



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 22 stycznia 2026 r.

Poz. 332

UCHWAŁA NR XXIV/246/2025 RADY MIEJSKIEJ W REDZIE

z dnia 18 grudnia 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu Rekowa, dla obszaru położonego w rejonie ul. Rekowskiej, Miodowej, Sosnowej i Kościelnej 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) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz w wykonaniu uchwały nr LXXI/701/2024 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 25 stycznia 2024 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu Rekowa, dla obszaru położonego w rejonie ul. Rekowskiej, Miodowej, Sosnowej i Kościelnej w Redzie, uchwała się, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu Rekowa, dla obszaru położonego w rejonie ul. Rekowskiej, Miodowej, Sosnowej i Kościelnej w Redzie, zwany dalej planem, po sprawdzeniu, że nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Redy”, podjętego uchwałą nr 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 wschodu i południowego wschodu: linia kolejowa nr 213;
- 2) od południowego zachodu: ulica Rekowska;
- 3) od północy: granica obszaru chronionego krajobrazu Puszczy Darżlubskiej;
- 4) od północnego wschodu: ulica Kościelna.

3. Powierzchnia terenu objętego planem wynosi około 10,50 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 o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych 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) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

c) MNW-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług,

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) KPP – teren komunikacji pieszej,

i) KKK – teren komunikacji kolejowej,

j) IE – teren elektroenergetyki,

k) ZP – teren zieleni urządzonej;

5) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu: wartościowy drzewostan do zachowania i ochrony (orientacyjna lokalizacja);

6) zasady dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

a) budynek o wartościach historyczno-kulturowych,

b) kapliczka przydrożna o wartościach historyczno-kulturowych;

7) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: nieprzekraczalna linia zabudowy;

8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

a) granica Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy Darżlubskiej,

b) granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 „Pradolina Kaszubska i rzeka Reda”,

c) granica terenu zamkniętego,

d) granica terenu zamkniętego – po realizacji inwestycji na linii kolejowej nr 213 Reda – Hel;

9) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) strefa ograniczeń w zagospodarowaniu terenu w odległości 20 m od granic obszaru kolejowego,

b) pas eksploatacyjny dla infrastruktury wodociągowej;

10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej.

§ 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. Nieprzekraczalne linie zabudowy określone w planie nie dotyczą następujących elementów bryły budynku, chyba, że ustalenia w karcie terenu stanowią inaczej:
 - 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 zieleni;
- 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 przejaszczony, połyskujący, o wysokiej intensywności barw oraz niebędący kolorem naturalnym – tradycyjnych materiałów budowlanych (tzn. cegła ceramiczna, dachówka ceramiczna, tynk mineralny w odcieniach bieli, beżu, kamień naturalny w partii cokołowej, drewno).

§ 4. 1. Obszar objęty planem dzieli się na 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.
2. 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, oznaczony w planie jako MN,
 - b) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczony w planie jako MNW,
 - c) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczony w planie jako MNW-U,
- 2) teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej, oznaczony jako US-ZP;
- 3) teren zieleni urządzonej, oznaczony jako ZP;
- 4) teren infrastruktury technicznej: teren elektroenergetyki, oznaczony jako IE;
- 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,
 - c) teren komunikacji pieszej, oznaczony jako KPP,
 - d) teren komunikacji kolejowej, oznaczony jako KKK.

§ 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:

- 1) obowiązuje zachowanie występującej zieleni, w tym przede wszystkim wartościowego drzewostanu, w terenach oznaczonych w planie jako 01ZP oraz 02ZP; dopuszcza się zagospodarowanie terenów w formie zieleni komponowanej o zróżnicowanym składzie gatunkowym, dostosowanym do warunków siedliskowych;
- 2) na terenach komunikacji drogowej publicznej należy wprowadzać zadrzewienia z uwzględnieniem przebiegu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz wymogów bezpieczeństwa ruchu;
- 3) co najmniej 30% powierzchni biologicznie czynnej, o której mowa w ustaleniach szczegółowych dla terenów wymienionych w § 5 ust. 1 pkt 1, 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;

- 4) na rysunku planu oznaczono orientacyjną lokalizację wartościowego drzewostanu do zachowania oraz ochrony;
- 5) 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 MN, MNW oraz MNW-U 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) ujednoczoną 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.

4. 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:

- 1) na granicy terenów, oznaczonych jako MNW-U – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 2) na granicy terenów, oznaczonych jako MN lub MNW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) na granicy terenu, oznaczonego jako US-ZP – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 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 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, przy czym w granicach terenu 02ZP obowiązuje nakaz zachowania istniejącego drzewostanu.

5. 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 obszarze objętym planem nie występują obiekty ani obszary ujęte w ewidencji zabytków albo wpisane do rejestru zabytków.

2. W terenie 03 MNW-U zlokalizowany jest obiekt o wartościach historyczno-kulturowych – budynek mieszkalny z przełomu XIX i XX wieku, wyróżniony na rysunku planu odrębnym oznaczeniem. Obowiązuje zachowanie i ochrona historycznej bryły, historycznego kształtu dachu, historycznej dyspozycji ścian (rozemieszczenie drzwi i okien), historycznej formy architektonicznej, historycznego detalu architektonicznego (w tym wielkość i kształt otworów okiennych i drzwiowych oraz podziałów stolarki okiennej i drzwiowej), historycznych materiałów budowlanych oraz historycznej kolorystyki. Obowiązuje zakaz rozbudowy i nadbudowy budynku.

3. Na obszarze objętym planem, w terenie 01KDL, znajduje się kapliczka przydrożna, o wartościach historyczno-kulturowych, której orientacyjną lokalizację oznaczono odpowiednim symbolem graficznym na rysunku planu. Ochronie podlega forma architektoniczna kapliczki, zastosowane materiały oraz jej funkcja religijno-kulturalna. W przypadku przebudowy dróg publicznych w sąsiedztwie kapliczki, dopuszcza się jej przeniesienie lub odtworzenie na innym terenie, w najbliższej możliwej lokalizacji od pierwotnego usytuowania.

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

§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

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

- 1) wyposażanie przestrzeni w obiekty niezbędne dla potrzeb użytkowników terenu, takie jak meble miejskie, zieleń komponowana, zapewnienie odpowiedniego oświetlenia przestrzeni 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;
- 5) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych;
- 6) dopuszcza się tymczasowe obiekty budowlane, o których mowa w przepisach odrębnych oraz urządzenia techniczne, z zastrzeżeniem pkt 2.

2. 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 zastosowaniem kolorystyki, tworzących kompozycyjnie spójną całość.

3. 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 udział powierzchni 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 MN: wolnostojąca lub bliźniacza lub szeregowa; wyklucza się zabudowę grupową;
- 2) w granicach terenów oznaczonych jako MNW-U: wolnostojąca; dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyklucza się zabudowę bliźniaczą, szeregową lub grupową;
- 3) w granicach terenów oznaczonych jako MNW: wolnostojąca; wyklucza się zabudowę bliźniaczą, szeregową lub grupową;
- 4) na pozostałych terenach z możliwością lokalizacji zabudowy: dowolna;

- chyba, że ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów określone w Rozdziale 3 stanowią inaczej.

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

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 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 m² włącznie: nie mniej niż 1 mp,
 - b) obiekty o powierzchni sprzedaży powyżej 50 m² do 400 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 m² powierzchni użytkowej obiektu wykorzystywanej na funkcje usługowe oraz nie mniej niż 2 mp na 5 zatrudnionych.

5. Dla funkcji oraz obiektów wymienionych w ust. 4 pkt 1 – 3, 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. 4, stanowią one dodatkowe miejsca parkingowe.

6. W zakresie sposobu realizacji miejsc do parkowania ustala się:

- 1) obowiązuje realizacja miejsc do parkowania 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, nadziemnych lub podziemnych;
- 3) tymczasowe obiekty budowlane o funkcjach wywołujących potrzeby parkingowe, a w szczególności obiekty o funkcjach usługowych, podlegają powyższym wymaganiom;
- 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. Fragment terenu 01KDL położony jest w granicach prawnej formy ochrony przyrody tj. w Obszarze Chronionego Krajobrazu Puszczy Darżlubskiej. Zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Na obszarze planu znajdują się tereny zamknięte, które oznaczono na rysunku planu odpowiednim symbolem graficznym, ustanowione przez właściwego ministra do spraw transportu. Występujące ograniczenia dla zagospodarowania w sąsiedztwie terenu zamkniętego zawiera § 13 ust. 2 uchwały.

4. Na terenie objętym planem nie występują:

- 1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 2) krajobrazy priorytetowe;
- 3) tereny górnicze;
- 4) udokumentowane złoża kopalin;
- 5) obszary osuwania się mas ziemnych oraz naturalne predyspozycje do występowania zjawisk osuwiskowych;
- 6) kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.

§ 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 MN, 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 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 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 m x 5 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.

5. Dopuszcza się wydzielenie terenu 02ZP jako odrębnej działki, użytkowanej zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie. Przebieg granic określają linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, wyznaczone na rysunku planu.

§ 13. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

1. Na terenach oznaczonych w planie jako 01MNW-U i 02MNW-U, dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o maksymalnej powierzchni sprzedaży do 400 m².

2. Południowo-wschodnią granicę obszaru objętego planem stanowi granica terenu zamkniętego z lokalizacją linii kolejowej relacji nr 213 relacji Reda-Hel, oznaczona na rysunku planu odpowiednim symbolem. 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 m od granic obszaru kolejowego, w której obowiązują nakazy, zakazy oraz ograniczenia wynikające z przepisów z zakresu transportu kolejowego.

3. Tereny lub fragmenty terenów, oznaczone na rysunku planu dodatkowym symbolem TZ1, uzyskają status terenu zamkniętego po zrealizowaniu inwestycji poprawiającej przepustowość na linii kolejowej nr 213 Reda-Hel, na podstawie przepisów odrębnych. Przebieg granicy wydzieleni terenów, oznaczonych jako TZ1, określono na rysunku planu.

4. W sąsiedztwie napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV obowiązują ograniczenia dla zagospodarowania terenu w pasie ochrony funkcyjnej o szerokości 7 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 obrębie terenu 05MNW przebiegają odcinki sieci wodociągowej – elementy zbiorczego systemu infrastruktury komunalnej. Wzdłuż ww. odcinków sieci wyznacza się pas eksploatacyjny dla infrastruktury wodociągowej, orientacyjnie oznaczony na rysunku planu, w celu umożliwienia prowadzenia prac eksploatacyjnych i remontowych służbom technicznym gestora sieci. W pasie eksploatacyjnym ustala się zakaz lokalizacji zabudowy oraz trwałych nasadzeń zieleni.

6. 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 2024 r. poz. 1361 z późn. zm.) 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 Rekowskiej);
- 2) istniejące drogi dojazdowe, oznaczone w planie jako 01KDD (ulica Sosnowa), 02KDD i 03KDD (ulica Miodowa), 04KDD (ulica Korzenna), 05KDD (bez nazwy) oraz 06KDD (ulica Kościelna).

4. Uzupełnienie terenów komunikacji drogowej publicznej stanowią: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu jako 01KR oraz 02KR a także tereny komunikacji pieszej, oznaczonej jako 01KPP, 02KPP oraz 03KPP.

§ 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) obowiązuje zaopatrzenie w wodę - istniejącej i projektowanej zabudowy - z sieci wodociągowej, w układzie zapewniającym ciągłą dostawę wody odpowiedniej jakości i wymaganej ilości;

- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub rozbiórkę istniejącej sieci wodociągowej zlokalizowanej na terenie objętym planem;
- 3) należy przyjąć zasadę lokalizacji 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) część obszaru objętego planem położona jest w aglomeracji Gdynia, przy czym dla wszystkich terenów przeznaczonych w planie pod zabudowę ustala się zasadę odprowadzania ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) z istniejącej i projektowanej zabudowy - do oczyszczalni ścieków, zlokalizowanej poza obszarem opracowania, poprzez sieć kanalizacji sanitarnej;
- 3) 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;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub rozbiórkę istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej zlokalizowanej na terenie objętym planem;
- 5) 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.

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, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych itp:
 - 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,
 - 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;
- 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 terenu 01MNW o powierzchni ok. 0,81 ha, 02MNW o powierzchni ok. 0,44 ha, 03MNW o powierzchni ok. 0,30 ha, 04MNW o powierzchni ok. 0,24 ha, 05MNW o powierzchni ok. 1,74 ha

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 funkcji usług:
 - a) wymagających usytuowania na działce składowisk surowców, materiałów lub produktów w stanie sypkim,
 - b) funkcji usług obsługi komunikacji.

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 dróg dojazdowych 01 KDD, 02KDD oraz 06KDD: w odległości 6,0 m oraz wyznaczoną przez istniejącą zabudowę, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) od terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 01KR oraz 02KR: w odległości 4,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) od terenów komunikacji pieszej 01KPP oraz 02KPP: w odległości 4,0 m oraz wyznaczoną przez istniejącą zabudowę, zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) od zachodniej granicy planu w obrębie terenu 01MNW: 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) maksymalny udział powierzchni zabudowy:
 - dla terenów 01MNW, 04MNW, 05MNW: 40%,
 - dla terenów 02MNW, 03MNW: 50%,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - dla terenów 01MNW, 04MNW, 05MNW: 30%,
 - dla terenów 02MNW, 03MNW: 25%,
 - c) nadziemna intensywność zabudowy:
 - dla terenów 01MNW, 04MNW, 05MNW: minimalna 0,0, maksymalna 1,2,
 - dla terenów 02MNW, 03MNW: minimalna 0,0, maksymalna 1,5;
 - d) maksymalna intensywność zabudowy:
 - dla terenów 01MNW, 04MNW, 05MNW: 1,6,
 - dla terenów 02MNW, 03MNW: 2,0;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
- a) dla budynków: 11,0 m; dla budynków gospodarczych i garaży towarzyszących funkcji mieszkaniowej lub usługowej maksymalna wysokość 4,0 m,
 - b) dla pozostałych obiektów budowlanych: 11,0 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°; w granicach terenów 02MNW oraz 03MNW dopuszcza się dachy płaskie; dla budynków gospodarczych i garaży dowolny;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 600 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 remont, przebudowę oraz rozbiórkę, wyklucza się ich rozbudowę oraz nadbudowę a także odbudowę przed linią zabudowy,
 - c) w przypadku rozbudowy, przebudowy lub remontu istniejącego budynku z dachem nie spełniającym parametrów określonych w pkt 4 dopuszcza się zachowanie istniejącego rodzaju dachu, przy czym obowiązuje realizacja nowych dachów tworzących z dachami istniejącymi harmonijną całość w zamyśle architektonicznym,
 - 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 przepisów odrębnych.

3. Obsługa komunikacyjna:

- 1) terenu 01MNV: z terenów dróg dojazdowych, oznaczonych w planie jako 01KDD oraz 02KDD, terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonego w planie jako 01KR; dopuszcza się dostęp pieszy z terenu komunikacji pieszej, oznaczonego w planie jako 01KPP;
- 2) terenu 02MNV: z terenów dróg dojazdowych, oznaczonych w planie jako 01KDD oraz 02KDD; z terenu komunikacji pieszej, oznaczonego jako 02KPP, dopuszcza się dojazd wyłącznie do działki nr ewid. 287; dopuszcza się dostęp pieszy z terenu komunikacji pieszej, oznaczonego w planie jako 02KPP;
- 3) terenu 03MNV: z terenu drogi lokalnej, oznaczonej w planie jako 01KDL, z terenów dróg dojazdowych, oznaczonych w planie jako 01KDD oraz 02KDD; wyklucza się dojazd poprzez teren komunikacji pieszej, oznaczony w planie jako 02KPP; dopuszcza się dostęp pieszy z terenu komunikacji pieszej, oznaczonego w planie jako 02KPP;
- 4) terenu 04MNV: z terenu drogi dojazdowej, oznaczonego w planie jako 01KDD, terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonego w planie jako 01KR;
- 5) terenu 05MNV: z terenów dróg dojazdowych, oznaczonych w planie jako 01KDD oraz 06KDD, terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonego w planie jako 01KR oraz 02KR;
 - poprzez bezpośrednie zjazdy lub zjazdy na działki drogowe zapewniające obsługę komunikacyjną działek budowlanych nie graniczących bezpośrednio z ww. terenami;
- 6) dopuszcza się dostęp pieszy z terenów komunikacji pieszej, oznaczonych w planie jako 01KPP oraz 02KPP;
- 7) 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.

§ 19. Ustalenia szczegółowe dla terenu 01MN o powierzchni ok. 0,25 ha, 02MN o powierzchni ok. 0,19 ha, 03MN o powierzchni ok. 0,13 ha, 04MN o powierzchni ok. 0,19 ha

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 1) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu poprzez dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych – maksymalnie jeden budynek 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 funkcji usług:
 - a) wymagających usytuowania na działce składowisk surowców, materiałów lub produktów w stanie sypkim,
 - b) funkcji usług obsługi komunikacji.

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 dróg dojazdowych 01 KDD oraz 03KDD: w odległości 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) od terenu komunikacji pieszej 03KPP: w odległości 4,0 m, po granicy terenu oraz wyznaczoną przez istniejącą zabudowę, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) od terenu zieleni urządzonej 01ZP: w odległości 4,0 m, po granicy terenu, zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) od terenu zieleni urządzonej 02ZP: w odległości 2,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
 - c) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 1,2,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy: 1,6;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
- a) dla budynków: 11,0 m; dla budynków gospodarczych i garaży towarzyszących funkcji mieszkaniowej lub usługowej maksymalna wysokość 4,0 m,
 - b) dla pozostałych obiektów budowlanych: 11,0 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°, dopuszcza się dachy płaskie; dla budynków gospodarczych i garaży dowolny;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 600 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 remont, przebudowę oraz rozbiórkę, wyklucza się ich rozbudowę oraz nadbudowę a także odbudowę przed linią zabudowy,
 - c) w przypadku rozbudowy, przebudowy lub remontu istniejącego budynku z dachem nie spełniającym parametrów określonych w pkt 4 dopuszcza się zachowanie istniejącego rodzaju dachu, przy czym obowiązuje realizacja nowych dachów tworzących z dachami istniejącymi harmonijną całość w zamyśle architektonicznym,
 - d) w przypadku realizacji zabudowy w formie bliźniaczej lub szeregowej dopuszcza się lokalizowanie nowych budynków mieszkalnych bezpośrednio przy granicy działki, przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej w planie; dla zabudowy wolnostojącej lokalizacja bezpośrednio w granicy działki lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m możliwa wyłącznie w przypadkach określonych w przepisach odrębnych;
 - 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 granicach terenu 02MN obowiązuje lokalizacja zabudowy wyłącznie w formie szeregowej,
 - g) w granicach terenu 03MN obowiązuje lokalizacja zabudowy wyłącznie w formie wolnostojącej,
 - h) w granicach terenu 04MN wyklucza się lokalizację zabudowy szeregowej.

3. Obsługa komunikacyjna:

- 1) terenu 01MN: z terenu drogi lokalnej 01KDL, z terenu drogi dojazdowej 01KDD; dopuszcza się dostęp pieszy z terenu komunikacji pieszej 03KPP;
- 2) terenu 02MN: z terenów dróg dojazdowych 01KDD oraz 03KDD; dopuszcza się dostęp pieszy z terenu komunikacji pieszej 03KPP;
- 3) terenu 03MN: z terenów dróg dojazdowych 03KDD oraz 04KDD; dopuszcza się dostęp pieszy z terenu komunikacji pieszej 03KPP;
- 4) terenu 04MN: z terenów dróg dojazdowych 01KDD oraz 03KDD;
 - poprzez bezpośrednie zjazdy.

§ 20. Ustalenia szczególne dla terenów 01MNW-U o powierzchni ok. 0,14 ha, 02MNW-U o powierzchni ok. 0,84 ha, 03MNW-U o powierzchni ok. 0,06 ha

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,
- 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 terenów dróg dojazdowych 04KDD oraz 05KDD: w odległości 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) od terenu komunikacji pieszej 03KPP: w odległości 4,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- d) od terenu usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej 01US-ZP: w odległości 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- e) w obrębie terenu 03MNW-U: wyznaczona przez istniejący budynek, zgodnie z rysunkiem planu;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalny udział powierzchni zabudowy:

- w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej lub zabudowy mieszkaniowej i usługowej na działce: 30%,
- w przypadku realizacji zabudowy usługowej na działce: 40%,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,

c) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 1,2,

d) maksymalna intensywność zabudowy: 1,6;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków: 11,0 m; dla budynków gospodarczych i garaży towarzyszących funkcji mieszkaniowej lub usługowej maksymalna wysokość 4,0 m,

b) dla pozostałych obiektów budowlanych: 11,0 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, istniejące dachy naczółkowe uznaje się za zgodne z planem,
 - b) kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 30° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie; dla budynków gospodarczych i garaży dowolny;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 600 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 remont, przebudowę, rozbiórkę oraz zmianę sposobu użytkowania, wyklucza się ich rozbudowę oraz nadbudowę a także odbudowę poza linię zabudowy,
 - c) w przypadku rozbudowy, przebudowy lub remontu istniejącego budynku z dachem nie spełniającym parametrów określonych w pkt 4 dopuszcza się zachowanie istniejącego rodzaju dachu, przy czym obowiązuje realizacja nowych dachów tworzących z dachami istniejącymi harmonijną całość w zamyśle architektonicznym,
 - d) wyklucza się lokalizowanie nowych budynków 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) terenu 01MNW-U: z terenu drogi lokalnej 01KDL – wyłącznie z istniejących zjazdów na działki budowlane,
z terenu drogi dojazdowej 04KDD, dopuszcza się dostęp pieszy z terenu komunikacji pieszej 03KPP;
- 2) terenu 02MNW-U: z terenu drogi lokalnej 01KDL – za zgodą zarządcy drogi, z terenów dróg dojazdowych 04KDD oraz 05KDD;
- 3) terenu 03MNW-U: z terenu drogi dojazdowej 05KDD lub poprzez teren 01KKK jak w stanie istniejącym;
- poprzez bezpośrednie zjazdy lub zjazdy na działki drogowe zapewniające obsługę komunikacyjną działek budowlanych nie graniczących bezpośrednio z ww. terenami komunikacyjnymi;
- 4) dopuszcza się wydzielanie działek drogowych oraz dróg wewnętrznych, przy zachowaniu zasad określonych
w § 12 ust. 4 uchwały.

§ 21. Ustalenia szczegółowe dla terenu 01US-ZP o powierzchni ok. 1,46 ha

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

- 1) dopuszcza się uzupełniające przeznaczenie terenu:
 - a) teren usług edukacji,
 - b) teren usług kultury i rozrywki;
- 2) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu poprzez dopuszczenie lokalizacji:
 - a) obiektów i urządzeń sportowych (boiska, korty tenisowe, minigolf, siłownie otwarte, skatepark itp.),
 - b) obiektów i urządzeń do wypoczynku i rekreacji (ogródki jordanowskie, place zabaw, sceny letnie itp.),
 - c) obiektów niebędących budynkami 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.,

- e) parterowych budynków stanowiących zaplecze socjalne, techniczne jak np. szatnie, pomieszczenia socjalno-sanitarne, itd.,
- f) mebli miejskich oraz form architektonicznych identyfikujących i podnoszących walory terenu np. fontanny, rzeźby plenerowe itp.,
- g) zieleni komponowanej, przy zachowaniu zasad określonych w § 7 ust. 4 uchwały,
- h) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
- i) dopuszcza się lokalizację parkingów.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) od terenów dróg dojazdowych 01KDD oraz 04KDD: w odległości 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) od terenu drogi dojazdowej 05KDD: w odległości 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) od terenu 02MNW-U: w odległości 4,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 10%,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%,
 - c) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 0,1;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków: 6,0 m,
 - b) dla pozostałych obiektów budowlanych: 6,0 m, ustalenie nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) rodzaj dachu:
 - a) kształt dachu: dwuspadowy lub wielospadowy,
 - b) kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 30° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: nie ustala się;
- 6) pozostałe ustalenia: zabudowę oraz zagospodarowanie jak w stanie istniejącym, nie spełniające ustaleń planu określonych w ust. 2, uznaje się za zgodne z planem.

3. Obsługa komunikacyjna:

- 1) z terenów dróg dojazdowych 01KDD, 04KDD oraz 05KDD poprzez bezpośrednie zjazdy lub zjazdy na działki drogowe zapewniające obsługę komunikacyjną terenu;
- 2) dopuszcza się wydzielanie działek drogowych oraz dróg wewnętrznych przy zachowaniu zasad określonych w § 12 ust. 4 uchwały.

§ 22. Ustalenia szczegółowe dla terenów 01ZP o powierzchni ok. 0,05 ha, 02ZP o powierzchni ok. 0,04 ha

1. Przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej;

- 1) teren przeznaczony do zagospodarowania w postaci zieleni komponowanej, pełniącej przede wszystkim rolę krajobrazową oraz wzmacniającą rozwój błękitno-zielonej infrastruktury w mieście;
- 2) ustala się dopuszczające przeznaczenie terenu: zielen naturalna;
- 3) dopuszcza się lokalizację:
 - a) 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.;

- b) dopuszcza się stosowanie mebli miejskich;
- c) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

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

3. **Obsługa komunikacyjna:** z przylegających terenów dróg dojazdowych 01KDD oraz 04KDD a także terenu komunikacji pieszej 03KPP.

§ 23. Ustalenia szczegółowe dla terenu 01KKK o powierzchni ok. 0,76 ha

1. **Przeznaczenie terenu:** tereny komunikacji kolejowej.

- 1) w granicach terenu przebiega linia kolejowa o znaczeniu państwowym;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę, remont oraz nadbudowę linii kolejowej;
- 4) dopuszcza się lokalizację parkingów.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy: nie ustala się;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: dowolny, dopuszcza się budowę obiektów i urządzeń technicznych na całym terenie 01KKK,
 - 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:
 - a) gabaryty pozostałych obiektów budowlanych: wysokość maksymalna 50,0 m; ustalenie nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. **Obsługa komunikacyjna:**

- 1) z terenów dróg publicznych, oznaczonych w planie jako: 01KDL, 01KDD, 05KDD oraz z dróg spoza obszaru objętego planem.

§ 24. Ustalenia szczegółowe dla terenu 01IE o powierzchni 0,01 ha

1. **Przeznaczenie terenu:** tereny elektroenergetyki; teren dla lokalizacji stacji transformatorowej.

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 terenów dróg dojazdowych, oznaczonych w planie jako 01KDD oraz 04KDD.

§ 25. Ustalenia szczegółowe dla terenu 01KDL o powierzchni ok. 0,98 ha

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi lokalnej; teren stanowi fragment istniejącej drogi gminnej – ulicy Rekowskiej 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.

§ 26. Ustalenia szczegółowe dla terenu 01KDD o powierzchni ok. 0,74 ha

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

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.

§ 27. Ustalenia szczegółowe dla terenu 02KDD o powierzchni ok. 0,19 ha, 03KDD o powierzchni 0,06 ha

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

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.

§ 28. Ustalenia szczegółowe dla terenu 04KDD o powierzchni ok. 0,21 ha

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

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.

§ 29. Ustalenia szczegółowe dla terenu 05KDD o powierzchni ok. 0,12 ha

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi dojazdowej; cały teren stanowi istniejącą drogę gminną (ulica bez nazwy).

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 miejsc postojowych a także obiektów budowlanych, urządzeń, przedmiotów i materiałów niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego, za zgodą zarządcy drogi.

§ 30. Ustalenia szczegółowe dla terenu 06KDD o powierzchni ok. 0,18 ha

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

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 01KPP o powierzchni ok. 0,09 ha, 02KPP o powierzchni ok. 0,04 ha, 03KPP o powierzchni ok. 0,04 ha

1. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji pieszej;

1) teren stanowi uzupełnienie terenów komunikacji drogowej publicznej w zakresie ruchu pieszego.

2. Parametry, wyposażenie: dopuszcza się urządzenie terenu jako ciąg pieszy lub ciąg pieszo-rowerowy, 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, za zgodą zarządcy terenu;

2) dopuszcza się lokalizowanie obiektów budowlanych, urządzeń, przedmiotów i materiałów niezwiązanych z potrzebami ruchu pieszego lub rowerowego, za zgodą zarządcy terenu – przy zachowaniu ustaleń zawartych w § 6 ust. 4;

3) z terenu 02KPP dopuszcza się obsługę komunikacyjną działki o numerze ewid. 287, z uwzględnieniem ruchu kołowego jako dojazd do nieruchomości;

4) dopuszcza się ruch kołowy dla służb technicznych obsługujących istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej znajdujące się w granicach terenów a także dla pojazdów uprzywilejowanych oraz innych, wynikających z przepisów odrębnych.

§ 32. Ustalenia szczegółowe dla terenu 01KR o powierzchni ok. 0,21 ha, 02KR o powierzchni ok. 0,02 ha

1. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

1) 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) w granicach terenu 02KR wyklucza się trwałe nasadzenia zieleni z uwagi na kolizję z usytuowaną w terenie infrastrukturą techniczną;

- 3) 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.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 33. 1. W granicach obszaru objętego niniejszym planem tracą moc uchwały Rady Miejskiej w Redzie:

- 1) Nr XXX/276/2004 z dnia 21 grudnia 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta obejmującego południowo– zachodnią część obszaru Rekowa w Redzie (publikacja: Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 15 z 17.02.2005 r., poz. 323);
- 2) Nr VI/79/2007 z dnia 29 marca 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta obejmującego północno–zachodnią część obszaru Rekowa w Redzie (publikacja: Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 108 z 30.06.2007 r., poz. 1748);
- 3) Nr LII/443/2010 z dnia 12 lipca 2010 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta obejmującego północno– zachodnią część obszaru Rekowa w Redzie (publikacja: Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 110 z 06.09.2010 r., poz. 2112);
- 4) Nr XXX/332/2013 z dnia 27 marca 2013 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta obejmującego północno– zachodnią część obszaru Rekowa w Redzie (publikacja: Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 08.05.2013 r., poz. 2110).

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Redzie

Łukasz Kamiński

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXIV/246/2025

Rady Miejskiej w Redzie

z dnia 18 grudnia 2025 r.

ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu Rekowa, dla obszaru położonego w rejonie ul. Rekowskiej, Miodowej, Sosnowej i Kościelnej w Redzie

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu Rekowa, dla obszaru położonego w rejonie ul. Rekowskiej, Miodowej, Sosnowej i Kościelnej w Redzie w trakcie zbierania uwag w ramach prowadzonych konsultacji społecznych w dniach od 19 września 2025 r. do 10 października 2025 r., wpłynęło sześć pism, w których zainteresowani złożyli uwagi do przyjętych rozwiązań w projekcie planu. Burmistrz Miasta Redy nie uwzględnił łącznie 9 (dziewięć) uwag jako nieuzasadnionych, których streszczenia treści wraz z uzasadnieniem odrzucenia przedstawiono poniżej.

Uwaga nr 1

Streszczenie uwagi:

Należy uwzględnić interes społeczny poprzez dopuszczenie obsługi komunikacyjnej, w tym przede wszystkim ruchu kołowego, działek o numerach 23/1, 23/2, 23/3 i 287 z działki gminnej nr 322, a nie tworzyć dodatkowe obostrzenia i zakazy, aby utrudnić ludziom życie i korzystanie z ich nieruchomości. Działka nr 322, która została w projekcie planu przeznaczona jako teren komunikacji pieszej, pod względem ruchu pieszego jest nieprzydatna, problematyczna i niepotrzebna. Ruch pieszy odbywa się bowiem ulicą Miodową oraz ulicą Rekowska. Działka nr 322 jest niezagospodarowanym i niebezpiecznym traktem.

Uwaga nieuwzględniona w zakresie obsługi komunikacyjnej dz. 23/1, 23/2, 23/3 z terenu działki nr 322, oznaczonej w planie jako 02KPP.

Uzasadnienie: Działka nr 322 została przeznaczona pod teren komunikacji pieszej, oznaczony w projekcie planu jako 02KPP. W ustaleniach szczegółowych dla terenu 02MNW, w którym położona jest działka nr 287, określono możliwość obsługi komunikacyjnej (dojazdu) z terenu 02KPP. Pozostałe działki, o których mowa w uwadze, położone są w terenie oznaczonym jako 03MNW, dla którego obsługę komunikacyjną określono z terenu drogi lokalnej, oznaczonej w planie jako 01KDL, z terenów dróg dojazdowych, oznaczonych w planie jako 01KDD oraz 02KDD, wykluczając dojazd poprzez teren komunikacji pieszej, oznaczony w planie jako 02KPP. Zapewniony został tym samym dostęp ww. działek budowlanych do dróg publicznych. Ponadto dla wszystkich wymienionych działek w planie określono możliwość obsługi komunikacyjnej dla ruchu pieszego poprzez rzeczony teren 02KPP.

Działki o nr ewid. 23/1, 23/2, 23/3 posiadają istniejące zjazdy z ulicy Rekowskiej, oznaczonej w planie jako 01KDL, a właściciele tychże działek nie zgłaszali wniosków o dopuszczenie możliwości obsługi komunikacyjnej kołowej z nieruchomości nr ewid. 322, przeznaczonej w planie pod teren komunikacji pieszej.

Należy zauważyć, iż wprowadzenie ogólnodostępnego ruchu kołowego na działkę nr 322 byłoby niezgodne z jej funkcją, mogłoby prowadzić do konfliktów przestrzennych między ruchem pieszym a samochodowym oraz do pogorszenia bezpieczeństwa użytkowników. Ponadto działka pełni funkcję łącznika w systemie komunikacji pieszej i rekreacyjnej, który stanowi element uporządkowanego i spójnego układu przestrzennego obszaru planu.

W tym stanie rzeczy ”dopuszczenie obsługi komunikacyjnej, w tym przede wszystkim ruchu kołowego, działek o numerach 23/1, 23/2 i 23/3 z działki gminnej nr 322” nie znajduje uzasadnienia.

Uwaga nr 2

Streszczenie uwagi: Do projektu planu należy wprowadzić zmiany, stanowiące:

- że istniejące budynki mogą zostać przekwalifikowane na budynki użytkowe lub budynki mieszkalno-użytkowe bez ustalania proporcji pomiędzy funkcją mieszkalną a funkcją użytkową dla działalności gospodarczych nieuciążliwych dla otoczenia pod względem środowiskowym,

- o możliwości wnoszenia nie tylko budynków mieszkalnych jednorodzinnych, ale także budynków użytkowych oraz budynków mieszkalno-użytkowych bez ustalania proporcji pomiędzy funkcją mieszkalną a funkcją użytkową dla działalności gospodarczych nieuciążliwych dla otoczenia pod kątem środowiskowym.

Zachodzi w pełni uzasadniona konieczność objęcia zmianą funkcji użytkowych obszarów okolicznych, w tym obszaru Rekowa o symbolu 02 MNW.

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: W projekcie planu (§ 18 ust. 1 oraz § 19 ust. 1) określono jednoznacznie przeznaczenie terenów MN i MNW jako terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a terenów MNW-U jako terenów mieszkaniowo-usługowych. Dopuszczenie zmiany sposobu użytkowania budynków mieszkalnych na użytkowe lub mieszkalno-użytkowe bez określenia proporcji funkcji pozostawałoby w sprzeczności z tymi ustaleniami oraz z polityką przestrzenną miasta. Teren 02MNW, a także pozostałe z ustalonym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą, stanowią w obszarze objętym planem jednorodną jednostkę planistyczną, o charakterze zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności, gdzie funkcje usługowe, w tym usługi nieuciążliwe, nie występują. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego w zabudowie mieszkaniowej dopuszczone jest lokalizowanie funkcji usługowej w wyodrębnionym lokalu nie przekraczającym 30% powierzchni użytkowej budynku - co pozwala w sposób kontrolowany i proporcjonalny zachować podstawowy, mieszkaniowy charakter tych terenów. Dopuszczenie funkcji usługowej w obrębie terenu, bez ustalenia proporcji pomiędzy funkcjami, zmieniłoby nieodwracalnie charakter zabudowy a także pogorszyło standardy zamieszkania (choćby z uwagi na zachowanie innych poziomów hałasu na granicy terenów mieszkaniowo-usługowych niż na granicy terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określonych w przepisach odrębnych). Dodatkowo należy zwrócić uwagę, iż brak określenia proporcji pomiędzy funkcją mieszkalną a usługową mógłby prowadzić do przekształcenia zabudowy mieszkaniowej w obiekty o dominującej funkcji usługowej, co byłoby sprzeczne z kierunkami ustalonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Reda. Wymaga podkreślenia, iż obszar objęty niniejszym planem obejmuje niewielki fragment jednostki Rekowo. Na pozostałym obszarze jednostki w obowiązujących planach miejscowych dominującą funkcją stanowią tereny mieszkaniowo-usługowe, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami, gdzie potrzeba świadczenia podstawowych usług dla potrzeb zabudowy mieszkaniowej może być realizowana bez uciążliwości dla najbliższego sąsiedztwa i obszarów okolicznych.

Uwaga nr 3

Streszczenie uwagi: Wprowadzenie możliwości przekwalifikowania budynków mieszkalnych na budynki użytkowe lub budynki mieszkalno – użytkowe bez ustalania proporcji pomiędzy funkcją mieszkalną a funkcją użytkową dla działalności gospodarczych nieuciążliwych dla otoczenia pod względem środowiskowym.

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: W projekcie planu (§ 18 ust. 1 oraz § 19 ust. 1) określono jednoznacznie przeznaczenie terenów MN i MNW jako terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a terenów MNW-U jako terenów mieszkaniowo-usługowych. Dopuszczenie zmiany sposobu użytkowania budynków mieszkalnych na użytkowe lub mieszkalno-użytkowe bez określenia proporcji funkcji pozostawałoby w sprzeczności z tymi ustaleniami oraz z polityką przestrzenną miasta. Teren 02MNW, a także pozostałe z ustalonym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą, stanowią w obszarze objętym planem jednorodną jednostkę planistyczną, o charakterze zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności, gdzie funkcje usługowe, w tym usługi nieuciążliwe, nie występują. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego w zabudowie mieszkaniowej dopuszczone jest lokalizowanie funkcji usługowej w wyodrębnionym lokalu nie przekraczającym 30% powierzchni użytkowej budynku - co pozwala w sposób kontrolowany i proporcjonalny zachować podstawowy, mieszkaniowy charakter tych terenów. Dopuszczenie funkcji usługowej w obrębie terenu, bez ustalenia proporcji pomiędzy funkcjami, zmieniałoby nieodwracalnie charakter zabudowy a także pogorszyło standardy zamieszkania (choćby z uwagi na zachowanie innych poziomów hałasu na granicy terenów mieszkaniowo-usługowych niż na granicy terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określonych w przepisach odrębnych). Dodatkowo należy zwrócić uwagę, iż brak określenia proporcji

pomiędzy funkcją mieszkalną a usługową mógłby prowadzić do przekształcenia zabudowy mieszkaniowej w obiekty o dominującej funkcji usługowej, co byłoby sprzeczne z kierunkami ustalonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Reda. Wymaga podkreślenia, iż obszar objęty niniejszym planem obejmuje niewielki fragment jednostki Rekowo. Na pozostałym obszarze jednostki w obowiązujących planach miejscowych dominującą funkcją stanowią tereny mieszkaniowo-usługowe, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami, gdzie potrzeba świadczenia podstawowych usług dla potrzeb zabudowy mieszkaniowej może być realizowana bez uciążliwości dla najbliższego sąsiedztwa i obszarów okolicznych.

Uwaga nr 4

Streszczenie uwagi: Wprowadzenie możliwości wznoszenia dwóch budynków mieszkalnych lub dwóch budynków mieszkalno-usługowych na działkach o powierzchni ponad 600 m².

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: W projekcie planu (§ 18 ust. 1 oraz § 19 ust. 1) ustalono zasadę, że na każdej działce budowlanej może znajdować się maksymalnie jeden budynek mieszkalny jednorodzinny. Ograniczenie to jest zgodne z założeniami funkcjonalnymi i przestrzennymi planu oraz ma na celu utrzymanie niskiej intensywności zabudowy mieszkaniowej, typowej dla tej części miasta. Dopuszczenie dwóch budynków mieszkalnych na jednej działce prowadziłoby do nadmiernego zagęszczenia zabudowy, obniżenia standardów przestrzennych, a także problemów z zachowaniem wymaganego udziału powierzchni biologicznie czynnych (§ 18 ust. 2 pkt 2 lit. b) oraz zasad obsługi komunikacyjnej (§ 14 ust. 2).

Ponadto ustalenie minimalnej powierzchni działki budowlanej na poziomie 600 m² (§ 18 ust. 2 pkt 5, § 19 ust. 2 pkt 5) ma na celu utrzymanie proporcji pomiędzy wielkością działki a dopuszczalną intensywnością zabudowy i jest powiązane z ograniczeniem liczby budynków na działce.

Uwaga nr 5

Streszczenie uwagi: Jeżeli na działce budowlanej o powierzchni mniejszej niż 600 m² już istnieją dwa budynki (mieszkalny i gospodarczy), wprowadzenie możliwości przekwalifikowania budynku gospodarczego na budynek mieszkalny.

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: W myśl § 18 ust. 1 projektu planu na działce budowlanej dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego oraz budynków gospodarczych lub garaży towarzyszących tej funkcji. Zmiana przeznaczenia budynku gospodarczego na mieszkalny spowodowałaby przekroczenie dopuszczalnej liczby budynków mieszkalnych na działce. Ustalenie dotyczy każdej działki budowlanej, bez względu na jej powierzchnię – zarówno występujących w stanie istniejącym jak i nowowydzielanych. Pomimo, iż średnia wielkość działki budowlanej w obszarze objętym planem przekracza 600 m², zasada lokalizowania 1 budynku mieszkalnego na działce znajduje odzwierciedlenie w stanie istniejącym zagospodarowania i użytkowania poszczególnych nieruchomości budowlanych. Tym samym z perspektywy zachowania ładu przestrzennego brak jest uzasadnienia dla dopuszczenia lokalizacji dwóch budynków mieszkalnych na działkach o powierzchni mniejszej niż 600 m². Należy zauważyć, że taka zmiana mogłaby prowadzić do niespełnienia warunków technicznych, w tym dotyczących nasłonecznienia, odległości od granic i pomiędzy budynkami, a także do przekroczenia dopuszczalnej intensywności zabudowy (§ 10 ust. 2). W efekcie naruszałaby ona zasady ładu przestrzennego, o których mowa w § 6 ust. 1.

Uwaga nr 6

Streszczenie uwagi: Wprowadzenie możliwości wznoszenia dwóch budynków mieszkalnych lub dwóch budynków mieszkalno-usługowych na działkach o powierzchni ponad 600 m² w zabudowie bliźniaczej lub wolnostojącej bez określania proporcji pomiędzy funkcją mieszkalną a funkcją użytkową.

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Zgodnie z § 19 ust. 1 projektu planu, tereny oznaczone symbolem MN przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, dla której dopuszcza się realizację budynków w formie wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej (§ 10 ust. 3 pkt 1). Plan dopuszcza ponadto lokalizację budynków usługowych i gospodarczych jako obiektów towarzyszących zabudowie mieszkaniowej.

Dopuszczenie możliwości wznoszenia dwóch budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych na jednej działce, niezależnie od formy zabudowy, byłoby sprzeczne z określoną w planie zasadą dla zabudowy jednorodzinnej, w ramach której – zgodnie z § 19 ust. 2 pkt 1 lit. a – na działce budowlanej dopuszcza się realizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Zmiana postulowana w uwadze prowadziłaby w praktyce do wprowadzenia zabudowy o cechach zabudowy wielorodzinnej lub zespołowej, co skutkowałoby zwiększeniem intensywności zabudowy, zapotrzebowania na miejsca postojowe i obciążeniem układu komunikacyjnego.

Ponadto pozostawienie bez określenia proporcji pomiędzy funkcją mieszkalną a usługową w budynkach mieszkalno-usługowych prowadziłoby de facto do zmiany podstawowej funkcji terenu i mogłoby w efekcie powodować przekształcanie terenów mieszkaniowych w usługowe, co byłoby sprzeczne z przyjętą koncepcją funkcjonalną planu i ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Redy.

Uwaga nr 7

Streszczenie uwagi: Zlikwidowanie wymogu wznoszenia budynków wyłącznie wolnostojących, co się wiąże z postulatami nr 3 oraz nr 4 powyżej.

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Projekt planu miejscowego nie wprowadza na terenie objętym planem ogólnego zakazu realizacji zabudowy innej niż wolnostojąca. Zgodnie z § 10 ust. 3 pkt 1 planu, w granicach terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się zabudowę wolnostojącą, bliźniaczą lub szeregową, z wyłączeniem zabudowy grupowej. Tym samym postulat wprowadzenia możliwości realizacji zabudowy innej niż wolnostojąca został już uwzględniony w ustaleniach planu.

Wymóg realizacji zabudowy wyłącznie wolnostojącej dotyczy jedynie terenów oznaczonych symbolem MNW, dla których – zgodnie z § 18 ust. 1 – ustalono przeznaczenie: „zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca.” Ustalenie to wynika z przyjętych założeń kompozycyjnych oraz krajobrazowych – teren MNW obejmuje obszar o utrwalonym, tradycyjnym charakterze zabudowy, gdzie zachowanie formy wolnostojącej jest istotne dla utrzymania ładu przestrzennego i harmonii krajobrazu.

Rozszerzenie dopuszczalnych form zabudowy na tym terenie mogłoby prowadzić do nadmiernego zagęszczenia zabudowy, pogorszenia warunków przestrzennych oraz utraty wartości kompozycyjnych obszaru.

W związku z powyższym uwaga została odrzucona jako nieuzasadniona, przy czym wskazuje się, że postulat w odniesieniu do terenów MN został już uwzględniony w treści planu.

Uwaga nr 8

Streszczenie uwagi: Wprowadzenie możliwości wznoszenia budynków wielorodzinnych składających się z trzech mieszkań na trzech kondygnacjach nadziemnych.

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie przewiduje możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na obszarze objętym planem. Zgodnie z § 18 ust. 1 oraz § 19 ust. 1 projektu planu, tereny oznaczone symbolami MNW oraz MN przeznaczone są odpowiednio pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą oraz zabudowę mieszkaniową jednorodziną (wolnostojącą, bliźniaczą lub szeregową).

Dopuszczenie budynków wielorodzinnych stanowiłoby istotną zmianę przeznaczenia terenów i byłoby sprzeczne z ustaleniami funkcjonalnymi planu. Zgodnie z § 10 ust. 3 pkt 1, na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się wyłącznie zabudowę wolnostojącą, bliźniaczą lub szeregową, przy czym wyklucza się zabudowę grupową — co jednoznacznie oznacza, że nie przewiduje się realizacji budynków wielorodzinnych.

Ponadto ustalenia dotyczące wskaźników zabudowy (§ 18 ust. 2 pkt 2–3 oraz § 19 ust. 2 pkt 2–3) — w tym maksymalnego udziału powierzchni zabudowy w powierzchni działki, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej oraz maksymalnej wysokości budynków (11,0 m) — zostały opracowane z myślą

o zabudowie jednorodzinnej. Wprowadzenie zabudowy wielorodzinnej, nawet o niewielkiej skali (trzy mieszkania, trzy kondygnacje), prowadziłyby w praktyce do zwiększenia obciążenia układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej, co byłoby sprzeczne z zasadami ładu przestrzennego określonymi w § 6 ust. 1 planu. Ponadto dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej obowiązują mniej restrykcyjne ograniczenia dotyczące zachowania poziomów hałasu na granicy terenu, co mogłoby powodować obniżenia standardu zamieszkania w sąsiednich terenach z zabudową mieszkaniową jednorodziną.

W świetle powyższego dopuszczenie budynków wielorodzinnych wymagałoby całkowitej zmiany struktury funkcjonalno-przestrzennej planu, a więc jest niezgodne z przyjętą koncepcją urbanistyczną oraz przede wszystkim ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Redy, które dla tego obszaru przewiduje zabudowę jednorodziną niskiej intensywności.

W konsekwencji uwaga została odrzucona jako nieuzasadniona.

Uwaga nr 9

Streszczenie uwagi: Wniosek o zmianę planu, polegającą na dopuszczeniu możliwości przekształcenia istniejącego budynku gospodarczego na działce nr 24/6, obręb Reda 5, w budynek mieszkalny.

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Działka nr 24/6, położona w obrębie Reda 5, znajduje się w granicach terenu oznaczonego symbolem 01MN, dla którego – zgodnie z § 19 ust. 1 projektu planu – ustalono przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Na działkach położonych w obrębie ww. terenu dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego oraz budynków towarzyszących, w tym gospodarczych i garażowych (§ 19 ust. 2 pkt 1 lit. a). Plan dopuszcza utrzymanie i modernizację istniejącej zabudowy, jednak zmiana sposobu użytkowania budynku gospodarczego na mieszkalny oznaczałaby faktyczne zwiększenie liczby budynków mieszkalnych na działce, co byłoby sprzeczne z ustaloną zasadą w tym zakresie. Dopuszczenie zmiany sposobu użytkowania budynków gospodarczych na mieszkalne prowadziłyby również do zaburzenia relacji w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej a konkretnie między funkcjami budynków tworzących tą zabudowę, co stanowi podstawę ustaleń planu dla terenów MN.

Ponadto plan miejscowy nie wprowadza odrębnych regulacji w zakresie przekształcania budynków gospodarczych w mieszkalne. Oznacza to, że ewentualna zmiana sposobu użytkowania może być rozpatrywana wyłącznie w trybie przepisów odrębnych – w szczególności prawa budowlanego – z zachowaniem zgodności z ustaleniami planu.

W związku z powyższym uwaga została odrzucona jako nieuzasadniona.

Przewodniczący Rady

Łukasz Kamiński

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXIV/246/2025
Rady Miejskiej w Redzie
z dnia 18 grudnia 2025 r.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH
GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**
dotyczy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu Rekowa, dla obszaru
położonego w rejonie ul. Rekowej, Miodowej, Sosnowej i Kościelnej 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), jak:

- zaopatrzenie w energię elektryczną,
- zaopatrzenie w energię cieplną,
- 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 XXIV/246/2025

Rady Miejskiej w Redzie

z dnia 18 grudnia 2025 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 (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę