki **E**,  
**w rejonie:**

**E.3.1.MN** – obejmującym środkową część jednostki, położną wzdłuż Alei Lipowej, do kanału Mrzezino, dla którego ustalenia są następujące:

- funkcje dominujące: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- funkcje uzupełniające: usługi (wskazana koncentracja usług na przedłużeniu ul. Rekowskiej), różne formy zieleni;
- dopuszczone obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 400 m<sup>2</sup> (UH1, nie oznaczone na rysunku studium);
- w obrębie terenów inwestycyjnych przewidzieć tereny zieleni o funkcji krajobrazowej i izolacyjnej z lokalizacją lokalnych zbiorników wód deszczowych;
- wskazane przedłużenie ul. Rekowskiej i wykształcenie ulicy równoległej do Alei Lipowej;
- uwarunkowania do uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów: zachowanie dostępności do kanału Mrzezino I i zachowanie sprawności systemów melioracyjnych (według ustaleń podanych w rozdz. XI.1), zachowanie wzdłuż rzeki Kanału Mrzezino pasma terenów niezabudowanych, występowanie torfów;
- rejon położony w korytarzu ekologicznym – przy zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić wymogi podane w części B, rozdz. III.5, zmiana I

Ustalone w projekcie planu przeznaczenie terenów są zgodne z kierunkami zagospodarowania przestrzennego ustalonymi w studium dla ww. stref.

W projekcie planu uwzględniono również ustalone w Studium wskaźniki powierzchni zabudowy, udział powierzchni biologicznie czynnej oraz wysokość zabudowy.

Z up. BURMISTRZA MIASTA

  
mgr inż. Dominika Kudlińska  
Zastępca Burmistrza

Naczelnik  
Wydziału Urbanistyki i Architektury

  
mgr inż. arch. Hanna Dziubek-Lechowska

Naczelnik  
Wydziału Organizacyjnego

  
Dorota Tamowska