



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 15 czerwca 2026 r.

Poz. 2509

UCHWAŁA NR XXXI/321/2026 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, uchwala się, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala 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, ogrodnich,

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, ogrodnich, 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 nie pogarszania 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, zielen 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, ogrodnich: wolnostojąca; wyklucza się zabudowę bliźniaczą, 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, ogrodnich: 2 mp na jeden lokal mieszkalny lub 1 mp na każde 50 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej lokalu użytkowego;
- 2) dla usług handlu:
 - a) obiekty o powierzchni sprzedaży do 50,0 m² włącznie: nie mniej niż 1 mp,
 - b) obiekty o powierzchni sprzedaży powyżej 50,0 m² do 400,0 m² włącznie: nie mniej niż 2 mp na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni sprzedaży oraz nie mniej niż 2 mp na 5 zatrudnionych;
- 3) dla pozostałych funkcji usługowych: nie mniej niż 2 mp na 100,0 m² powierzchni użytkowej obiektu wykorzystywanej na funkcje usługowe oraz nie mniej niż 2 mp na 5 zatrudnionych;
- 4) dla funkcji produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich 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 powyższemu 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. Szczegółne 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 m².

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 Uroczą), 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 m²,
 - b) w przypadku lokalizacji budynków/obiektów usługowych albo usługowo-mieszkaniowych albo usługowych i mieszkaniowych na jednej działce budowlanej: 1200,0 m²;
- 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 m²,
 - b) w przypadku lokalizacji obiektów usługowych albo usługowo-mieszkaniowych albo usługowych i mieszkaniowych na jednej działce budowlanej: 1200,0 m²;
- 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 m²,
- b) w przypadku lokalizacji obiektów usługowych albo usługowo-mieszkaniowych albo usługowych i mieszkaniowych na jednej działce budowlanej: 1200,0 m²,
- c) dopuszcza się wydzielenie działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 600m² 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 rozbiorę, 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 rozbiorę 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 m²,
 - b) w przypadku lokalizacji obiektów usługowych albo usługowo-mieszkaniowych albo usługowych i mieszkaniowych na jednej działce budowlanej: 1200,0 m²;
- 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 rozbiorę, 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 rozbiorę 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 m²,

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 m²,
- 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 m²;

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 m²,
- 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 lokalizację 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

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXI /321/2026 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 28 maja 2026 r.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXI /321/2026 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 28 maja 2026 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr XXXI/321/2026

Rady Miejskiej w Redzie

z dnia 28 maja 2026 r.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
dotyczy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy Aleją
Lipową i Kanałem Mrzezino w Redzie**

1. Na podstawie 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, Burmistrz Miasta Redy podjął procedurę sporządzenia ww planu.

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

1) 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 roku 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.

Burmistrz Redy nie uwzględnił kilku uwag jako nieuzasadnionych, których streszczenia treści wraz z uzasadnieniem odrzucenia przedstawiono poniżej.

Uwaga nr 1

Streszczenie uwagi: Uwzględnienie możliwości podpiwniczenia pod budynkiem na działce nr ewid. 56/22 położonej w terenie 07MNW

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej: Uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Projekt planu miejscowego w § 10 ust. 4 wprowadza zakaz podpiwniczania budynków na całym obszarze planu. Ustalenie to wynika z:

- istniejących warunków wodno-gruntowych
- bliskości Kanału Mrzezino oraz ryzyka podtopień,
- konieczności zachowania jednorodnych standardów bezpieczeństwa hydrologicznego i konstrukcyjnego budynków lokalizowanych w obszarze planu.

Wniosek o dopuszczenie podpiwniczeń nie został uwzględniony z uwagi na uwarunkowania środowiskowe i hydrologiczne obszaru. W odpowiedzi na zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia planu Komunalny Związek Gmin "Dolina Redy i Chylonki" wskazał m.in. na płytce zaleganie zwierciadła wód I poziomu wodonośnego na głębokości 0,2-1,3 m p.p.t oraz wynikające z tego ograniczenia (pismo KZG z dnia 18.05.2023 r.). Wobec powyższego lokalizowanie części podziemnych budynków, w tym podpiwniczeń, należało wykluczyć jako niepożądane w tym rejonie miasta.

Ponadto brak możliwości realizacji podpiwniczeń jest zgodny z kierunkami kształtowania zabudowy określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, które przewiduje ochronę stosunków wodnych i ograniczanie ingerencji budowlanej mogącej wpływać na retencję oraz odpływ wód w zasięgu terenów sąsiadujących z urządzeniami melioracyjnymi.

Uwaga nr 2

Streszczenie uwagi: Ustalenie powierzchni biologicznie czynnej minimum 10% na dz. nr ewid. 56/22 położonej w terenie 07MNW

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej: Uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Obniżenie wymogu minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej do 10% pozostaje sprzeczne nie tylko z ustaleniami planu, ale przede wszystkim z:

- koniecznością zapewnienia odpowiedniej retencji wód opadowych,
- lokalnymi warunkami środowiskowymi, w których znaczna część terenu pełni funkcję naturalnego obszaru infiltracji,
- potrzebą zapobiegania nadmiernemu uszczelnianiu powierzchni, które w tym obszarze bezpośrednio wpływa na bilans wodny Kanału Mrzezino,
- zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju, w tym mikroklimatu terenów zabudowy jednorodzinnej.

Redukcja powierzchni biologicznie czynnej do 10% skutkowałaby nadmiernym zagęszczeniem zabudowy i ograniczeniem zdolności retencyjnych terenu, co stanowiłoby zagrożenie dla prawidłowego funkcjonowania środowiska i bezpieczeństwa mieszkańców oraz ich mienia.

Uwaga nr 3

Streszczenie uwagi: Usunięcie w planowanym MPZP zapisu zakazującego budowę podpiwniczeń.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej: Uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Projekt planu miejscowego w § 10 ust. 4 wprowadza zakaz podpiwniczania budynków na całym obszarze planu. Ustalenie to wynika z:

- istniejących warunków wodno-gruntowych,
- bliskości Kanału Mrzezino oraz ryzyka podtopień,
- konieczności zachowania jednorodnych standardów bezpieczeństwa hydrologicznego i konstrukcyjnego budynków lokalizowanych w obszarze planu.

Wniosek o dopuszczenie podpiwniczeń nie został uwzględniony z uwagi na uwarunkowania środowiskowe i hydrologiczne obszaru. W odpowiedzi na zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzania planu Komunalny Związek Gmin "Dolina Redy i Chylonki" wskazał m.in. na płytke zaleganie zwierciadła wód I poziomu wodonośnego na głębokości 0,2-1,3 m p.p.t oraz wynikające z tego ograniczenia (pismo KZG z dnia 18.05.2023 r.). Wobec powyższego lokalizowanie części podziemnych budynków, w tym podpiwniczeń, należało wykluczyć jako niepożądane w tym rejonie miasta.

Ponadto brak możliwości realizacji podpiwniczeń jest zgodny z kierunkami kształtowania zabudowy określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, które przewiduje ochronę stosunków wodnych i ograniczanie ingerencji budowlanej mogącej wpływać na retencję oraz odpływ wód w zasięgu terenów sąsiadujących z urządzeniami melioracyjnymi.

Uwaga nr 4

Streszczenie uwagi: zmniejszenie odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od granicy drogi dojazdowej z 6m do 2m, dot. dz. 59/3, położonej w terenie 07MNW-U.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej: Uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Wyznaczona odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od drogi dojazdowej wynika z wymogów kształtowania ładu przestrzennego, a także bezpieczeństwa ruchu oraz możliwości przyszłej rozbudowy infrastruktury technicznej.

Zmniejszenie jej do 2 m prowadziłoby do nadmiernego zbliżenia zabudowy do pasa drogowego i naruszenia kompozycji przestrzennej terenu, w związku z powyższym uwaga nie zasługuje na uwzględnienie.

Uwaga nr 5

Streszczenie uwagi: sprzeciw wobec planowanego poszerzenia drogi publicznej przylegającej do nieruchomości będącej własnością składającego uwagę; z projektu planu wynika, że linia rozgraniczająca drogi zostanie przesunięta w kierunku działki, co spowoduje znaczące zbliżenie jezdni do budynku mieszkalnego – odległość między drogą a budynkiem zostanie zmniejszona nawet o około połowę w stosunku do obecnego stanu (dot. dz. 37/3, położonej w terenie 01MNW-RZP).

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej: Uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Należy zauważyć, że przebieg linii rozgraniczającej pas drogowy ul. Al. Lipowej nie zmienił się w stosunku do wyznaczonego w obowiązującym planie miejscowym. Nie można więc mówić o poszerzeniu drogi publicznej przylegającej do nieruchomości składającego uwagę.

Analiza aktualnego stanu planistycznego wykazała jednoznacznie, że:

- przebieg linii rozgraniczającej nie został zmieniony w stosunku do obowiązującego planu,
- projekt planu jedynie powiela istniejące linie rozgraniczające pasa drogowego,
- nie dochodzi do ingerencji w istniejący stan własności ani do zbliżenia drogi do budynku.

Ponadto wymaga podkreślenia, iż wzdłuż wschodniej granicy terenu 01MNW-RZP, pod linią średniego napięcia na całej długości działki 37/3 w projekcie planu nie wyznaczono drogi wewnętrznej, w obowiązującym planie oznaczonej jako 027KDW. Teren zajęty pod drogę włączono w granice terenu przeznaczonego pod zabudowę, dając większe możliwości zagospodarowania działki, co tym samym należy traktować jako poprawę uwarunkowań planistycznych w stosunku do planu obowiązującego.

Skoro stan prawny i planistyczny nie ulega zmianie (w zakresie poszerzenia ulicy Alei Lipowej), uwaga nie znajduje uzasadnienia.

- 2) II wyłożenie: w dniach od 27.03.2026 r. do 17.04.2026 r. w siedzibie w siedzibie Urzędu Miasta w Redzie. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami odbyła się w dniu 13.04.2026 roku 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, która nie została uwzględniona przez Burmistrza Redy,

Uwaga nr 1

Streszczenie uwagi: Poszerzenie drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 10KR, z 4 m do 5 m na działce nr 354/9.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej: Uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Projektowana droga wewnętrzna 10KR posiada szerokość całkowitą 9 m, co pozwoli prawidłowo obsłużyć pod względem komunikacyjnym przylegające do niej nieruchomości przeznaczone pod zabudowę. Pomimo lokalizacji drogi na dwóch działkach ewidencyjnych, ma ona w przyszłości stanowić jeden pas drogowy, zagospodarowany wspólną jezdnią, służącą terenom 01MNW i 08MNW.

Przewodniczący Rady

Łukasz Kamiński

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXXI/321/2026

Rady Miejskiej w Redzie

z dnia 28 maja 2026 r.

**ROZSTRZYGNIECIE 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**

**dotyczy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy Aleją
Lipową i Kanalem Mrzezino w Redzie**

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. Korekta granic pasa drogowego w wyniku regulacji stanu prawnego nieruchomości a także urządzenie dróg istniejących w dniu uchwalenia planu nie stanowią skutków finansowych realizacji ustaleń niniejszego planu.

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 przede wszystkim rozbudowę sieci wodociągowej oraz kanalizacji sanitarnej. Zaopatrzenie w media przyszłej zabudowy na terenie będzie realizowane przez inwestorów poprzez budowę przyłączy na warunkach określonych przez zarządców sieci. Ewentualna rozbudowa linii elektroenergetycznych na potrzeby zaopatrzenia w energię terenu objętego planem 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.

Przewodniczący Rady

Łukasz Kamiński

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXI/321/2026
Rady Miejskiej w Redzie
z dnia 28 maja 2026 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2026 r. poz. 538) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę