

UCHWAŁA NR LVII/549/2022
RADY MIEJSKIEJ W REDZIE

z dnia 15 grudnia 2022 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Polnej
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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.), art. 15, art. 16, art. 17 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Redzie Nr XLIII/464/2018 z dnia 6 czerwca 2018 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Polnej w Redzie, Rada Miejska w Redzie uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) stwierdza się, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Polnej w Redzie nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Redy”, uchwalonego uchwałą nr XXIX/239/97 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 8 kwietnia 1997 r., „Aneksu do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Redy”, uchwalonego uchwałą nr XXIX/297/2001 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 5 czerwca 2001 r., zmieniony uchwałą nr XXXV/335/2005 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 8 czerwca 2005 r., uchwałą nr XXVII/246/2008 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 6 listopada 2008 r., uchwałą nr III/24/2014 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 17 grudnia 2014 r., uchwałą nr XXIV/242/2016 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 30 listopada 2016 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Polnej w Redzie.

3. Plan obejmuje tereny położone po północnej i po południowej stronie ul. Polnej - do rzeki Redy, o powierzchni ok. 126 ha.

4. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu w skali 1:2000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek w skali 1:2000, zwany dalej rysunkiem planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Redzie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Redzie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Polnej w Redzie, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67c ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

2. Ustalenia planu zawarte są w części tekstowej - niniejszej uchwale i w części graficznej - na rysunku planu w skali 1: 2000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Ustalenia części tekstowej planu składają się z:

- 1) ustaleń ogólnych obowiązujących na całym obszarze objętym planem, zawartych w rozdziale 2 niniejszej uchwały;
- 2) ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, zawartych w rozdziale 3 niniejszej uchwały.

4. Dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe.

5. Obszar objęty planem dzieli się na trzy jednostki urbanistyczne, oznaczone na rysunku planu symbolami: A, B, C, które stanowią pierwszą literę oznaczenia terenu. Tereny komunikacyjne są wyłączone z jednostek urbanistycznych.

6. Następujące oznaczenia graficzne, zawarte na rysunku planu, są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) granica regionalnego korytarza ekologicznego Pradoliny Redy - Łeby;
- 4) oznaczenia – symbole identyfikujące tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi: poz. 1 - litera oznaczająca jednostkę urbanistyczną, w której położony jest teren, poz. 2 - liczba oznaczająca kolejny numer porządkowy terenu, poz. 3 – symbol oznaczający przeznaczenie terenu; dla terenów komunikacji liczba oznaczająca kolejny numer terenu poprzedzona jest cyframi 00 lub cyfrą 0;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) przeznaczenie terenów:
 - a) MU – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej,
 - b) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - c) MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej,
 - d) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - e) U – tereny zabudowy usługowej,
 - f) US – tereny sportu i rekreacji,
 - g) PU - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zabudowy usługowej,
 - h) ZP - tereny zieleni urządzonej,
 - i) RO – tereny upraw ogrodnich,
 - j) ZL – lasy,
 - k) Z – tereny zieleni,
 - l) WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
 - m) IM – tereny urządzeń melioracyjnych,
 - n) KK – tereny kolejowe – transportu i urządzeń kolejowych, tereny kolejowe zamknięte,
 - o) KDL – tereny dróg publicznych – droga lokalna,
 - p) KDD – tereny dróg publicznych – droga dojazdowa,
 - q) KDW – tereny dróg wewnętrznych,
 - r) KXR – tereny komunikacji pieszej i rowerowej,
 - s) KX – tereny komunikacji pieszej,
 - t) KS – parkingi,
 - u) K – tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja sanitarna (obiekty budowlane i urządzenia),
 - v) D - tereny infrastruktury technicznej – odprowadzenia wód opadowych i roztopowych,
 - w) ciąg pieszo – rowerowy;
- 7) strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w rejestrze zabytków;
- 8) strefa pełnej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego AZP 06-41/16 Reda 8 w ewidencji i częściowo w rejestrze zabytków;
- 9) strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w ewidencji zabytków;
- 10) granica i Obszar Chronionego Krajobrazu Puszczy Darżlubskiej;

- 11) granica i Obszar Natura 2000 PLB220007 Puszcza Darżłubska;
- 12) drzewa do zachowania;
- 13) ZZ1 - obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo powodzi jest wysokie i wynosi 10 % (raz na 10 lat);
- 14) ZZ2 - obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat);
- 15) ZZ3 - obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi, na których prawdopodobieństwo powodzi jest niskie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat);
- 16) E1 - istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokich napięć 110 kV z pasem ochrony funkcyjnej;
- 17) E2 - istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średnich napięć 15 kV z pasem ochrony funkcyjnej;
- 18) strefa ograniczeń wzdłuż terenu kolejowego;
- 19) granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110;
- 20) R0 - rów F;
- 21) R00 – rów pośredni F1;
- 22) R1 – rowy istniejące;
- 23) R2 - rowy nieistniejące;
- 24) miejsce występowania powierzchniowych wód stojących;
- 25) pas eksploatacyjny dla infrastruktury technicznej;
- 26) pozostałe oznaczenia graficzne, nie wymienione w ust. 6 mają znaczenie informacyjne.

§ 3. 1. Położenie linii rozgraniczających terenów dla celów geodezyjnych należy określać zgodnie z przebiegiem granic ewidencyjnych działek, wzdłuż których ta linia występuje, a w przypadku gdy linia ta nie biegnie wzdłuż granicy działek, poprzez odczyt wymiaru w odniesieniu do osi linii z rysunku planu.

2. Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wskazane w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Redy;
- 2) elementy zagospodarowania przestrzennego lub obszary wymagające rewaloryzacji, rehabilitacji i rekultywacji;
- 3) obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy infrastruktury technicznej;
- 4) tereny górnicze;
- 5) udokumentowane obszary osuwania się mas ziemnych;
- 6) tereny potencjalnie zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 7) obszary wskazane w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Redy do przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 8) tereny pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 9) tereny służące organizacji imprez masowych;
- 10) pomniki zagłady i ich strefy ochronne.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne

§ 4. 1. Pojęcia używane w uchwale należy rozumieć następująco:

1) dachy:

- a) dachy płaskie: dachy o kącie nachylenia (o nachyleniu połaci dachowych do poziomu) do 15 stopni,

- b) dachy strome: dachy o kącie nachylenia (o nachyleniu połaci dachowych do poziomu) powyżej 15 stopni;
- 2) infrastruktura techniczna: sieci, przyłącza i obiekty infrastruktury technicznej zaopatrzenia w wodę, ciepło, gaz, telekomunikację, odprowadzenia ścieków sanitarnych, odprowadzenia i gromadzenia wód opadowych i roztopowych, melioracji, elektroenergetyki, telekomunikacji i teletechniki (w tym szerokopasmowych) itp. oraz odnawialne źródła energii;
- 3) intensywność zabudowy: w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; podana w ustaleniach szczegółowych wartość intensywności zabudowy odnosi się do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją, a dla terenów leśnych – w stosunku do terenu objętego inwestycją;
- 4) linia rozgraniczająca: linia będąca granicą pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu, różnym sposobie użytkowania lub zagospodarowania, które są opisane na rysunku planu innym symbolem cyfrowo – literowym;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy: linia ustalona na rysunku planu, określająca maksymalne usytuowanie płaszczyzny elewacji budynków, obiektów pomocniczych, budynków infrastruktury technicznej;
- a) dopuszcza się odstępstwa, to jest wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy: okapów i gzymsów o maksymalnie 0,8 m, balkonów, wykuszy, loggii, tarasów, ganków, schodów zewnętrznych, zadaszeń nad wejściami, pochylni, ramp itp. o maksymalnie 1,3 m - chyba że w ustaleniach ogólnych i szczegółowych podano inaczej,
- b) linia ta nie dotyczy: chodników, parkingów, dojazdów, infrastruktury technicznej, wiat śmietnikowych, dla których obowiązują przepisy odrębne, docieplenia ścian budynków w ramach ich termomodernizacji.
- 6) obiekty pomocnicze: budynki gospodarcze, garaże, wiaty, altany, szklarnie itp.;
- 7) układ odwadniający: układ obejmujący miejskie i indywidualne: otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, cieki naturalne, kanały, rowy, drenaże, zbiorniki retencyjne itp.;
- 8) 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.;
- 9) rów F: urządzenie wodne, służące do zbierania wód opadowych i regulacji stosunków wodnych; stanowiące element miejskiego układu odwadniającego, posiadającego ujście do rzeki Redy poprzez miejską sieć kanalizacji deszczowej zlokalizowaną poza obszarem objętym niniejszą uchwałą;
- 10) rów F1: rów pośredni, urządzenie wodne, służące do zbierania wód opadowych i regulacji stosunków wodnych, stanowiące element miejskiego układu odwadniającego z ujściem do rowu F;
- 11) rowy istniejące: urządzenia wodne istniejące, służące do zbierania wód opadowych z przyległych terenów i regulacji stosunków wodnych;
- 12) rowy nieistniejące: urządzenia wodne nieistniejące, zobrazone w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały na podstawie kopii mapy zasadniczej z 1995 r., które w przeszłości pełniły funkcje melioracyjne, a obecnie ich likwidacja może mieć niekorzystny wpływ na zmianę stosunków wodnych w terenie;
- 13) powierzchnia biologicznie czynna: teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów prawa budowlanego i przepisów powiązanych; podana w ustaleniach szczegółowych wielkość powierzchni biologicznie czynnej odnosi się do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją, a w terenach rolnych i lasach odnosi się do powierzchni terenu objętego inwestycją;
- 14) powierzchnia zabudowy: powierzchnia terenu zajęta przez budynki i obiekty pomocnicze w stanie wykończonym, która jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku (dla wiat i altan powierzchnia wyznaczona przez zewnętrzne krawędzie konstrukcji nośnej) na powierzchnię terenu, z wyłączeniem powierzchni obiektów budowlanych i ich części znajdujących się całkowicie pod powierzchnią terenu oraz powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, tarasów, podestów itp.;
- 15) przepisy odrębne: ustawy, rozporządzenia wykonawcze do ustaw oraz przepisy prawa miejscowego;
- 16) teren: obszar wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w ustaleniach szczegółowych zawartych w Rozdziale 3 niniejszej uchwały, przeznaczony także pod urządzenia budowlane i infrastrukturę

techniczną, w tym niezwiązaną z obiektami budowlanymi na działce budowlanej; dla terenów, dla których ustalono różne przeznaczenie, nie ustala się proporcji pomiędzy poszczególnym rodzajem przeznaczenia, chyba że w ustaleniach szczegółowych podano inaczej;

17) usługi nieuciążliwe: zabudowa związana z działalnością usługową nieuciążliwą dla zabudowy mieszkaniowej typu: handel detaliczny, gastronomia, usługi turystyki, usługi kultury, biura, rzemiosło nieuciążliwe (szewc, krawiec, fryzjer, tapicer itp.), usługi zdrowia z wyłączeniem szpitali, działalność gospodarcza związana z wykonywaniem wolnych zawodów oraz inne usługi o analogicznym stopniu uciążliwości, dla których nie będzie wymagane postępowanie wynikające z przepisów ochrony środowiska w zakresie uciążliwości; do usług nieuciążliwych nie zalicza się przedsięwzięć mogących znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (w rozumieniu przepisów odrębnych) oraz: rzemiosła produkcyjnego, stacji paliw, warsztatów samochodowych blacharskich i lakierniczych, stacji obsługi samochodów i innych usług o podobnym stopniu uciążliwości dla funkcji mieszkaniowej;

18) wskaźnik zabudowy: maksymalna dopuszczalna wielkość powierzchni zabudowy (rozumiana według definicji podanej w pkt 10) w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją, a dla terenów rolnych i leśnych – w stosunku do terenu objętego inwestycją;

19) wysokość:

a) wysokość budynków: w rozumieniu przepisów prawa budowlanego,

b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych: mierzona od projektowanego poziomu terenu do najwyższego punktu konstrukcji obiektu budowlanego (nie dotyczy urządzeń technologicznych); dla masztów telekomunikacyjnych wysokość mierzona do najwyższego punktu masztu.

2. Inne pojęcia i określenia używane w niniejszym planie należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, a w przypadku braku takich definicji, zgodnie z definicjami słownikowymi.

§ 5. 1. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) na działkach zabudowanych w dniu wejścia w życie planu:

a) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków w ich dotychczasowej formie, gabarytach, lokalizacji oraz funkcji,

b) dopuszcza się remonty i przebudowę istniejących budynków z zastrzeżeniem wynikającym z ust. 2 pkt 1,

c) dla rozbudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania na nowe funkcje wymagające zmiany gabarytów budynków, obowiązują ustalenia podane w karcie danego terenu;

2) dla działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż podano w karcie danego terenu w odniesieniu do zasad podziału na działki: ustala się lokalizację maksymalnie jednego budynku i jednego obiektu pomocniczego;

3) dla wjazdów na działki budowlane z dróg stanowiących własność gminy (publicznych i wewnętrznych) o nienormatywnych parametrach obowiązuje wymóg wycofania bramy wjazdowej w głąb działki o minimum 5 m od linii rozgraniczającej terenu; dopuszcza się zmniejszenie tej odległości za zgodą zarządcy drogi;

4) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu:

1) dla obszaru objętego planem ustala się następujące zakazy:

a) lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska; ustalenie nie dotyczy realizacji inwestycji celu publicznego w rozumieniu przepisów odrębnych,

b) lokalizowania przedsięwzięć stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi oraz stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii,

c) lokalizacji nowych obiektów dla hodowli zwierząt i ptactwa (w tym na własny użytek), w tym zakaz przebudowy, rozbudowy obiektów istniejących pełniących te funkcje;

2) dla obszaru objętego planem ustala się następujące nakazy:

- a) wykonywania niezbędnych dla realizacji inwestycji przekształceń powierzchni terenu w sposób nie powodujący negatywnego wpływu na działki sąsiednie i nie powodujący spływu wód powierzchniowych na te działki,
 - b) zapewnienia dla każdej inwestycji realizacji ustaleń planu określonych w § 7 ust. 4,
 - c) stosowania przy realizacji inwestycji rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie środowiska przed zanieczyszczeniami,
 - d) ograniczenia zasięgu uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności lub zastosowanych technologii do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny; znajdujące się na tym terenie budynki i pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami,
 - e) zapewnienia przy realizacji ustaleń planu ochrony siedlisk i stanowisk chronionych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną; ustalenie to nie stanowi przesłanki wystarczającej do uzyskania stosownych zezwoleń odpowiednich organów na odstępstwa od zakazów w stosunku do chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów,
 - f) spełnienia dla prowadzonej działalności wymogów obowiązujących przepisów szczególnych ochrony środowiska (w tym w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz hałasu) oraz zabezpieczenia pomieszczeń na pobyt ludzi przed uciążliwościami innych funkcji,
 - g) planowane zagospodarowanie terenu nie może w sposób negatywny zmieniać stosunków gruntowo-wodnych na terenie objętym inwestycją ani na terenach przyległych ani nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska gruntowo – wodnego,
 - h) przy realizacji inwestycji zaleca się wykonanie w podmurówce ogrodzeń przy powierzchni terenu przejść ekologicznych umożliwiających migrację drobnej zwierzyny w formie otworów o średnicy minimum 15 cm, rozmieszczonych w odstępach nie większych niż 5 m, lub prześwitów o szerokości 10 cm pomiędzy podmurówką a ażurowymi elementami ogrodzenia, gdy wysokość podmurówki nie przekracza 10 cm;
- 3) dla obszaru objętego planem ustala się:
- a) zachowanie istniejących zadrzewień i zakrzewień, dopuszcza się wycinkę drzew i krzewów kolidujących z planowanym zagospodarowaniem na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz pod warunkiem kompensacji przyrodniczej,
 - b) wykorzystanie istniejących drzew i krzewów do kształtowania terenów zieleni urządzonej i przyobiektowej,
 - c) lokalizację zieleni w formie grup drzew i krzewów oraz wprowadzanie gatunków zgodnych z warunkami siedliskowymi,
 - d) w terenach o symbolu Z i ZP zaleca się wprowadzenie nasadzeń drzew na minimum 30% powierzchni terenu;
- 4) na obszarze objętym planem dla ustalenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, w rozumieniu przepisów odrębnych (ochrony środowiska) ustala się następującą kwalifikację:
- a) tereny z oznaczeniem literowym MN i MN,RO - jak tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
 - b) tereny z oznaczeniem literowym MNU, MU, MW,U - jak tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo – usługową,
 - c) tereny z oznaczeniem literowym U – jak dla danej funkcji zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - d) tereny z oznaczeniem literowym ZP i US - jak tereny przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe,
 - e) dla terenów o innych oznaczeniach literowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w południowej części obszaru objętego planem ustala się przebieg regionalnego korytarza ekologicznego „Pradoliny Redy - Łeby” - zasięg przestrzenny oznaczono na rysunku planu; dla terenów położonych w zasięgu regionalnego korytarza ekologicznego obowiązują ustalenia:

- a) zachowanie istniejącego ukształtowania terenu, chyba że w ustaleniach ogólnych i szczegółowych podano inaczej,
- b) zachowanie drzew i krzewów z dopuszczeniem cięć sanitarnych z wyłączeniem inwestycji celu publicznego oraz z zastrzeżeniem zapisów § 5 ust. 3 pkt 3.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1) Część obszaru objętego planem znajduje się w strefach ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków: Dec. Nr 429/A z dnia 26.10.1987 r. – aktualny nr Rej. C-514, oraz Dec. Nr 431/A z dnia 16.11.1987 r. – aktualny nr. Rej. C-523, których granice oznaczono na rysunku planu. W obrębie stref obowiązują następujące zasady:

a) roboty ziemne na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

b) ponadto zasady ochrony konserwatorskiej regulują przepisy odrębne;

2) część obszaru objętego planem znajduje się w strefach ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w ewidencji zabytków, których granice oznaczono na rysunku planu; w obrębie stref obowiązują następujące zasady: roboty ziemne na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

3) część obszaru objętego planem znajduje się w strefie pełnej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego AZP 06-41/16 Reda 8 w ewidencji i częściowo w rejestrze zabytków, której granice oznaczono na rysunku planu, stanowisko przeznaczone do trwałego zachowania. W obrębie strefy obowiązują następujące zasady:

a) zakaz zabudowy,

b) zakaz prowadzenia działalności inwestycyjnej i gospodarczej związanej z naruszaniem struktury gruntu, w szczególności zakaz prowadzenia orki i wydobywania surowca,

c) zakaz przekształcania formy terenowej,

d) zakaz wprowadzenia zieleni wysokiej,

e) zakaz dokonywania dalszych podziałów geodezyjnych; dopuszcza się scalenia,

f) przy prowadzeniu wycinki drzewostanu należy zapewnić zachowanie części korzennej drzew i krzewów; zakazuje się stosowania zrywki wleczonej,

g) dla części stanowiska archeologicznego objętej wpisem do rejestru zabytków zasady ochrony konserwatorskiej regulują ponadto przepisy odrębne.

4. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, w tym na podstawie odrębnych przepisów.

1) północno – zachodnia część obszaru objętego planem – jak oznaczono na rysunku planu, położona jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy Darżłubskiej, dla którego obowiązują przepisy odrębne, w tym ustanowione przez Sejmik Województwa Pomorskiego;

2) północno – zachodnia część obszaru objętego planem – jak oznaczono na rysunku planu, położona jest w granicach obszaru Natura 2000 Puszcza Darżłubska PLB 220007, dla którego obowiązują Zarządzenia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku;

3) na obszarze objętym planem występuje rzeka Reda, stanowiąca wody publiczne, zaliczona do śródlądowych wód powierzchniowych, dla rzeki obowiązują ustalenia szczegółowe podane w karcie danego terenu; w terenie bezpośrednio przyległym do rzeki obowiązują przepisy odrębne oraz:

a) zapewnienie dostępu do rzeki oraz umożliwienie dojazdu do rzeki na potrzeby wykonywania robót związanych z utrzymaniem wód poprzez zachowanie pasa wolnego od zabudowy i ogrodzeń oraz nasadzeń drzew i krzewów, niezbędnego dla przejazdu sprzętu mechanicznego do prowadzenia prac konserwacyjnych, o szerokości minimum 3 m od górnej krawędzi skarpy,

b) zachowanie i ochrona historycznych zadrzewień położonych wzdłuż rzeki Redy,

- c) zakaz budowy barier architektonicznych utrudniających przemieszczanie się zwierząt,
- d) zakaz zabudowy brzegów rzeki Redy i regulacji jej koryta, dopuszcza się umocnienie brzegów z wykorzystaniem materiałów naturalnych, np. faszyzny, kamieni, gabionów itp.;
- 4) na obszarze objętym planem występują:
- a) obszary szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Redy, oznaczone na rysunku planu symbolem ZZ1 - na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (raz na 10 lat) - na tych obszarach obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych (prawa wodnego) oraz następujące wymogi:
- obiekty budowlane zabezpieczyć przed napływową wodą do 0,70 m powyżej rzędnej wody 10%,
 - wyklucza się lokalizację budynków i obiektów pomocniczych,
- b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Redy, oznaczone na rysunku planu symbolem ZZ2, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat) – na tych obszarach obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych (prawa wodnego) oraz następujące wymogi:
- obiekty budowlane zabezpieczyć przed napływową wodą do 0,70 m powyżej rzędnej wody 1%,
 - wyklucza się lokalizację budynków i obiektów pomocniczych,
- c) obszary, na których prawdopodobieństwo powodzi jest niskie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat) - oznaczone na rysunku planu symbolem ZZ3; na których ustala się zakaz podpiwniczania budynków;
- 5) na obszarze objętym planem, w terenach A.6.IM, A.7.IM, A.8.IM, A.9.IM, A.10.IM, A.11.IM, występuje rów F oznaczony na rysunku planu symbolem R0, w terenach A.45.IM, A.46.IM, A.47.IM występuje rów pośredni F1 oznaczony na rysunku planu symbolem R00; dla tych rowów obowiązują przepisy odrębne (prawa wodnego) oraz następujące wymogi:
- a) obowiązuje bezwzględna ochrona rowów: zakaz zasypywania, kanalizowania, przykrycia rowu za wyjątkiem niezbędnych przejść i przejazdów,
- b) dopuszcza się, na warunkach i za zgodą gestora systemu miejskiej kanalizacji deszczowej, możliwość:
- przebudowy rowu (zmiany przebiegu), jeśli uniemożliwia on realizację inwestycji; obowiązuje wówczas opracowanie projektu przebudowy systemu odwodnieniowego w rejonie planowanej inwestycji,
 - budowy kładki dla pieszych, mostu,
 - pogłębienia, poszerzenia rowu,
 - przejścia sieci infrastruktury technicznej prostopadle lub ukośnie do osi rowu,
- c) obowiązuje lokalizacja budynków oraz ich elementów, a także obiektów pomocniczych i budynków infrastruktury technicznej przy uwzględnieniu nieprzekraczalnej linii zabudowy, bez możliwości stosowania odstępstw podanych w § 4 ust. 1 pkt 5 lit. a,
- d) obowiązuje zachowanie obustronnego dostępu do rowu dla celów konserwacyjnych - pasa terenu o szerokości minimum 3 m od górnej krawędzi skarpy, wolnego od ogrodzeń oraz nasadzeń drzew i krzewów,
- e) nakaz utrzymania rowu przez właściciela w odpowiednim stanie technicznym, gwarantującym jego właściwe funkcjonowanie;
- 6) w obszarze objętym planem występują rowy istniejące oznaczone na rysunku planu symbolem R1, dla których ustala się:
- a) obowiązuje nakaz zachowania istniejącej sieci rowów i utrzymania ich w odpowiednich warunkach umożliwiających odbiór wód opadowych,
- b) obowiązuje zakaz: zasypywania, kanalizowania, przykrycia rowów za wyjątkiem niezbędnych przejść i przejazdów,

- c) dopuszcza się możliwość przebudowy rowów (zmianę przebiegu), jeśli uniemożliwiają realizację inwestycji, pod warunkiem zachowania ciągłości systemu odwodnienia terenów; obowiązuje wówczas opracowanie projektu przebudowy systemu odwodnienia terenu w rejonie planowanej inwestycji zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) obowiązuje lokalizacja budynków oraz ich elementów, a także obiektów pomocniczych i budynków infrastruktury technicznej w odległości minimum 3 m od górnej krawędzi skarpy rowu lub przewodu podziemnego;
- 7) na obszarze objętym planem wskazano przebieg rowów nieistniejących, oznaczonych na rysunku planu symbolem R2, dla których ustala się odtworzenie rowów w przypadku przerwania ich ciągłości; dopuszcza się zmianę przebiegu lub inny rodzaj retencji w celu rekompensaty pojemności zlikwidowanego rowu;
- 8) obszar objęty planem (poza fragmentem północno-wschodnim) położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 110 – jak oznaczono na rysunku planu, oraz w zasięgu planowanego do ustanowienia dla niego obszaru ochronnego, w którym obowiązują ograniczenia i zakazy związane z ochroną wód podziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi; zagospodarowanie i zabudowa terenu nie mogą powodować zanieczyszczeń wód podziemnych;
- 9) dla obiektów stałych i tymczasowych o wysokości równej i wyższej od 50 m ponad istniejącym poziomem terenu, wymagane jest zgłoszenie do właściwego organu wojskowego – Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP w Warszawie, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem kolejowym występuje strefa ograniczeń – oznaczona na rysunku planu, w której obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych.

5. Ustalenia w zakresie obrony cywilnej:

- 1) drogi pożarowe wyznaczyć zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) projektowanie obiektów budowlanych winno odbywać się w sposób zapewniający ochronę ludności, zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej określonymi odrębnymi przepisami;
- 3) należy przewidzieć awaryjne zaopatrzenie ludności w wodę;
- 4) należy zapewnić słyszalność syreny alarmowej.

6. Ustalenia inne dla całego obszaru objętego planem:

- 1) dla całego obszaru planu nie określa się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych nie związanych z placem budowy, z wyłączeniem terenów gminnych;
- 3) w terenach wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o ustalonym przeznaczeniu (funkcji), określonym w ustaleniach szczegółowych zawartych w Rozdziale 3 niniejszej uchwały, dopuszcza się sytuowanie niezbędnych dla ustalonego przeznaczenia (funkcji) urządzeń towarzyszących i obiektów budowlanych towarzyszących, w tym: budynków gospodarczych, garaży, zieleni, dojść, dojazdów, miejsc postojowych, infrastruktury technicznej – o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 4) w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się lokalizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i jednego obiektu pomocniczego na jednej działce budowlanej o powierzchni minimalnej jak w karcie danego terenu.

7. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości oraz zasad scaleń i podziału nieruchomości na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych została podana w ustaleniach szczegółowych – w pkt 4 kart terenów; przy podziale działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi terenu dopuszcza się powierzchnię dowolną;
- 2) ustalona w pkt 4 kart terenów minimalna powierzchnia działek nie dotyczy działek przeznaczonych dla infrastruktury technicznej, obsługi komunikacyjnej oraz na polepszenie zagospodarowania działki sąsiedniej, dla których ustala się powierzchnię dowolną;
- 3) szerokość frontu działki: minimum 20 m; ustalenie nie dotyczy działek, o których mowa w pkt 2; przy podziale działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi terenu dopuszcza się szerokość dowolną;

- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 40 stopni do 90 stopni; ustalenie nie dotyczy działek, o których mowa w pkt 2; przy podziale działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi terenu dopuszcza się kąt położenia granic dowolny;
- 5) przy wydzielaniu nowych dojazdów:
 - a) obowiązuje minimalna szerokość 8 m,
 - b) przy połączeniu z drogami wewnętrznymi i publicznymi obowiązują narożne ścieżki - trójkąty widoczności o wymiarach minimum 5 m x 5 m,
 - c) dla dojazdów nieprzelotowych, to jest nie połączonych obustronnie z drogami wewnętrznymi i publicznymi obowiązuje stosowanie placu do zawracania o wymiarach minimum 15 m x 15 m;
- 6) na działkach wydzielonych przez dniem wejścia w życie planu nie obowiązują minimalne powierzchnie działki budowlanej podane w karcie danego terenu.

8. Ustalenia dotyczące terenów dla realizacji celów publicznych:

- 1) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami przeznaczenia terenu KDL i KDD stanowią tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych polegających na budowie i utrzymaniu dróg publicznych, obiektów i urządzeń transportu publicznego, budowie i utrzymaniu obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem przeznaczenia terenu KDW stanowią tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych polegających na budowie i utrzymaniu obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami przeznaczenia terenu KXR i KX stanowią tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych polegających na budowie i utrzymaniu obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami przeznaczenia terenu K, D, IM stanowią tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych polegających na budowie i utrzymaniu obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami przeznaczenia terenu WS i IM stanowią tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych polegających na budowie i utrzymaniu obiektów służących ochronie środowiska, zbiorników i innych urządzeń wodnych służących regulacji przepływów i ochrony przed powodzią, a także utrzymaniem wód i urządzeń wodnych oraz komunikacji wodnej;
- 6) wprowadza się na rysunku planu informacyjne oznaczenie planowanej drogi publicznej łączącej ul. Polną z ul. Drogowców.

§ 6. 1. Obszar objęty planem powiązany jest z otoczeniem:

- 1) w części zachodniej: drogą publiczną oznaczoną na rysunku planu symbolem 001.KDD (z ul. F. Fenikowskiego w Wejherowie) oraz drogą publiczną oznaczoną na rysunku planu symbolem 002.KDD z ulicą Rzeczną w Redzie;
- 2) w części wschodniej: drogą publiczną oznaczoną na rysunku planu symbolem 003.KDD (ul. Polna - ul. M. Karłowicza) z ulicą Pucką w Redzie;
- 3) w części zachodniej: drogą publiczną oznaczoną na rysunku planu symbolem 003.KDD (ul. Polna - ul. M. Karłowicza) z ul. 12 Marca w Redzie;
- 4) w części północnej:
 - a) drogą publiczną oznaczoną na rysunku planu symbolem 004.KDD z ul. 12 Marca w Redzie,
 - b) drogą publiczną oznaczoną na rysunku planu symbolem 005.KDD (ul. M. Ogińskiego) z ul. 12 Marca w Redzie,
 - c) drogą publiczną oznaczoną na rysunku planu symbolem 006.KDD (ul. Jaśminową) z ul. 12 Marca w Redzie,
 - d) drogą publiczną oznaczoną na rysunku planu symbolem 007.KDD z ul. 12 Marca w Redzie.

2. Ustala się następujące wskaźniki i zasady lokalizacji miejsc postojowych (miejsc do parkowania) dla samochodów osobowych i rowerów:

- 1) dla usług, obiektów produkcyjnych i lokali użytkowych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej: minimum 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej usług oraz minimum 1 miejsce postojowe na 10 osób zatrudnionych na najliczniejszej zmianie; nie mniej niż 2 miejsca postojowe;
- 2) dla składów i magazynów: minimum 1 miejsce postojowe na 1000 m² powierzchni użytkowej magazynów i składów oraz minimum 1 miejsce postojowe na 10 osób zatrudnionych na najliczniejszej zmianie; nie mniej niż 2 miejsca postojowe;
- 3) dla lokali mieszkalnych: minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal;
- 4) dla terenów zieleni urządzonej, sportu i rekreacji: minimum 1 miejsce postojowe na 1000 m² powierzchni terenu (minimum 2 miejsca postojowe); dla terenów zieleni urządzonej o powierzchni mniejszej niż 1000 m² – wskaźniki dowolne;
- 5) dodatkowo wyznaczyć miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową według następujących wskaźników: minimum jedno miejsce postojowe jeśli liczba miejsc wynosi 1-5; minimum dwa miejsca postojowe jeśli liczba miejsc wynosi 6-16; minimum trzy miejsca jeśli liczba miejsc wynosi 17-40, minimum cztery miejsca jeśli liczba miejsc wynosi 41-100, minimum 4% ogólnej liczby miejsc jeśli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 100; ustalenie nie dotyczy miejsc postojowych dla lokali mieszkalnych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 6) miejsca postojowe dla rowerów: w ilości minimum 1 miejsce rowerowe na 5 miejsc postojowych; otrzymaną liczbę zaokrąglić w górę, ustalenie nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 7) na parkingach lokalizowanych na powierzchni terenu, o liczbie miejsc postojowych powyżej 5 wymagane jest nasadzenie drzew w ilości minimum 1 drzewo na każde 5 miejsc postojowych;
- 8) dla obiektów infrastruktury technicznej ustala się wskaźniki dowolne;
- 9) obowiązuje lokalizacja miejsc postojowych na terenie działki budowlanej będącej przedmiotem inwestycji;
- 10) ustala się wymóg bilansowania wskaźników miejsc postojowych zabudowy istniejącej i zabudowy projektowanej (będącej przedmiotem inwestycji) w obrębie terenu objętego inwestycją;
- 11) nawierzchni miejsc postojowych nie wlicza się do powierzchni biologicznie czynnej;
- 12) ustala się dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jeden zjazd z drogi publicznej na jedną działkę budowlaną;
- 13) drogi pożarowe projektować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7.1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy, budowy i wyposażenia terenu w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej:

- 1) możliwość lokalizacji infrastruktury technicznej ustala się w kartach terenów;
- 2) możliwość podłączenia obiektów do infrastruktury technicznej na warunkach ustalonych przez gestora sieci;
- 3) przy opracowywaniu projektów budowlanych należy uwzględnić istniejącą infrastrukturę, od której należy zachować odległości zgodnie z obowiązującymi przepisami; wszystkie występujące kolizje przebudować poza pas planowanej zabudowy lub na warunkach gestora sieci kolidującej infrastruktury;
- 4) dopuszcza się realizację innych, niż wymieniono w § 4 ust. 1 pkt 2 sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji, lokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) w projektowaniu inwestycji uwzględnić wymogi przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego do zewnętrznego gaszenia pożaru zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się następujące zasady w zakresie odprowadzenia ścieków:

- 1) odprowadzenie ścieków do zbiorczej kanalizacji sanitarnej, zgodnie z warunkami zarządcy sieci, bezpośrednio lub poprzez indywidualne przepompownie ścieków.

4. Ustala się następujące zasady w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) w ramach adaptacji miasta do zmian klimatu, w obszarze objętym planem 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 i publicznych ciągów pieszych, na warunkach i za zgodą gestora systemu miejskiej kanalizacji deszczowej:
 - 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,
 - c) do układu odwadniającego, nie włączonego do systemu miejskiej kanalizacji deszczowej;
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z pozostałych działek budowlanych, na warunkach i za zgodą gestora systemu miejskiej kanalizacji deszczowej:
 - 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,
 - 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 urządzeń ograniczających ilość odprowadzanych wód na rzecz ewaporacji;
- 4) wody opadowe i roztopowe pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych (w tym także z miejsc postojowych i parkingów) przed oprowadzeniem 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.

4. Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) z indywidualnych, niskoemisyjnych lub bez emisyjnych źródeł;
- 2) z systemów miejskich;
- 3) z systemów indywidualnych zasilanych z odnawialnych źródeł energii stanowiących mikroinstalacje w rozumieniu przepisów odrębnych; uciążliwość urządzeń nie może przekraczać standardów ustalonych dla funkcji, na terenie której są zlokalizowane.

5. Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia oraz ze zbiorników indywidualnych;
- 2) dla sieci gazowych należy uwzględnić strefy kontrolowane zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Ustala się następujące zasady w zakresie elektroenergetyki:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych sieci oraz z odnawialnych źródeł energii stanowiących mikroinstalacje w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) istniejącą i projektowaną sieć należy przystosować do planowanego zagospodarowania; usunięcie wszelkich kolizji istniejących sieci elektroenergetycznych z obiektami projektowanymi w porozumieniu z zarządcą sieci;
- 3) dopuszcza się:
 - a) sytuowanie stacji transformatorowych zgodnie z ustaleniami podanymi w kartach terenów,

- b) dopuszcza się sytuowanie stacji transformatorowych bezpośrednio na granicy i w odległości 1,50 m od granicy działki, w tym działki drogowej, pod warunkiem zachowania widoczności na skrzyżowaniu;
- 4) ustalenia planu dotyczące maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczą infrastruktury elektroenergetycznej;
- 5) przez obszar planu przebiegają istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokich napięć 110 kV; wzdłuż linii obowiązuje pas ochrony funkcyjnej o szerokości 40 m, po 20 m od osi linii w obie strony, oznaczony na rysunku planu; w pasie ochrony funkcyjnej obowiązują przepisy odrębne dotyczące bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych, oraz następujące ustalenia:
- a) budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi mogą być wznoszone pod warunkiem nieprzekroczenia dopuszczalnych poziomów oddziaływania pola elektromagnetycznego określonego w przepisach odrębnych,
- b) zakaz nasadzeń zieleni wysokiej,
- c) zagospodarowanie terenu w obszarze pasa w porozumieniu z zarządcą sieci,
- d) po skablowaniu linii napowietrznej 110 kV pas ochrony funkcyjnej zmniejsza się do 3 m – po 1,50 od osi linii kablowej;
- 6) przez obszar objęty planem przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne i kablowe średnich napięć 15 kV i niskich napięć nn-0,4 kV; wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV obowiązuje pas ochrony funkcyjnej o szerokości 14 m, po 7 m od osi linii w obie strony, oznaczony na rysunku planu; dla pasa ochrony funkcyjnej ustala się:
- a) zagospodarowanie w obszarze pasa ochrony funkcyjnej w porozumieniu z gestorem sieci,
- b) pas ochrony funkcyjnej nie obowiązuje po skablowaniu linii.
7. Ustala się następujące zasady w zakresie telekomunikacji, teletechniki i łączności publicznej:
- 1) tereny należy podłączyć do istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych;
- 2) sieci projektować jako podziemne z prowadzeniem ich w terenach przewidzianych pod ciągi komunikacyjne; dopuszcza się prowadzenie w innych terenach w przypadku braku możliwości prowadzenia w ciągach komunikacyjnych.
8. Zasady gospodarki odpadami:
- 1) obowiązują przepisy odrębne i przepisy prawa miejscowego;
- 2) w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej miejsca składowania odpadów pod względem powierzchni i dostępu muszą spełniać wymagania regulaminu utrzymania czystości i porządku w mieście Reda.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 8. Ustalenia dla terenów o symbolach:

- A. 1.Z,WS o powierzchni ok. 0,31 ha;
- A. 2.Z,WS o powierzchni ok. 0,63 ha;
- A. 3.Z,WS o powierzchni ok. 0,35 ha;
- A. 4.Z,WS o powierzchni ok. 0,60 ha;
- A. 5.Z,WS o powierzchni ok. 0,23 ha;

1) przeznaczenie terenu:

- a) zieleń (zieleń niska, krzewy, drzewa),
- b) wody powierzchniowe (rowy, zbiorniki wodne),
- c) dopuszcza się:
- urządzenia związane z rekreacją i wypoczynkiem,
 - infrastrukturę techniczną,

- ścieżki rowerowe,

d) wyklucza się lokalizację budynków i obiektów pomocniczych;

2) wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu: nie dotyczy;

3) zasady kształtowania zabudowy:

a) wysokość obiektów infrastruktury technicznej: do 12 m,

b) elewacje: dowolne,

c) dachy: dowolne;

4) szczególne uwarunkowania:

a) dojazdy:

- teren A.1.Z,WS: z drogi publicznej 003.KDD, z drogi publicznej 004.KDD,

- teren A.2.Z,WS: z drogi publicznej 004.KDD, z drogi publicznej 009.KDD,

- teren A.3.Z,WS: z drogi publicznej 006.KDD, z drogi publicznej 015.KDD poprzez teren A.19.MN i/lub przez teren A.12.ZP,US,D,

- teren A.4.Z,WS: z drogi publicznej 006.KDD bezpośrednio i przez teren przyległy A.30.MNU, z drogi przyległej od strony północnej (ul. Kwiatowej) położonej poza obszarem objętym planem,

- teren A.5.Z,WS: z drogi publicznej 006.KDD i 007.KDD, z drogi wewnętrznej 026.KDW,

b) w terenach występują rowy, oznaczone na rysunku planu symbolem R1, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 4 pkt 6,

c) teren A.4.Z,WS: przez teren przebiegają sieci rozdzielcze kanalizacji sanitarnej, wzdłuż których ustala się pas eksploatacyjny dla infrastruktury technicznej, oznaczony na rysunku planu, w którym ustala się: zakaz lokalizacji budynków i obiektów pomocniczych i trwałych nasadzeń, nieograniczony w czasie dostęp i możliwość prowadzenia prac eksploatacyjnych i remontowych; wszelkiego rodzaju działania inwestycyjne w tym pasie wymagają uzyskania opinii gestora sieci; pas eksploatacyjny nie obowiązuje w przypadku likwidacji sieci,

d) zasady podziału na działki:

- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek: 400 m²,

- inne zasady podziału i odstępstwa zgodnie z § 5 ust. 7;

5) wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu: 0%.

§ 9. Ustalenia dla terenów o symbolach:

A. 6.IM o powierzchni ok. 0,23 ha;

A. 7.IM o powierzchni ok. 0,29 ha;

A. 8.IM o powierzchni ok. 0,36 ha;

A. 9.IM o powierzchni ok. 0,25 ha;

A. 10.IM o powierzchni ok. 0,18 ha;

A. 11.IM o powierzchni ok. 0,14 ha;

1) przeznaczenie terenu:

a) tereny urządzeń wodnych dla retencjonowania oraz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do rzeki Redy,

b) dopuszcza się infrastrukturę techniczną, w tym odprowadzenie i gromadzenie wód opadowych i roztopowych,

c) zieleni,

d) wyklucza się lokalizację budynków i obiektów pomocniczych;

- 2) wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu: nie dotyczy;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
- a) wysokość obiektów infrastruktury technicznej: do 12 m,
 - b) elewacje: nie dotyczy,
 - c) dachy: nie dotyczy;
- 4) szczególne uwarunkowania:
- a) dojazdy:
 - teren A.6.IM: z drogi publicznej 003.KDD i 004.KDD, z drogi wewnętrznej 038.KDW,
 - teren A.7.IM: z drogi publicznej 004.KDD, 005.KDD, 009.KDD,
 - teren A.8.IM: z drogi publicznej 005.KDD i 013.KDD,
 - teren A.9.IM: z drogi publicznej 006.KDD, 013.KDD, 014.KDD - przez teren A.41.Z,WS,
 - teren A.10.IM: z drogi publicznej 006.KDD i 007.KDD,
 - teren A.11.IM: z drogi publicznej 007.KDD, z drogi publicznej 003.KDD poprzez teren A.32.PU,
 - b) dla rowu F oznaczonego na rysunku planu symbolem R0, dla rowu pośredniego F1 oznaczonego na rysunku planu symbolem R00 i ich otoczenia obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 4 pkt 5,
 - c) w terenach występują rowy istniejące oznaczone na rysunku planu symbolem R1, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 4 pkt 6,
 - d) w terenach wskazano przebieg rowów nieistniejących, oznaczonych na rysunku planu symbolem R2, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 4 pkt 7,
 - e) teren A.11.IM: w strefie ograniczeń wzdłuż terenu kolejowego - oznaczonej na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 4 pkt 10,
 - f) zasady podziału na działki:
 - minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 400 m²,
 - inne zasady podziału i odstępstwa zgodnie z § 5 ust. 7;
- 5) wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu: 0%.

§ 10. Ustalenia dla terenu o symbolu:

A. 12.ZP,US,D o powierzchni ok. 2,78 ha;

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) zielen urządzona,
 - b) teren sportu i rekreacji,
 - c) teren infrastruktury technicznej - odprowadzenia i gromadzenia wód opadowych i roztopowych,
 - d) dopuszcza się:
 - wody powierzchniowe,
 - infrastrukturę techniczną,
 - budynki i obiekty pomocnicze związane z funkcjami terenu;
- 2) wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik zabudowy: do 0,10,
 - b) intensywność zabudowy: minimalna 0,00, maksymalna 0,10,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 80%,

d) nieprzekraczalne linie zabudowy: jak na rysunku planu, od pozostałych terenów zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zasady kształtowania zabudowy:

- a) wysokość budynków i obiektów pomocniczych: jedna kondygnacja nadziemna, wysokość do 8 m,
- b) wysokość obiektów budowlanych innych niż podano w lit. a): do 12 m,
- c) elewacje: kolory pastelowe;

4) dachy: dowolne;

5) szczególne uwarunkowania:

- a) dojazdy: z drogi publicznej 013.KDD, 015.KDD, z drogi przyległej do terenu od strony północnej (ul. Kwiatowej), położonej poza obszarem objętym planem,
- b) w terenie występują rowy istniejące oznaczone na rysunku planu symbolem R1, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 4 pkt 6,
- c) zasady podziału na działki:
 - minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m²,
 - inne zasady podziału i odstępstwa zgodnie z § 5 ust. 7;

5) wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu: 0%.

§ 11. Ustalenia dla terenów o symbolach:

A. 13.MN o powierzchni ok. 1,68 ha;

A. 14.MN o powierzchni ok. 0,44 ha;

A. 15.MN o powierzchni ok. 1,37 ha;

A. 16.MN o powierzchni ok. 2,19 ha;

A. 17.MN o powierzchni ok. 0,36 ha;

A. 18.MN o powierzchni ok. 0,34 ha;

A. 19.MN o powierzchni ok. 0,41 ha;

A. 20.MN o powierzchni ok. 0,44 ha;

1) przeznaczenie terenu:

- a) teren A.13.MN, A.14.MN, A.15.MN, A.16.MN, A.17.MN, A.18.MN: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – lokalizacja budynków wolnostojących,
- b) teren A.19.MN i A.20.MN: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – lokalizacja budynków wolnostojących i bliźniaczych,
- c) dopuszcza się:
 - obiekty pomocnicze,
 - infrastrukturę techniczną;

2) wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik zabudowy:
 - teren A.13.MN: do 0,25,
 - teren A.14.MN: do 0,30,
 - teren A.15.MN, A.16.MN, A.17.MN: do 0,20,
 - teren A.18.MN: do 0,25,
 - teren A.19.MN: do 0,20,

- teren A.20.MN: do 0,30 dla zabudowy wolnostojącej, do 0,40 dla zabudowy bliźniaczej,

b) intensywność zabudowy:

- teren A.13.MN: minimalna 0,00, maksymalna 0,90,
- teren A.14.MN: minimalna 0,00, maksymalna 0,80,
- teren A.15.MN, A.16.MN: minimalna 0,00, maksymalna 0,70,
- teren A.17.MN: minimalna 0,00, maksymalna 0,50,
- teren A.18.MN: minimalna 0,00, maksymalna 0,65,
- teren A.19.MN: minimalna 0,00, maksymalna do 0,50,
- teren A.20.MN: minimalna 0,00, maksymalna 0,80,

c) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 50%,

d) nieprzekraczalne linie zabudowy: jak na rysunku planu, od pozostałych terenów zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zasady kształtowania zabudowy:

a) wysokość budynków mieszkalnych:

- teren A.13.MN: do trzech kondygnacji nadziemnych, do 12 m, dopuszcza się kondygnację podziemną,
- teren A.14.MN: do dwóch kondygnacji nadziemnych, do 10 m, dopuszcza się kondygnację podziemną,
- teren A.15.MN, A.16.MN: do trzech kondygnacji nadziemnych, do 10 m, dopuszcza się kondygnację podziemną,
- teren A.17.MN, A.18.MN, A.19.MN: do dwóch kondygnacji nadziemnych, do 10 m, dopuszcza się kondygnację podziemną,
- teren A.20.MN: do dwóch kondygnacji nadziemnych, do 10 m, dopuszcza się kondygnację podziemną, poziom posadowienia parteru do 1,20 m nad projektowanym poziomem terenu w rejonie głównego wejścia do budynku,

b) wysokość obiektów pomocniczych: jedna kondygnacja nadziemna, wysokość do 6 m, wyklucza się kondygnację podziemną,

c) wysokość innych obiektów budowlanych niż podano w lit. a) i b): do 12 m,

d) elewacje: cegła, kamień, drewno, tynk w kolorach pastelowych,

e) dachy:

- forma dachów: dachy strome, dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowych kątach nachylenia połaci, w przedziale od 30 stopni do 45 stopni,
- dopuszcza się montaż okien połaciowych i budowę lukarn – o dachach pulpitowych lub dwuspadowych o jednakowych kątach nachylenia połaci, o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu,
- pokrycie dachów: dachówka, blachodachówka w odcieniach koloru czerwonego, brązowego i szarego;

4) szczególne uwarunkowania:

a) dojazdy:

- teren A.13.MN: z drogi publicznej 003.KDD i 004.KDD, z drogi wewnętrznej 038.KDW,
- teren A.14.MN: z drogi publicznej 005.KDD i 009.KDD,
- teren A.15.MN; z drogi publicznej 005.KDD, 012.KDD i 013.KDD,
- teren A.16.MN; z drogi publicznej 005.KDD, 012.KDD i 013.KDD, z drogi wewnętrznej 024.KDW,

- teren A.17.MN: z drogi publicznej 013.KDD,
- teren A.18.MN: z drogi publicznej 014.KDD,
- teren A.19.MN: z drogi publicznej 006.KDD i 015.KDD,
- teren A.20.MN: z drogi publicznej przyległej do terenu od strony północnej (ul. Bratkowej), położonej poza obszarem objętym planem,

b) teren A.13.MN, A.15.MN, A.16.MN, A.17.MN, A.18.MN, A.19.MN, A.20.MN: w terenach występują rowy istniejące oznaczone na rysunku planu symbolem R1, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 4 pkt 6,

c) tereny A.15.MN, A.18.MN: przez tereny przechodzi istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średnich napięć 15 kV, wzdłuż linii ustala się pas ochrony funkcyjnej oznaczony na rysunku planu symbolem E2, w którym obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 7 pkt 6,

d) teren A.20.MN: przez teren przebiegają sieci rozdzielcze kanalizacji sanitarnej, wzdłuż których ustala się pas eksploatacyjny dla infrastruktury technicznej, oznaczony na rysunku planu, w którym ustala się: zakaz lokalizacji budynków i obiektów pomocniczych i trwałych nasadzeń, nieograniczony w czasie dostęp i możliwość prowadzenia prac eksploatacyjnych i remontowych, wszelkiego rodzaju działania inwestycyjne w tym pasie wymagają uzyskania opinii gestora sieci; pas eksploatacyjny nie obowiązuje w przypadku likwidacji sieci,

e) zasady podziału na działki:

- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

- teren A.13.MN: 600 m²,
- teren A.14.MN: 800 m²,
- teren A.15.MN: 1000 m²,
- teren A.16.MN, A.17.MN: 1000 m²,
- teren A.18. MN: 800 m²,
- teren A.19.MN: zabudowa wolnostojąca 1000 m², zabudowa bliźniacza 500 m²,
- teren A.20.MN: zabudowa wolnostojąca 700 m², zabudowa bliźniacza 350 m²,

- inne zasady podziału i odstępstwa zgodnie z § 5 ust. 7,

f) w terenach występują rowy istniejące oznaczone na rysunku planu symbolem R1, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 4 pkt 6,

g) w terenach wskazano przebieg rowów nieistniejących, oznaczonych na rysunku planu symbolem R2, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 4 pkt 7;

6) wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu: 20%.

§ 12. Ustalenia dla terenu o symbolu:

A. 21.MNU,RO o powierzchni ok. 2,01 ha;

1) przeznaczenie terenu:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - budynki wolnostojące,
- b) zabudowa usługowa – wyłącznie usługi nieuciążliwe,
- c) uprawy ogrodnicze polowe oraz szklarniowe,
- d) dopuszcza się:

- jeden lokal mieszkalny w budynku usługowym, maksymalnie do 50% powierzchni użytkowej budynku,
- infrastrukturę techniczną,

- obiekty pomocnicze;

2) wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik zabudowy:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i dla zabudowy usługowej: do 0,25,
- dla upraw ogrodnich: do 0,20,

b) intensywność zabudowy:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i dla zabudowy usługowej: minimalna 0,00, maksymalna 0,60,
- dla upraw ogrodnich: minimalna 0,00, maksymalna 0,20,

c) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 50%,

d) nieprzekraczalne linie zabudowy: jak na rysunku planu, od pozostałych terenów zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zasady kształtowania zabudowy:

a) wysokość budynków mieszkalnych i usługowych: do dwóch kondygnacji nadziemnych, wysokość do 9,50 m, dopuszcza się kondygnację podziemną,

b) wysokość obiektów pomocniczych: jedna kondygnacja nadziemna, wysokość do 6 m, wyklucza się kondygnację podziemną,

c) wysokość innych obiektów budowlanych niż podano w lit. a) i b): do 12 m,

d) elewacje: cegła, kamień, drewno, tynk w kolorach pastelowych,

e) dachy:

- forma dachów: dachy strome, dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowych kątach nachylenia połaci, w przedziale od 30 stopni do 45 stopni,
- dopuszcza się montaż okien połaciowych i budowę lukarn o dachach pulpitowych lub dwuspadowych o jednakowych kątach nachylenia połaci, o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu,
- pokrycie dachów: dachówka, blachodachówka w odcieniach koloru szarego, brązowego, czerwonego;

4) szczególne uwarunkowania:

a) dojazd: z drogi publicznej 006.KDD i 015.KDD; w miejscu zwężenia drogi 015.KDD wycofać bramę wjazdową o minimum 5 m od linii rozgraniczającej w głąb działki,

b) wzdłuż wschodniej linii rozgraniczającej terenu przechodzi istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średnich napięć 15 kV, wzdłuż linii ustala się pas ochrony funkcyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem E2, w którym obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 7 pkt 6,

c) wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem A.12.ZP,US,D przebiega rów istniejący oznaczony na rysunku planu symbolem R1, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 4 pkt 6,

d) zasady podziału na działki:

- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m²,
- inne zasady podziału i odstęstwa zgodnie z § 5 ust. 7;

5) wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu: 30%.

§ 13. Ustalenia dla terenu o symbolu:

A. 22.MN o powierzchni ok. 0,26 ha;

1) przeznaczenie terenu:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - lokalizacja budynków wolnostojących i bliźniaczych,

b) dopuszcza się:

- infrastrukturę techniczną,

- obiekty pomocnicze;

2) wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik zabudowy:

- dla zabudowy wolnostojącej do 0,30,

- dla zabudowy bliźniaczej: do 0,40,

b) intensywność zabudowy:

- dla zabudowy wolnostojącej: minimalna 0,00, maksymalna 1,00,

- dla zabudowy bliźniaczej: minimalna 0,00, maksymalna 1,40,

c) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 50%,

d) nieprzekraczalne linie zabudowy: jak na rysunku planu, od pozostałych terenów zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zasady kształtowania zabudowy:

a) wysokość budynków:

- budynki mieszkalne: do trzech kondygnacji nadziemnych, wysokość do 12 m, dopuszcza się kondygnację podziemną,

- obiekty pomocnicze: jedna kondygnacja nadziemna, wysokość do 6 m,

b) wysokość obiektów budowlanych innych niż podano w lit. a): do 15 m,

c) elewacje: cegła, kamień, drewno, tynk w kolorach pastelowych,

d) dachy:

- forma dachów: dachy strome, dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowych kątach nachylenia połaci, w przedziale od 30 stopni do 45 stopni,

- dopuszcza się montaż okien połaciowych i budowę lukarn o dachach pulpityowych lub dwuspadowych o jednakowych kątach nachylenia połaci, o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu,

- pokrycie dachów: dachówka, blachodachówka w odcieniach koloru szarego, brązowego, czerwonego;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

a) dojazd: z drogi publicznej 003.KDD, 016.KDD, z drogi wewnętrznej 040.KDW,

b) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych (w tym garaży) wzdłuż granicy działki budowlanej i w odległości 1,50 m od tej granicy,

c) poziom posadowienia parteru do 0,7 m nad istniejącym poziomem terenu przy głównym wejściu do budynku,

d) zasady podziału na działki:

- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej 750 m², dla zabudowy bliźniaczej 400 m²,

- inne zasady podziału zgodnie z § 5 ust.7;

5) wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu: 30 %.

§ 14. Ustalenia dla terenów o symbolach:

A. 23.MNU o powierzchni ok. 0,92 ha;

A. 24.MNU o powierzchni ok. 1,32 ha;

A. 25.MNU o powierzchni ok. 0,65 ha;

1) przeznaczenie terenu:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – budynki wolnostojące,
- b) zabudowa usługowa - budynki wolnostojące, wyłącznie usługi nieuciążliwe,
- c) dopuszcza się:
 - jeden lokal mieszkalny w budynku usługowym, maksymalnie do 50% powierzchni użytkowej budynku,
 - infrastrukturę techniczną,
 - obiekty pomocnicze;

2) wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik zabudowy: do 0,25,
- b) intensywność zabudowy: minimalna 0,00, maksymalna 0,90,
- c) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 50%,
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy: jak na rysunku planu, od pozostałych terenów zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zasady kształtowania zabudowy:

- a) wysokość budynków:
 - budynki mieszkalne, budynki usługowe: do trzech kondygnacji nadziemnych, wysokość do 12 m, dopuszcza się kondygnację podziemną,
 - obiekty pomocnicze: jedna kondygnacja nadziemna, wysokość do 6 m,
- b) wysokość obiektów budowlanych innych niż podano w lit. a): do 15 m,
- c) elewacje: cegła, kamień, drewno, tynk w kolorach pastelowych,
- d) dachy:
 - forma dachów: dachy strome, dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowych kątach nachylenia połaci, w przedziale od 30 stopni do 45 stopni,
 - dopuszcza się montaż okien połaciowych i budowę lukarn o dachach pulpitowych lub dwuspadowych o jednakowych kątach nachylenia połaci, o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu,
 - pokrycie dachów: dachówka, blachodachówka w odcieniach koloru szarego, brązowego, czerwonego;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

- a) dojazd:
 - teren A.23.MNU: z drogi publicznej 003.KDD, 004.KDD, z drogi wewnętrznej 036.KDW,
 - teren A.24.MNU: z drogi publicznej 003.KDD, 010.KDD, 011.KDD, z drogi wewnętrznej 023.KDW i 036.KDW,
 - teren A.25.MNU: z drogi publicznej 005.KDD, 010.KDD, z drogi wewnętrznej 036.KDW,
- b) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych (w tym garaży) wzdłuż granicy działki budowlanej i w odległości 1,50 m od tej granicy,
- c) teren A.23.MNU: w terenie wskazano przebieg rowów nieistniejących, oznaczonych na rysunku planu symbolem R2, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 4 pkt 7,
- d) teren A.25.MNU:

- w terenie występuje rów istniejący oznaczony na rysunku planu symbolem R1, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 4 pkt 6,
- w terenie wskazano przebieg rowów nieistniejących, oznaczonych na rysunku planu symbolem R2, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 4 pkt 7,

e) zasady podziału na działki:

- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 600 m²,
- inne zasady podziału zgodnie z § 5 ust. 7;

5) wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu: 30%.

§ 15. Ustalenia dla terenów o symbolach:

A. 26.MNU o powierzchni ok. 1,31 ha;

A. 27.MNU o powierzchni ok. 1,23 ha;

A. 28.MNU o powierzchni ok. 1,23 ha;

A. 29.MNU o powierzchni ok. 0,95 ha;

1) przeznaczenie terenu:

- a) teren A.26.MNU: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – lokalizacja budynków wolnostojących i bliźniaczych,
- b) teren A.27.MNU, A.28.MNU, A.29.MNU: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – lokalizacja budynków wolnostojących,
- c) zabudowa usługowa – lokalizacja budynków wolnostojących, wyłącznie usługi nieuciążliwe,
- d) dopuszcza się:
 - jeden lokal mieszkalny w budynku usługowym, maksymalnie do 50% powierzchni użytkowej budynku,
 - infrastrukturę techniczną,
 - obiekty pomocnicze;

2) wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik zabudowy:
 - teren A.26.MNU: dla zabudowy wolnostojącej: do 0,20, dla zabudowy bliźniaczej: do 0,25,
 - teren A.27.MNU: do 0,25,
 - teren A.28.MNU: do 0,30,
 - teren A.29.MNU: do 0,25,
- b) intensywność zabudowy:
 - teren A.26.MNU: dla zabudowy wolnostojącej: minimalna 0,00, maksymalna 0,70, dla zabudowy bliźniaczej: minimalna 0,00, maksymalna 0,90,
 - teren A.27.MNU: minimalna 0,00, maksymalna 0,90,
 - teren A.28.MNU: minimalna 0,00, maksymalna 1,00,
 - teren A.29.MNU: minimalna 0,00, maksymalna 0,80,
- c) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 50%,
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy: jak na rysunku planu, od pozostałych terenów zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zasady kształtowania zabudowy:

- a) wysokość budynków:

- budynki mieszkalne, budynki usługowe: do trzech kondygnacji nadziemnych, wysokość do 12,50 m, dopuszcza się kondygnację podziemną,
- obiekty pomocnicze: jedna kondygnacja nadziemna, wysokość do 6 m,

b) wysokość obiektów budowlanych innych niż podano w lit. a): do 15 m,

c) elewacje: cegła, kamień, drewno, tynk w kolorach pastelowych,

d) dachy:

- forma dachów: dachy strome, dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowych kątach nachylenia połaci w przedziale od 30 stopni do 45 stopni,
- dopuszcza się montaż okien połaciowych i budowę lukarn – o dachach pulpitowych lub dwuspadowych o jednakowych kątach nachylenia połaci, o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu,
- pokrycie dachów: dachówka, blachodachówka;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

a) dojazd:

- teren A.26.MNU: z drogi publicznej 003.KDD, 005.KDD, 013.KDD, 022.KDD,
- teren A.27.MNU: z drogi publicznej 014.KDD, z drogi wewnętrznej 025.KDW,
- teren A.28.MNU: z drogi publicznej 003.KDD, 014.KDD, z drogi wewnętrznej 025.KDW,
- teren A.29.MNU: z drogi publicznej 003.KDD, 006.KDD, 014.KDD, z drogi wewnętrznej 025.KDW,

b) teren A.27.MNU: przez teren przechodzi istniejąca napowietrza linia elektroenergetyczna średnich napięć 15 kV, wzdłuż linii ustala się pas ochrony funkcyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem E2, w którym obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 7 pkt 6,

c) teren A.28.MNU:

- w terenie występuje rów istniejący, oznaczony na rysunku planu symbolem R1, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 4 pkt 6,
- w terenie wskazano przebieg rowów nieistniejących, oznaczonych na rysunku planu symbolem R2, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 4 pkt 7,

d) teren A.29.MNU: przez teren przechodzi istniejąca napowietrza linia elektroenergetyczna średnich napięć 15 kV, wzdłuż linii ustala się pas ochrony funkcyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem E2, w którym obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 7 pkt 6,

e) zasady podziału na działki:

- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - teren A.26.MNU: dla zabudowy wolnostojącej: 600 m², dla zabudowy bliźniaczej – 450 m²,
 - teren A.27.MNU: 600 m²,
 - teren A.28.MNU: 800 m²,
 - teren A.29.MNU: 600 m²,
- inne zasady podziału i odstępstwa zgodnie z § 5 ust. 7;

5) wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu: 20%.

§ 16. Ustalenia dla terenu o symbolu:

A. 30.MNU o powierzchni ok. 2,91 ha;

1) przeznaczenie terenu:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – lokalizacja budynków wolnostojących i bliźniaczych,

b) zabudowa usługowa – lokalizacja budynków wolnostojących, wyłącznie usługi nieuciążliwe,

c) dopuszcza się:

- jeden lokal mieszkalny w budynku usługowym, maksymalnie do 50% powierzchni użytkowej budynku,
- infrastrukturę techniczną,
- obiekty pomocnicze;

2) wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik zabudowy: do 0,30,

b) intensywność zabudowy: minimalna 0,00, maksymalna 0,80,

c) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 50%,

d) nieprzekraczalne linie zabudowy: jak na rysunku planu, od pozostałych terenów zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zasady kształtowania zabudowy:

a) wysokość budynków:

- budynki mieszkalne, budynki usługowe: do dwóch kondygnacji nadziemnych, wysokość do 10 m, dopuszcza się kondygnację podziemną,
- obiekty pomocnicze: jedna kondygnacja nadziemna, wysokość do 6 m,
- poziom posadowienia parteru do 1,20 m nad projektowanym poziomem terenu,

b) wysokość obiektów budowlanych innych niż podano w lit. a): do 15 m,

c) elewacje: cegła, kamień, drewno, tynk w kolorach pastelowych,

d) dachy:

- forma dachów: dachy strome, dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowych kątach nachylenia połaci, w przedziale od 30 stopni do 45 stopni, dopuszcza się montaż okien połaciowych i budowę lukarn – o dachach pulpitowych lub dwuspadowych o jednakowych kątach nachylenia połaci, o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu,
- pokrycie dachów: dachówka, blachodachówka w odcieniach koloru szarego, brązowego, czerwonego;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

a) dojazd: z drogi publicznej 006.KDD i 007.KDD, z drogi wewnętrznej 026.KDW,

b) w terenie występują rowy istniejące, oznaczone na rysunku planu symbolem R1, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 4 pkt 6,

c) przez teren przebiegają sieci rozdzielcze kanalizacji sanitarnej, wzdłuż których ustala się pas eksploatacyjny dla infrastruktury technicznej, oznaczony na rysunku planu, w którym ustala się: zakaz lokalizacji budynków i obiektów pomocniczych i trwałych nasadzeń, nieograniczony w czasie dostęp i możliwość prowadzenia prac eksploatacyjnych i remontowych, wszelkiego rodzaju działania inwestycyjne w tym pasie wymagają uzyskania opinii gestora sieci; pas eksploatacyjny nie obowiązuje w przypadku likwidacji sieci,

d) zasady podziału na działki:

- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: dla zabudowy wolnostojącej 700 m², dla zabudowy bliźniaczej 400 m²,
- inne zasady podziału i odstępstwa zgodnie z § 5 ust. 7;

5) wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu: 30%.

§ 17. Ustalenia dla terenu o symbolu:

A. 31.MU o powierzchni ok. 1,42 ha;

1) przeznaczenie terenu:

- a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – lokalizacja budynków wolnostojących,
- b) zabudowa usługowa – lokalizacja budynków wolnostojących, wyklucza się przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- c) dopuszcza się:
 - w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych:
 - nie więcej niż 4 lokale mieszkalne w jednym budynku,
 - usługi w parterach budynków,
 - garaże wyłącznie wbudowane,
 - infrastrukturę techniczną,
- c) wyklucza się obiekty pomocnicze (w tym garaże) na powierzchni terenu; wykluczenie nie dotyczy wiat śmietnikowych;

2) wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik zabudowy: do 0,25,
- b) intensywność zabudowy: minimalna 0,00, maksymalna 0,90,
- c) powierzchnia biologicznie czynna:
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - minimum 50% oraz minimum 4 m² powierzchni zieleni na mieszkańca,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla zabudowy usługowej - minimum 50%,
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy: jak na rysunku planu, od pozostałych terenów zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zasady kształtowania zabudowy:

- a) wysokość budynków:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki mieszkalne wielorodzinne, budynki usługowe: do trzech kondygnacji nadziemnych, wysokość do 12,50 m, dopuszcza się kondygnację podziemną,
- b) wysokość obiektów budowlanych innych niż podano w lit. a): do 15 m,
- c) elewacje: cegła, kamień, drewno, tynk w kolorach pastelowych,
- d) dachy:
 - forma dachów: dachy płaskie, dachy strome, dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowych kątach nachylenia połaci, w przedziale od 30 stopni do 45 stopni, dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych dopuszcza się dachy płaskie,
 - dopuszcza się montaż okien połaciowych i budowę lukarn o dachach pulpituowych lub dwuspadowych o jednakowych kątach nachylenia połaci, o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu,
 - pokrycie dachów: dachówka, blachodachówka; dla dachów płaskich pokrycie dowolne;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

- a) dojazd: z drogi publicznej 003.KDD, 005.KDD, 011.KDD, 022.KDD,
- b) w zagospodarowaniu terenu i przy podziale terenu na działki budowlane uwzględnić dojazd do działek nr 173/2 i 175/1 obr. 02,
- c) część terenu, jak oznaczono na rysunku planu, znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego w ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 3 pkt 2,

d) przez teren przebiegają sieci rozdzielcze kanalizacji sanitarnej, wzdłuż których ustala się pas eksploatacyjny dla infrastruktury technicznej, oznaczony na rysunku planu, w którym ustala się: zakaz lokalizacji budynków i obiektów pomocniczych i trwałych nasadzeń, nieograniczony w czasie dostęp i możliwość prowadzenia prac eksploatacyjnych i remontowych, wszelkiego rodzaju działania inwestycyjne w tym pasie wymagają uzyskania opinii gestora sieci; pas eksploatacyjny nie obowiązuje w przypadku likwidacji sieci,

e) zasady podziału na działki:

- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 1000 m²,

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 800 m²,

- dla zabudowy usługowej: 800 m²,

- inne zasady podziału i odstęstwa zgodnie z § 5 ust. 7;

5) wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu: dla działek stanowiących własność Gminy Miasta Reda nie ma zastosowania, dla działek pozostałych 20%;

§ 18. Ustalenia dla terenów o symbolach:

A. 32.PU o powierzchni ok. 1,09 ha;

A. 33.PU o powierzchni ok. 1,69 ha;

1) przeznaczenie terenu:

a) obiekty produkcyjne, składy i magazyny,

b) zabudowa usługowa,

c) dopuszcza się:

- jeden lokal mieszkalny w budynku usługowym,

- obiekty pomocnicze,

- infrastrukturę techniczną;

2) wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik zabudowy: do 0,40,

b) intensywność zabudowy: minimalna 0,00, maksymalna 1,00,

c) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 30%,

d) nieprzekraczalne linie zabudowy: jak na rysunku planu, od pozostałych terenów zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zasady kształtowania zabudowy:

a) wysokość budynków:

- budynki usługowe, budynki produkcyjne: do trzech kondygnacji nadziemnych, wysokość do 12 m, dopuszcza się kondygnację podziemną,

- magazyny, obiekty pomocnicze: jedna kondygnacja nadziemna, wysokość do 8 m,

b) wysokość obiektów budowlanych innych niż podano w lit. a): do 15 m,

c) elewacje: cegła, kamień, drewno, tynk w kolorach pastelowych,

d) dachy:

- forma dachów: dachy płaskie, dachy jednospadowe lub dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia, w przedziale od 20 stopni do 45 stopni;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

a) dojazd:

- teren A.32.PU: z drogi publicznej 003.KDD, 006.KDD, 007.KDD,
- teren A.33.PU: z drogi publicznej 007.KDD,

b) w strefie ograniczeń wzdłuż terenu kolejowego obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 4 pkt 10,

c) teren A.32.PU:

- w terenie występuje rów istniejący oznaczony na rysunku planu symbolem R1, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 4 pkt 6,
- przez teren przechodzi istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średnich napięć 15 kV, wzdłuż linii ustala się pas ochrony funkcyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem E2, w którym obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 7 pkt 6,
- przy zagospodarowaniu i podziale terenu na działki budowlane zapewnić dojazd do terenu A.34.KK,
- w miejscu występowania powierzchniowych wód stojących oznaczonym na rysunku planu, realizacja inwestycji wymaga wykonania badań hydrogeologicznych oraz zastosowania rozwiązań zapewniających równowagę bilansu wodnego w ramach terenu objętego inwestycją,
- przez teren przebiegają sieci rozdzielcze wodociągowe oraz sieci kanalizacji sanitarnej, wzdłuż których ustala się pas eksploatacyjny dla infrastruktury technicznej, oznaczony na rysunku planu, w którym ustala się: zakaz lokalizacji budynków i obiektów pomocniczych i trwałych nasadzeń, nieograniczony w czasie dostęp i możliwość prowadzenia prac eksploatacyjnych i remontowych, wszelkiego rodzaju działania inwestycyjne w tym pasie wymagają uzyskania opinii gestora sieci; pas eksploatacyjny nie obowiązuje w przypadku likwidacji sieci,

d) teren A.33.PU: przy zagospodarowaniu i podziale terenu na działki budowlane zapewnić dojazd do terenu A.34.KK,

e) zasady podziału na działki:

- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m²,
- inne zasady podziału i odstępstwa zgodnie z § 5 ust. 7;

5) wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu: 20%.

§ 19. Ustalenia dla terenów o symbolach:

A. 34.KK o powierzchni ok.0,54 ha;

A. 35.KK o powierzchni ok.1,10 ha;

A. 36.KK o powierzchni ok. 0,05 ha

1) przeznaczenie terenu:

- a) tereny kolejowe - transportu i urządzeń kolejowych, trasa linii kolejowej nr 213 Reda – Hel,
- b) tereny stanowią tereny zamknięte w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustanowione przez ministra właściwego do spraw transportu,
- c) dopuszcza się: infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem terenu;

2) wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik zabudowy: nie dotyczy,
- b) intensywność zabudowy: nie dotyczy,
- c) powierzchnia biologicznie czynna: nie dotyczy,
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy: nie dotyczy;

3) zasady kształtowania zabudowy:

- a) wysokość budynków: nie dotyczy,
- b) wysokość obiektów budowlanych: dowolna,
- c) elewacje: nie dotyczy,
- d) dachy: nie dotyczy;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

a) dojazd:

- teren A.34.KK: z drogi publicznej 007.KDD przez teren A.32.PU i A.33.PU,
- teren A.35.KK: z drogi publicznej 008.KDD,
- teren A.36.KK: z drogi publicznej 003.KDD,

b) teren A.34.KK: w terenie występuje rów F oznaczony na rysunku planu symbolem R0, dla rowu i jego otoczenia obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 4 pkt 5,

c) teren A.35.KK:

- w terenie występuje rów istniejący oznaczony na rysunku planu symbolem R1, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 4 pkt 6,
- przez teren przechodzi istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokich napięć 110 kV, wzdłuż linii ustala się pas ochrony funkcyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem E1, w którym obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 7 pkt 5,
- w terenach występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo powodzi jest wysokie i wynosi 10% (raz na 10 lat), oznaczone symbolem graficznym ZZ1, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 4 pkt 4 lit. a,
- w terenie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat) - oznaczone na rysunku planu symbolem ZZ2, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 4 pkt 4 lit. b,
- południowa część terenu, jak oznaczono na rysunku planu położona jest w regionalnym korytarzu ekologicznym „Pradoliny Redy – Łeby”, w którym obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 2 pkt 5,

d) zasady podziału na działki:

- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: dowolna,
- inne zasady podziału i odstępstwa zgodnie z § 5 ust. 7;

5) wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu: 0%.

§ 20. Ustalenia dla terenów o symbolach:

A. 37.ZP o powierzchni ok. 1,29 ha;

A. 38.ZP o powierzchni ok. 0,17 ha;

A. 39.ZP o powierzchni ok. 0,11 ha;

1) przeznaczenie terenów:

- a) zieleni urządzonej,
- b) dopuszcza się infrastrukturę techniczną,
- c) wyklucza się lokalizację budynków i obiektów pomocniczych;

2) wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik zabudowy: nie dotyczy,
- b) intensywność zabudowy: nie dotyczy,
- c) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 90%,

- d) nieprzekraczalne linie zabudowy: nie dotyczy;
- 3) zasady kształtowania zabudowy: nie dotyczy;
- 4) szczególne uwarunkowania:
- a) dojazdy:
 - teren A.37.ZP: z drogi publicznej 005.KDD,
 - teren A.38.ZP i A.39.ZP: z drogi publicznej 013.KDD i 014.KDD,
 - b) teren A.37.ZP: w terenie występują rowy istniejące oznaczone na rysunku planu symbolem R1, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 4 pkt 6,
 - c) teren A.38.ZP:
 - w terenie występuje rów istniejący oznaczony na rysunku planu symbolem R1, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 4 pkt 6,
 - przez teren przechodzi istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczne średnich napięć 15 kV, wzdłuż linii ustala się pas ochrony funkcyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem E2, w którym obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 7 pkt 6,
 - d) teren A.39.ZP: w terenie wskazano przebieg rowu nieistniejącego, oznaczonego na rysunku planu symbolem R2, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 4 pkt 7,
 - e) zasady podziału na działki:
 - minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 500 m²,
 - inne zasady podziału i odstępstwa zgodnie z § 5 ust. 7;
- 5) wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu: 0%.

§ 21. Ustalenia dla terenu o symbolu:

A. 40.MN o powierzchni ok. 1,20 ha;

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – lokalizacja budynków wolnostojących;
 - b) dopuszcza się:
 - infrastrukturę techniczną,
 - obiekty pomocnicze;
- 2) wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik zabudowy: do 0,25,
 - b) intensywność zabudowy: minimalna 0,00, maksymalna 0,80,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 50%,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy: jak na rysunku planu, od pozostałych terenów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
- a) wysokość budynków:
 - budynki mieszkalne: do trzech kondygnacji nadziemnych, wysokość do 12 m, dopuszcza się kondygnację podziemną,
 - obiekty pomocnicze: jedna kondygnacja nadziemna, wysokość do 6 m,
 - b) wysokość obiektów budowlanych innych niż podano w lit. a): do 15 m,
 - c) elewacje: cegła, kamień, drewno, tynk w kolorach pastelowych,
 - d) dachy:

- forma dachów: dachy strome, dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowych kątach nachylenia połaci, w przedziale od 30 stopni do 45 stopni, dopuszcza się montaż okien połaciowych i budowę lukarn – o dachach pulpitowych lub dwuspadowych o jednakowych kątach nachylenia połaci, o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu,
- pokrycie dachów: dachówka, blachodachówka w odcieniach koloru szarego, brązowego, czerwonego;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

- a) dojazd: z drogi publicznej 006.KDD i 007.KDD,
- b) przez teren przechodzi istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średnich napięć 15 kV, wzdłuż linii ustala się pas ochrony funkcyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem E2, w którym obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 7 pkt 6,
- c) przez teren przebiegają sieci rozdzielcze wodociągowe oraz sieci kanalizacji sanitarnej, wzdłuż których ustala się pas eksploatacyjny dla infrastruktury technicznej, oznaczony na rysunku planu, w którym ustala się: zakaz lokalizacji budynków i obiektów pomocniczych i trwałych nasadzeń, nieograniczony w czasie dostęp i możliwość prowadzenia prac eksploatacyjnych i remontowych, wszelkiego rodzaju działania inwestycyjne w tym pasie wymagają uzyskania opinii gestora sieci; pas eksploatacyjny nie obowiązuje w przypadku likwidacji sieci,
- d) w miejscu występowania powierzchniowych wód stojących oznaczonym na rysunku planu, realizacja inwestycji wymaga wykonania badań hydrogeologicznych oraz zastosowania rozwiązań zapewniających równowagę bilansu wodnego w ramach terenu objętego inwestycją,
- e) zasady podziału na działki:
 - minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 700 m²,
 - inne zasady podziału i odstępstwa zgodnie z § 5 ust. 7;

5) wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu: 30%.

§ 22. Ustalenia dla terenu o symbolu:

A. 41.Z,WS o powierzchni ok. 0,31 ha;

1) przeznaczenie terenu:

- a) zieleń (zieleń niska, krzewy, drzewa), wody powierzchniowe (rowy, zbiorniki wodne),
- b) dopuszcza się:
 - urządzenia związane z rekreacją i wypoczynkiem,
 - infrastrukturę techniczną;
- c) wyklucza się lokalizację budynków i obiektów pomocniczych;

2) wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu: nie dotyczy;

3) zasady kształtowania zabudowy:

- a) wysokość obiektów infrastruktury technicznej: do 12 m,
- b) elewacje: nie dotyczy,
- c) dachy: nie dotyczy;

4) szczególne uwarunkowania zagospodarowania terenu:

- a) dojazdy: z drogi publicznej 006.KDD, 013.KDD, 014.KDD,
- b) w terenie wskazano przebieg rowu nieistniejącego oznaczonego na rysunku planu symbolem R2, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 4 pkt 7,
- c) zasady podziału na działki:
 - minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m²,

- inne zasady podziału i odstępstwa zgodnie z § 5 ust. 7;

5) wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu: 0%.

§ 23. Ustalenia dla terenu o symbolu:

A. 42.MN o powierzchni ok. 0,14 ha;

1) przeznaczenie terenu:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – lokalizacja budynków wolnostojących i bliźniaczych,

b) dopuszcza się:

- obiekty pomocnicze,

- infrastrukturę techniczną;

2) wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik zabudowy: do 0,30 dla zabudowy wolnostojącej, do 0,40 dla zabudowy bliźniaczej,

b) intensywność zabudowy: dla zabudowy wolnostojącej minimalna 0,00, maksymalna 0,80; dla zabudowy bliźniaczej minimalna 0,00, maksymalna 1,00,

c) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 50%,

d) nieprzekraczalne linie zabudowy: jak na rysunku planu, od pozostałych terenów zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zasady kształtowania zabudowy:

a) wysokość budynków mieszkalnych: do trzech kondygnacji nadziemnych, do 12,5 m, dopuszcza się kondygnację podziemną, poziom posadowienia parteru do 1,20 m nad poziomem terenu,

b) wysokość obiektów pomocniczych: jedna kondygnacja nadziemna, wysokość do 6m, wyklucza się kondygnację podziemną,

c) wysokość innych obiektów budowlanych niż podano w lit. a) i b): do 12 m,

d) elewacje: cegła, kamień, drewno, tynk w kolorach pastelowych,

e) dachy:

- forma dachów: dachy strome, dwuspadowe lub czterospadowe o jednakowych kątach nachylenia w przedziale od 30 stopni do 45 stopni,

- dopuszcza się montaż okien połaciowych i budowę lukarn – o dachach pulpitowych lub dwuspadowych o jednakowych kątach nachylenia o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu,

- pokrycie dachów: dachówka, blachodachówka, blacha;

4) szczególne uwarunkowania:

a) dojazdy: z drogi publicznej 007.KDD przez teren A.33.PU oraz z dróg położonych poza obszarem objętym planem,

b) w strefie ograniczeń wzdłuż terenów kolejowych obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 4 pkt 10,

c) zasady podziału na działki:

- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: zabudowa wolnostojąca 600 m², zabudowa bliźniacza 450 m²,

- inne zasady podziału i odstępstwa zgodnie z § 5 ust. 7;

7) wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu: 30%.

§ 24. Ustalenia dla terenów o symbolach:

A. 43.K o powierzchni ok.0,04 ha

A. 44.K o powierzchni ok.0,03 ha;

1) przeznaczenie terenu:

- a) tereny infrastruktury technicznej - kanalizacja sanitarna (obiekty budowlane i urządzenia),
- b) dopuszcza się: inną infrastrukturę techniczną,
- c) wyklucza się: lokalizację budynków;

2) wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik zabudowy: dowolny,
- b) intensywność zabudowy: dowolna,
- c) powierzchnia biologicznie czynna: dowolna,
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zasady kształtowania zabudowy:

- a) wysokość budynków: nie dotyczy,
- b) wysokość obiektów budowlanych innych niż podano w lit. a): do 12 m,
- c) elewacje: nie dotyczy,
- d) dachy: nie dotyczy;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

a) dojazd:

- teren A.43.K: od drogi publicznej 007.KDD,
- teren A.44.K: od drogi publicznej 005.KDD,

b) zasady podziału na działki:

- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: nie ustala się,
- inne zasady podziału i odstępstwa zgodnie z § 5 ust. 7;

5) wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu: 0%.

§ 25. Ustalenia dla terenów o symbolach:

A. 45.IM o powierzchni ok. 0,06 ha;

A. 46.IM o powierzchni ok. 0,002 ha;

A. 47.IM o powierzchni ok. 0,14 ha;

1) przeznaczenie terenu:

- a) tereny urządzeń wodnych dla retencjonowania oraz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do rzeki Redy,
- b) dopuszcza się infrastrukturę techniczną, w tym odprowadzenie i gromadzenie wód opadowych i roztopowych,
- c) zieleni,
- d) wyklucza się lokalizację budynków i obiektów pomocniczych;

2) wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu: nie dotyczy;

3) zasady kształtowania zabudowy:

- a) wysokość obiektów infrastruktury technicznej: do 12 m,
- b) elewacje: nie dotyczy,

c) dachy: nie dotyczy;

4) szczególne uwarunkowania zagospodarowania terenu:

a) dojazdu:

- teren A.45.IM: z drogi publicznej 005.KDD i 006.KDD,
- teren A.46.IM: z drogi publicznej 006.KDD,
- teren A.47.IM: z drogi publicznej 006.KDD przez teren A.4.Z,WS,

b) dla rowu pośredniego F1 oznaczonego na rysunku planu symbolem R00 i jego otoczenia obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 4 pkt 5,

c) w terenach występują rowy istniejące oznaczone na rysunku planu symbolem R1, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 4 pkt 6,

d) zasady podziału na działki:

- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 400 m²,
- inne zasady podziału i odstępstwa zgodnie z § 5 ust. 7;

5) wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu: 0%.

§ 26. Ustalenia dla terenów o symbolach:

B. 1.WS o powierzchni ok. 2,46 ha;

B. 2.WS o powierzchni ok. 0,20 ha;

1) przeznaczenie terenu:

a) teren wód powierzchniowych śródlądowych - rzeka Reda, stanowiąca wody publiczne, zaliczona do śródlądowych wód powierzchniowych,

b) dopuszcza się:

- mosty drogowe i kolejowe, kładki, pomosty, urządzenia dla turystyki wodnej itp.,
- sieci infrastruktury technicznej,

c) ustala się zakaz:

- kanalizowania rzeki Redy i zmiany jej przebiegu,
- wznoszenia obiektów kubaturowych;

2) wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik zabudowy: nie dotyczy,
- b) intensywność zabudowy: nie dotyczy,
- c) powierzchnia biologicznie czynna: 100% powierzchni terenu,
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy: nie dotyczy;

3) zasady kształtowania zabudowy:

- a) wysokość budynków: nie dotyczy,
- b) wysokość obiektów budowlanych innych niż podano w lit. a): dowolna,
- c) elewacje: nie dotyczy,
- d) dachy: nie dotyczy;

4) szczególne uwarunkowania zagospodarowania terenu:

a) dojazdu: dowolne,

b) tereny położone są w regionalnym korytarzu ekologicznym Pradoliny Łeby – Redy, w którym obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 2 pkt 5,

- c) teren B.1.WS: przez teren przechodzi istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średnich napięć 15 kV; wzdłuż linii ustala się pas ochrony funkcyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem E2, w którym obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 7 pkt 6,
 - d) teren B.2.WS: w strefie ograniczeń wzdłuż terenu kolejowego – oznaczonej na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 4 pkt 10,
 - e) zasady podziału na działki:
 - minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek: dowolna,
 - inne zasady podziału: dowolne;
- 5) wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu: 0%.

§ 27. Ustalenia dla terenu o symbolu:

B. 3.ZL o powierzchni ok. 0,84 ha;

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) las; teren stanowi grunt leśny w rozumieniu przepisów odrębnych; użytkowanie zgodnie z uproszczonym planem urządzenia lasu,
 - b) dopuszcza się: infrastrukturę techniczną, która nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne,
 - c) wyklucza się: lokalizację budynków i obiektów pomocniczych;
- 2) wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik zabudowy: nie dotyczy,
 - b) intensywność zabudowy: nie dotyczy,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna: 100% powierzchni terenu,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy: nie dotyczy;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość budynków: nie dotyczy,
 - b) wysokość obiektów budowlanych innych niż podano w lit. a): do 12 m,
- 4) szczególne uwarunkowania zagospodarowania terenu:
 - a) dojazdy: z drogi wewnętrznej 029.KDW przez teren B.6.Z,WS,
 - b) w terenie przyległym do terenu B.2.WS obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 4 pkt 3,
 - c) w terenie występują rowy istniejące oznaczone na rysunku planu symbolem R1, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 4 pkt 6,
 - d) w terenie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat) - oznaczone na rysunku planu symbolem ZZ2, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 4 pkt 4 lit. b,
 - e) w terenie występują się obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi, na których prawdopodobieństwo powodzi jest niskie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat) - oznaczone na rysunku planu symbolem ZZ3,
 - f) przez teren przechodzi istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokich napięć 110 kV; wzdłuż linii ustala się pas ochrony funkcyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem E1, w którym obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 7 pkt 5,
 - g) część terenu, jak oznaczono na rysunku planu, znajduje się w strefie pełnej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego w ewidencji zabytków i częściowo w rejestrze zabytków, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 3 pkt 3,

- h) teren położony jest w regionalnym korytarzu ekologicznym Pradoliny Redy – Łeby, w którym obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 2 pkt 5,
 - i) w południowo-zachodniej części terenu – jak oznaczono na rysunku planu, wskazuje się informacyjnie przebieg planowanej drogi publicznej, łączącej ul. Polną z ul. Drogowców,
 - j) zasady podziału na działki: minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek: zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi lasów;
- 5) wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu: 0%.

§ 28. Ustalenia dla terenów o symbolach:

B. 4.Z,WS o powierzchni ok. 4,94 ha;

B. 5.Z,WS o powierzchni ok. 4,30 ha;

B. 6.Z,WS o powierzchni ok. 3,01 ha;

1) przeznaczenie terenu:

a) zieleń (zieleń niska, krzewy, drzewa),

b) wody powierzchniowe (rowy, zbiorniki wodne, itp),

c) dopuszcza się:

- urządzenia związane z rekreacją i wypoczynkiem, turystyką wodną, ścieżki piesze i rowerowe,

- infrastrukturę techniczną,

- konstrukcje wsporcze mostów drogowych i kolejowych, kładek, pomostów, itp. realizowanych na rzece Reda, z wyłączeniem części terenu B.5.Z,WS i B.6.Z,WS położonego w obrębie strefy pełnej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego w ewidencji zabytków i częściowo w rejestrze zabytków, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 3 pkt 3,

d) wyklucza się: lokalizację budynków i obiektów pomocniczych;

2) wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik zabudowy: nie dotyczy,

b) intensywność zabudowy: nie dotyczy,

c) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 90%,

d) nieprzekraczalne linie zabudowy: nie dotyczy,

3) zasady kształtowania zabudowy:

a) wysokość budynków: nie dotyczy,

b) wysokość obiektów budowlanych: do 8 m,

c) elewacje: nie dotyczy,

d) dachy: nie dotyczy;

4) szczególne uwarunkowania zagospodarowania terenu:

a) dojazdy:

- teren B.4.Z,WS: z drogi publicznej 008.KDD przez teren B.9.ZP,WS, z drogi wewnętrznej 034.KDW,

- teren B.5.Z,WS: z drogi publicznej 019.KDD,

- teren B.6.Z,WS: z drogi wewnętrznej 029.KDW,

b) w terenach przyległych do terenu B.1.WS i B.2.WS obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 4 pkt 3,

- c) w terenach występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo powodzi jest wysokie i wynosi 10% (raz na 10 lat), oznaczone symbolem graficznym ZZ1, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 4 pkt 4 lit. a,
- d) w terenach występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat) - oznaczone na rysunku planu symbolem ZZ2, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 4 pkt 4 lit. b,
- e) w terenach występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi, na których prawdopodobieństwo powodzi jest niskie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat) - oznaczone na rysunku planu symbolem ZZ3,
- f) przez tereny przechodzi istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokich napięć 110 kV, wzdłuż linii ustala się pas ochrony funkcyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem E1, w którym obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 7 pkt 5,
- g) tereny położone są w regionalnym korytarzu ekologicznym Pradoliny Redy – Łeby - jak oznaczono na rysunku planu, w którym obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 2 pkt 5,
- h) teren B.4.Z,WS
- w terenie występują rowy istniejące oznaczone na rysunku planu symbolem R1, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 4 pkt 6,
 - w terenie wskazano rowy nieistniejące oznaczonych na rysunku planu symbolem R2, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 4 pkt 7,
- i) teren B.5.Z,WS:
- w terenie występują rowy istniejące oznaczone na rysunku planu symbolem R1, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 4 pkt 6,
 - w terenie wskazano rowy nieistniejące oznaczonych na rysunku planu symbolem R2, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 4 pkt 7,
 - północno – wschodnia część terenu, jak oznaczono na rysunku planu, znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 3 pkt 1,
 - północno – wschodnia część terenu, jak oznaczono na rysunku planu znajduje się w strefie pełnej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego w ewidencji i częściowo w rejestrze zabytków, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 3 pkt 3,
 - w południowo-zachodniej części terenu – jak oznaczono na rysunku planu, wskazuje się informacyjnie przebieg planowanej drogi publicznej, łączącej ul. Polną z ul. Drogowców,
 - dopuszcza się przekształcenia istniejącego ukształtowania w terenie do 1,00 m powyżej i poniżej obecnych rzędnych, związanych z realizacją drogi publicznej, łączącej ul. Polną z ul. Drogowców;
 - przez teren przebiega magistrała wodociągowa DN 400, wzdłuż której ustala się pas eksploatacyjny dla infrastruktury technicznej, w którym ustala się: zakaz lokalizacji budynków i obiektów pomocniczych i trwałych nasadzeń, nieograniczony w czasie dostęp i możliwość prowadzenia prac eksploatacyjnych i remontowych, wszelkiego rodzaju działania inwestycyjne w tym pasie wymagają uzyskania opinii gestora sieci; pas eksploatacyjny nie obowiązuje w przypadku likwidacji sieci;
- j) teren B.6.Z,WS:
- w terenie występują rowy istniejące oznaczone na rysunku planu symbolem R1, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 4 pkt 6,
 - w strefie ograniczeń wzdłuż terenu kolejowego – oznaczonej na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 4 pkt 10,
 - północno – zachodnia część terenu znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 3 pkt 1,

- południowo – zachodnia część terenu, jak oznaczono na rysunku planu, znajduje się w strefie pełnej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego w ewidencji zabytków i częściowo w rejestrze zabytków, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 3 pkt 3,
- teren położony jest w regionalnym korytarzu ekologicznym Pradoliny Redy – Łeby - jak oznaczono na rysunku planu, w którym obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 2 pkt 5,
- dopuszcza się przekształcenia istniejącego ukształtowania w terenie do 1,00 m powyżej i poniżej obecnych rzędnych, związanych z realizacją drogi publicznej, łączącej ul. Polną z ul. Drogowców,
- przez teren przebiega magistrala wodociągowa DN 400, wzdłuż której ustala się pas eksploatacyjny dla infrastruktury technicznej, w którym ustala się: zakaz lokalizacji budynków i obiektów pomocniczych i trwałych nasadzeń, nieograniczony w czasie dostęp i możliwość prowadzenia prac eksploatacyjnych i remontowych, wszelkiego rodzaju działania inwestycyjne w tym pasie wymagają uzyskania opinii gestora sieci; pas eksploatacyjny nie obowiązuje w przypadku likwidacji sieci,

k) zasady podziału na działki:

- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek: 3000 m²,
- inne zasady podziału i odstępstwa zgodnie z § 5 ust. 7;

5) wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu: 0%.

§ 29. Ustalenia dla terenu o symbolu:

B. 7.ZP o powierzchni ok. 0,42 ha;

1) przeznaczenie terenu:

- a) zielen urządzona,
- b) dopuszcza się: ścieżkę rowerową, infrastrukturę techniczną,
- c) wyklucza się: lokalizację budynków i obiektów pomocniczych;

2) wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik zabudowy: nie dotyczy,
- b) intensywność zabudowy: nie dotyczy,
- c) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 90% powierzchni terenu,
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy: nie dotyczy;

3) zasady kształtowania zabudowy:

- a) wysokość budynków: nie dotyczy,
- b) wysokość obiektów budowlanych innych niż podano w lit. a): do 12 m,
- c) elewacje: nie dotyczy,
- d) dachy: nie dotyczy;

4) szczególne uwarunkowania zagospodarowania terenu:

- a) dojazd: z drogi wewnętrznej 034.KDW,
- b) w terenie występują rowy istniejące, oznaczone na rysunku planu symbolem R1, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 4 pkt 6,
- c) w terenie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat) - oznaczone na rysunku planu symbolem ZZ2, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 4 pkt 4 lit. b,
- d) w terenie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi, na których prawdopodobieństwo powodzi jest niskie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat) - oznaczone na rysunku planu symbolem ZZ3,

- e) południowa część terenu, jak oznaczono na rysunku planu, położona jest w regionalnym korytarzu ekologicznym Pradoliny Redy – Łeby - jak oznaczono na rysunku planu, w którym obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 2 pkt 5,
 - f) zasady podziału na działki: podział na działki budowlane wyłączenie dla potrzeb podanych w § 5 ust. 7 pkt 2 i 5;
- 5) wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu: 0%.

§ 30. Ustalenia dla terenu o symbolu:

B. 8.U,KS o powierzchni ok. 0,18 ha;

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa usługowa z wykluczeniem przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) parkingi,
 - c) dopuszcza się: infrastrukturę techniczną;
- 2) wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik zabudowy: do 0,40,
 - b) intensywność zabudowy: minimum 0,00, maksimum 0,80,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 30%,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość budynków: do dwóch kondygnacji nadziemnych, wysokość do 10 m,
 - b) obiektów budowlanych innych niż podano w lit. a): do 15 m,
 - c) elewacje: cegła, kamień, drewno, tynk w kolorach pastelowych,
 - d) dachy:
 - forma dachów: dachy płaskie, dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowych kątach nachylenia połaci, od 20 stopni do 45 stopni,
 - dopuszcza się montaż okien połaciowych i budowę lukarn o dachach pulpitowych lub dwuspadowych o jednakowych kątach nachylenia połaci, o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu,
 - pokrycie dachów: dachówka, blachodachówka; dla dachów płaskich pokrycie dowolne;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) dojazd: z dróg publicznych 003.KDD, 008.KDD,
 - b) zasady podziału na działki:
 - minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 600 m²,
 - inne zasady podziału i odstępustwa zgodnie z § 5 ust. 7;
- 5) wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu: nie dotyczy (teren stanowi własność Gminy Miasta Reda).

§ 31. Ustalenia dla terenu o symbolu:

B. 9.ZP,US o powierzchni ok. 2,31 ha;

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zielen urządzona,

- b) tereny sportu i rekreacji,
- c) dopuszcza się:
 - infrastrukturę techniczną, w tym związaną z zagospodarowaniem wód opadowych i roztopowych,
 - ścieżki piesze i rowerowe,
 - przystań kajakową,
 - wiaty, altany dla obsługi użytkowników,

d) wyklucza się lokalizację budynków;

2) wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik zabudowy: do 0,10,
- b) intensywność zabudowy: minimalna 0,00, maksymalna 0,10,
- c) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 80%,
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy: jak na rysunku planu, od pozostałych terenów zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zasady kształtowania zabudowy:

- a) wysokość wiat i altan: do 6 m,
- b) wysokość obiektów budowlanych innych niż podano w lit. a): do 12 m,
- c) elewacje: dowolne,
- d) dachy: dowolne;

4) szczególne uwarunkowania zagospodarowania terenu:

- a) dojazd: od drogi publicznej 008.KDD oraz przez teren B.19.U,ZP,
- b) w terenie występuje rów istniejący oznaczony na rysunku planu symbolem R1, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 4 pkt 6,
- c) w terenie wskazano rów nieistniejący oznaczony na rysunku planu symbolem R2, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 4 pkt 7,
- d) w terenie przyległym do terenu B.1.WS obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 4 pkt 3,
- e) w terenie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo powodzi jest wysokie i wynosi 10% (raz na 10 lat), oznaczone symbolem graficznym ZZ1, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 4 pkt 4 lit. a,
- f) w terenie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat) - oznaczone na rysunku planu symbolem ZZ2, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 4 pkt 4 lit. b,
- g) w terenie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi, na których prawdopodobieństwo powodzi jest niskie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat) - oznaczone na rysunku planu symbolem ZZ3,
- h) przez teren przechodzi istniejąca napowietrza linia elektroenergetyczna wysokich napięć 110 kV, wzdłuż linii ustala się pas ochrony funkcyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem E1, w którym obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 7 pkt 5,
- i) przez teren przebiega magistrala wodociągowa DN 400, wzdłuż której ustala się pas eksploatacyjny dla infrastruktury technicznej, w którym ustala się: zakaz lokalizacji budynków i obiektów pomocniczych i trwałych nasadzeń, nieograniczony w czasie dostęp i możliwość prowadzenia prac eksploatacyjnych i remontowych, wszelkiego rodzaju działania inwestycyjne w tym pasie wymagają uzyskania opinii gestora sieci; pas eksploatacyjny nie obowiązuje w przypadku likwidacji sieci,
- j) teren położony jest w regionalnym korytarzu ekologicznym Pradoliny Redy – Łeby - jak oznaczono na rysunku planu, w którym obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 2 pkt 5,
- k) zasady podziału na działki:

- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 3000 m²,
- inne zasady podziału i odstępstwa zgodnie z § 5 ust. 7;

5) wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę z tytułu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu: 0%.

§ 32. Ustalenia dla terenów o symbolach:

B. 10.MN o powierzchni ok. 1,23 ha;

B. 11.MN o powierzchni ok. 0,16 ha;

B. 12.MN o powierzchni ok. 1,98 ha;

B. 13.MN o powierzchni ok. 0,17 ha;

B. 14.MN o powierzchni ok. 0,62 ha;

1) przeznaczenie terenu:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – lokalizacja budynków wolnostojących,
- b) dopuszcza się:
 - obiekty pomocnicze,
 - infrastrukturę techniczną;

2) wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik zabudowy: do 0,25,
- b) intensywność zabudowy:
 - teren B.10.MN, B.11.MN, B.12.MN, B.13.MN: minimalna 0,00, maksymalna 0,80,
 - teren B.14.MN: minimalna 0,00, maksymalna 0,60,
- c) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 50%,
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy: jak na rysunku planu, od pozostałych terenów zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zasady kształtowania zabudowy:

- a) wysokość budynków:
 - B.10.MN, B.11.MN, B.12.MN, B.13.MN: budynki mieszkalne do trzech kondygnacji nadziemnych, wysokość do 12 m, wyklucza się kondygnację podziemną,
 - B.14.MN: budynki mieszkalne do dwóch kondygnacji nadziemnych, wysokość do 10 m, wyklucza się kondygnację podziemną,
 - obiekty pomocnicze: jedna kondygnacja nadziemna, wysokość do 6 m,
- b) wysokość obiektów budowlanych innych niż podano w lit. a): do 12 m,
- c) elewacje: cegła, kamień, drewno, tynk w kolorach pastelowych,
- d) dachy:
 - forma dachów: dachy strome, dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowych kątach nachylenia w przedziale od 30 stopni do 45 stopni,
 - dopuszcza się montaż okien połaciowych i budowę lukarn o dachach pulpitowych lub dwuspadowych o jednakowych kątach nachylenia połaci, o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu,
 - pokrycie dachów: dachówka, blachodachówka;

4) szczególne uwarunkowania zagospodarowania terenu:

- a) dojazd:

- teren B.10.MN: z drogi publicznej 003.KDD i 016.KDD, z drogi wewnętrznej 035.KDW,
- teren B.11.MN: z drogi publicznej 016.KDD, z drogi wewnętrznej 034.KDW,
- teren B.12.MN: z drogi publicznej 003.KDD i 016.KDD, z dróg wewnętrznych 030.KDW, 031.KDW, 040.KDW,
- teren B.13.MN: z drogi publicznej 016.KDD,
- teren B.14.MN: z drogi publicznej 016.KDD,

b) teren B.10.MN, teren B.13.MN:

- w terenach występują rowy istniejące oznaczone na rysunku planu symbolem R1, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 4 pkt 6,
- w terenach wskazano rowy nieistniejące oznaczone na rysunku planu symbolem R2, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 4 pkt 7,

c) zasady podziału na działki:

- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 600 m²,
- inne zasady: zgodnie z § 5 pkt 7;

5) wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu: 20%.

§ 33. Ustalenia dla terenów o symbolach:

B. 15.MN,RO o powierzchni ok.0,94 ha;

B. 16.MN,RO o powierzchni ok 1,35 ha;

1) przeznaczenie terenu:

- a) teren B.15.MN,RO zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – lokalizacja budynków wolnostojących; uprawy ogrodnicze polowe oraz szklarniowe,
- b) teren B.16.MN,RO: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – lokalizacja budynków wolnostojących; uprawy ogrodnicze polowe oraz szklarniowe,
- c) dopuszcza się:
 - obiekty pomocnicze,
 - infrastrukturę techniczną;

2) wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik zabudowy: do 0,20,
- b) intensywność zabudowy:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: minimalna 0,00, maksymalna 0,30,
 - dla upraw ogrodniczych: minimalna 0,00, maksymalna 0,20,
- c) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 50%,
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy: jak na rysunku planu, od pozostałych terenów zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zasady kształtowania zabudowy:

- a) wysokość budynków:
 - budynki mieszkalne: do dwóch kondygnacji nadziemnych, wysokość do 10 m, wyklucza się kondygnację podziemną,
 - obiekty pomocnicze: jedna kondygnacja nadziemna, wysokość do 6 m,
- b) wysokość obiektów budowlanych innych niż podano w lit. a): do 12 m,
- c) elewacje: cegła, kamień, drewno, tynk w kolorach pastelowych,

d) dachy:

- forma dachów: dachy strome, dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowych kątach nachylenia w przedziale od 30 stopni do 45 stopni,
- dopuszcza się montaż okien połaciowych i budowę lukarn o dachach pulpitowych lub dwuspadowych o jednakowych kątach nachylenia połaci, o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu,
- pokrycie dachów: dachówka, blachodachówka;

4) szczególne uwarunkowania zagospodarowania terenu:

a) dojazd:

- teren B.15.MN,RO: z drogi publicznej 016.KDD, z drogi wewnętrznej 037.KDW,
- teren B.16.MN,RO: z drogi publicznej 016.KDD, z drogi wewnętrznej 032.KDW,

b) teren B.15.MN,RO:

- wzdłuż zachodniej granicy terenu występuje rów istniejący, oznaczony na rysunku planu symbolem R1, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 4 pkt 6,
- część terenu, jak oznaczono na rysunku planu znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 3 pkt 1,
- cały teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego w ewidencji zabytków, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 3 pkt 2,
- w terenie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat) - oznaczone na rysunku planu symbolem ZZ2, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 4 pkt 4 lit. b,
- przez teren przechodzi istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokich napięć 110 kV, wzdłuż linii ustala się pas ochrony funkcyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem E1, w którym obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 7 pkt 5,

c) teren B.16.MN,RO:

- przez teren przechodzi istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokich napięć 110 kV, wzdłuż linii ustala się pas ochrony funkcyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem E1, w którym obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 7 pkt 5,

d) zasady podziału na działki:

- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000 m²,
- inne zasady podziału i odstępstwa zgodnie z § 5 ust. 7;

5) wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu: 20%.

§ 34. Ustalenia dla terenów o symbolach:

B. 17.MW,U o powierzchni ok. 0,98 ha;

B. 18.MW,U o powierzchni ok.1,94 ha;

1) przeznaczenie terenu:

- a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- b) zabudowa usługowa - usługi wyłącznie w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
- c) dopuszcza się:
 - lokalizację obiektów pomocniczych,
 - infrastrukturę techniczną;

2) wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik zabudowy:

- teren B.17.MW,U: do 0,20,
- teren B.18.MW,U: do 0,25,

b) intensywność zabudowy:

- teren B.17.MW,U: minimalna 0,00, maksymalna 0,80,
- teren B.18.MW,U: minimalna 0,00, maksymalna 1,20,

c) powierzchnia biologicznie czynna:

- teren B.17.MW,U: minimum 50% oraz minimum 4 m² powierzchni zieleni na mieszkańca,
- teren B.18.MW,U: minimum 50% oraz minimum 4 m² powierzchni zieleni na mieszkańca;

d) nieprzekraczalne linie zabudowy: jak na rysunku planu, od pozostałych terenów zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zasady kształtowania zabudowy:

a) wysokość budynków:

- budynki mieszkalne wielorodzinne:
 - teren B.17.MW,U: do trzech kondygnacji nadziemnych, wysokość: do 14 m; dopuszcza się kondygnację podziemną,
 - teren B.18.MW,U: do czterech kondygnacji nadziemnych, wysokość: do 15 m; poziom posadowienia parteru do 1,20 m nad poziomem terenu mierzonym przy głównym wejściu do budynku; dopuszcza się kondygnację podziemną,
- obiekty pomocnicze: jedna kondygnacja nadziemna, wysokość do 6 m,

b) wysokość obiektów budowlanych innych niż podano w lit. a): do 15 m,

c) elewacje: cegła, kamień, drewno, tynk w kolorach pastelowych,

d) dachy:

- forma dachów: dwuspadowe lub wielospadowe, o jednakowych kątach nachylenia w przedziale od 30 stopni do 45 stopni oraz dachy płaskie – dla dachów płaskich zaleca się pokrycie dachów powierzchnią biologicznie czynną,
- dopuszcza się montaż okien połaciowych i budowę lukarn o dachach pulpituowych lub dwuspadowych o jednakowych kątach nachylenia połaci, o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu,
- pokrycie dachów: dachówka, blachodachówka; dla dachów płaskich pokrycie dowolne;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

a) dojazd:

- teren B.17.MW,U: z drogi publicznej 003.KDD, 008.KDD,
- teren B.18.MW,U: z drogi publicznej 003.KDD, 008.KDD,

b) teren B.18.MW,U:

- część terenu, jak oznaczono na rysunku planu znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 3 pkt 1,
- część terenu, jak oznaczono na rysunku planu znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego w ewidencji zabytków, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 3 pkt 2,

c) zasady podziału na działki:

- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 600 m²,

- inne zasady podziału i odstępstwa zgodnie z § 5 ust. 7;

5) wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu: dla działek stanowiących własność Gminy Miasta Reda – nie ma zastosowania, dla pozostałych działek: 0%.

§ 35. Ustalenia dla terenu o symbolu:

B. 19.U,ZP o powierzchni ok. 0,98 ha;

1) przeznaczenie terenu:

- a) zabudowa usługowa – wyłącznie usługi publiczne w rozumieniu przepisów odrębnych,
- b) tereny zieleni urządzonej,
- c) dopuszcza się:
 - infrastrukturę techniczną,
 - obiekty pomocnicze,
 - altany;

2) wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik zabudowy:
 - teren zabudowy usługowej: do 0,25,
 - teren zieleni urządzonej: nie dotyczy,
- b) intensywność zabudowy:
 - teren zabudowy usługowej: minimalna 0,00, maksymalna 0,70,
 - teren zieleni urządzonej: nie dotyczy,
- c) powierzchnia biologicznie czynna:
 - teren zabudowy usługowej: minimum 30%,
 - teren zieleni urządzonej: minimum 90%,
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy: jak na rysunku planu, od pozostałych terenów zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zasady kształtowania zabudowy:

- a) wysokość budynków:
 - budynki usługowe: do trzech kondygnacji nadziemnych, wysokość do 12,50 m,
 - obiekty pomocnicze, altany: jedna kondygnacja nadziemna, wysokość do 6 m,
- b) wysokość obiektów budowlanych innych niż podano w lit. a): do 15 m,
- c) elewacje: cegła, kamień, drewno, tynk w kolorach pastelowych,
- d) dachy:
 - forma dachów: dowolna, dla dachów płaskich zaleca się pokrycie dachów powierzchnią biologicznie czynną,
 - dopuszcza się montaż okien połaciowych i budowę lukarn o dachach pulpitowych lub dwuspadowych o jednakowych kątach nachylenia połaci, o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu,
 - pokrycie dachów: dachy płaskie – pokrycie dowolne, inne dachy - dachówka, blachodachówka;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

- a) dojazd: z drogi publicznej 008.KDD,

- b) południowa część terenu, jak oznaczono na rysunku planu, położona jest w pasie ochrony funkcyjnej istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokich napięć 110 kV, oznaczonym na rysunku planu symbolem E1, w którym obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 7 pkt 5,
 - b) w terenie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi, na których prawdopodobieństwo powodzi jest niskie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat) - oznaczone na rysunku planu symbolem ZZ3,
 - c) w terenie występuje rów istniejący, oznaczony na rysunku planu symbolem R1, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 4 pkt 6,
 - d) część terenu, jak oznaczono na rysunku planu znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 3 pkt 1,
 - e) zasady podziału na działki:
 - minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 3000 m²,
 - inne zasady podziału i odstępowstwa zgodnie z § 5 ust. 7;
- 5) wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu: nie ma zastosowania, teren stanowi własność Gminy Miasta Reda.

§ 36. Ustalenia dla terenu o symbolu:

B. 20.ZP o powierzchni ok. 0,17 ha;

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zielenć urządzona,
 - b) dopuszcza się infrastrukturę techniczną,
 - c) wyklucza się lokalizację budynków i obiektów pomocniczych;
- 2) wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik zabudowy: nie dotyczy,
 - b) intensywność zabudowy: nie dotyczy,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 90%,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy: nie dotyczy;
- 3) zasady kształtowania zabudowy: nie dotyczy;
- 4) szczególne uwarunkowania zagospodarowania terenu:
 - a) dojazdy: z drogi publicznej 003.KDD i 008.KDD,
 - b) część terenu, jak oznaczono na rysunku planu znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 3 pkt 1,
 - c) część terenu, jak oznaczono na rysunku planu znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego w ewidencji zabytków, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 3 pkt 2,
 - d) zasady podziału na działki:
 - minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: dowolna,
 - inne zasady podziału i odstępowstwa zgodnie z § 5 ust. 7;
- 5) wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu: 0%.

§ 37. Ustalenia dla terenów o symbolach:

B. 21.MN o powierzchni ok. 0,69 ha;

B. 22.MN o powierzchni ok. 0,41 ha;

1) przeznaczenie terenu:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – lokalizacja budynków wolnostojących

b) dopuszcza się:

- obiekty pomocnicze,
- infrastrukturę techniczną;

2) wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik zabudowy: do 0,25,

b) intensywność zabudowy: minimalna 0,00, maksymalna 0,60,

c) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 50%,

d) nieprzekraczalne linie zabudowy: jak na rysunku planu, od pozostałych terenów zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zasady kształtowania zabudowy:

a) wysokość budynków:

- budynki mieszkalne: do dwóch kondygnacji nadziemnych, wysokość do 10 m, wyklucza się kondygnację podziemną,
- obiekty pomocnicze: jedna kondygnacja nadziemna, wysokość do 6 m,

b) wysokość obiektów budowlanych innych niż podano w lit. a): do 12 m,

c) elewacje: cegła, kamień, drewno, tynk w kolorach pastelowych,

d) dachy:

- forma dachów: dachy strome, dwuspadowe lub wielospadowe, o jednakowych kątach nachylenia połaci, od 30 stopni do 45 stopni,
- dopuszcza się montaż okien połaciowych i budowę lukarn – o dachach pulpitowych lub dwuspadowych symetrycznych o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu,
- pokrycie dachów: dachówka, blachodachówka;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

a) dojazd:

- teren B.21.MN: z drogi publicznej 008.KDD i 019.KDD,
- teren B.22.MN: z drogi publicznej 008.KDD, 019.KDD, 021.KDD,

b) teren B.21.MN: część terenu, jak oznaczono na rysunku planu znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 3 pkt 1,

c) teren B.22.MN: teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 3 pkt 1,

d) zasady podziału na działki:

- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 800 m²,
- inne zasady podziału i odstępstwa zgodnie z § 5 ust. 7;

5) wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu: 20%.

§ 38. Ustalenia dla terenów o symbolach:

B. 23.MNU o powierzchni ok. 0,45 ha;

B. 24.MNU o powierzchni ok. 0,92 ha;

B. 25.MNU o powierzchni ok. 0,83 ha;

B. 26.MNU o powierzchni ok. 2,64 ha;

1) przeznaczenie terenu:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – lokalizacja budynków wolnostojących,
- b) zabudowa usługowa – lokalizacja budynków wolnostojących; wyklucza się przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- c) dopuszcza się:
 - jeden lokal mieszkalny w budynku usługowym, maksymalnie do 50% powierzchni użytkowej budynku,
 - infrastrukturę techniczną,
 - obiekty pomocnicze;

2) wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik zabudowy: do 0,25,
- b) intensywność zabudowy: minimalna 0,00, maksymalna 1,00,
- c) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 50%,
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy: jak na rysunku planu, od pozostałych terenów zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zasady kształtowania zabudowy:

- a) wysokość:
 - budynki:
 - teren B.23.MNU: do dwóch kondygnacji nadziemnych, wysokość do 10 m, wyklucza się kondygnację podziemną,
 - teren B.24.MNU, B.25.MNU, B.26.MNU: do trzech kondygnacji nadziemnych, wysokość do 12 m, wyklucza się kondygnację podziemną,
 - obiekty pomocnicze: jedna kondygnacja nadziemna, wysokość do 6 m,
- b) wysokość obiektów budowlanych innych niż podano w lit. a): do 12 m,
- c) elewacje: cegła, kamień, drewno, tynk w kolorach pastelowych,
- d) dachy:
 - forma dachów: dachy strome, dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kątach nachylenia od 30 stopni do 45 stopni,
 - dopuszcza się montaż okien połaciowych i budowę lukarn o dachach pulpitowych lub dwuspadowych o jednakowych kątach nachylenia połaci, o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu,
 - pokrycie dachów: dachówka, blachodachówka;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

- a) dojazd:
 - teren B.23.MNU: z drogi publicznej 003.KDD, 008.KDD, 017.KDD,
 - teren B.24.MNU: z drogi publicznej 003.KDD, 008.KDD, 017.KDD, 018.KDD,
 - teren B.25.MNU: z drogi publicznej 003.KDD, 008.KDD, 018.KDD, 020.KDD,
 - teren B.26.MNU: z drogi publicznej 003.KDD, 008.KDD, 020.KDD, z drogi wewnętrznej 027.KDW i 028.KDW,
- b) teren B.23.MNU:

- część terenu, jak oznaczono na rysunku planu znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 3 pkt 1,
- część terenu, jak oznaczono na rysunku planu znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego w ewidencji zabytków, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 3 pkt 2,

c) teren B.24.MNU:

- część terenu, jak oznaczono na rysunku planu znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 3 pkt 1,
- część terenu, jak oznaczono na rysunku planu znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego w ewidencji zabytków, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 3 pkt 2,

d) teren B.25.MNU: część terenu, jak oznaczono na rysunku planu znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 3 pkt 1,

e) teren B.26.MNU:

- część terenu, jak oznaczono na rysunku planu, znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 3 pkt 1,
- część terenu, jak oznaczono na rysunku planu znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego w ewidencji zabytków, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 3 pkt 2,
- w strefie ograniczeń wzdłuż terenu kolejowego – oznaczonej na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 4 pkt 10,

f) zasady podziału na działki:

- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - teren B.23.MNU: 800 m²,
 - teren B.24.MNU, B.25.MNU, B.26.MNU: 600 m²,
- inne zasady podziału i odstępstwa zgodnie z § 5 ust. 7,

5) wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu: 20%.

§ 39. Ustalenia dla terenów o symbolach:

B. 27.MNU o powierzchni ok. 0,54 ha;

B. 28.MNU o powierzchni ok. 0,68 ha;

B. 29.MNU o powierzchni ok. 0,21 ha;

1) przeznaczenie terenu:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – lokalizacja budynków wolnostojących,
- b) zabudowa usługowa - lokalizacja budynków wolnostojących, wyłącznie usługi nieuciążliwe,
- c) dopuszcza się:
 - jeden lokal mieszkalny w budynku usługowym, maksymalnie do 50% powierzchni użytkowej budynku,
 - infrastrukturę techniczną,
 - obiekty pomocnicze;

2) wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik zabudowy: do 0,30,
- b) intensywność zabudowy: minimalna 0,00, maksymalna 1,00,
- c) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 50%,
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy: jak na rysunku planu, od pozostałych terenów zgodnie z przepisami odrębnymi,

3) zasady kształtowania zabudowy:

a) wysokość:

- budynki: do trzech kondygnacji nadziemnych, wysokość do 12 m, wyklucza się kondygnację podziemną,
- obiekty pomocnicze: jedna kondygnacja nadziemna, wysokość do 6 m,

b) wysokość obiektów budowlanych innych niż podano w lit. a): do 12 m,

c) elewacje: cegła, kamień, drewno, tynk w kolorach pastelowych,

d) dachy:

- forma dachów: dachy strome, dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kątach nachylenia połaci od 30 stopni do 45 stopni,
- dopuszcza się montaż okien połaciowych i budowę lukarn o dachach pulpitowych lub dwuspadowych o jednakowych kątach nachylenia połaci, o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu,
- pokrycie dachów: dachówka, blachodachówka;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

a) dojazd:

- teren B.27.MNU: z drogi publicznej 019.KDD,
- teren B.28.MNU: z drogi publicznej 019.KDD, 021.KDD,
- teren B.29.MNU: z drogi wewnętrznej 029.KDW,

b) teren B.27.MNU:

- część terenu, jak oznaczono na rysunku planu znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 3 pkt 1,
- przez teren przechodzi istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średnich napięć 110 kV, wzdłuż linii ustala się pas ochrony funkcyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem E1, w którym obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 7 pkt 5,

c) teren B.28.MNU:

- teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 3 pkt 1,
- przez teren przechodzi istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średnich napięć 110 kV, wzdłuż linii ustala się pas ochrony funkcyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem E1, w którym obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 7 pkt 5;

d) teren B.29.MNU: teren znajduję się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 3 pkt 1,

e) zasady podziału na działki:

- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 700 m²,
 - dla zabudowy usługowej 1000 m²,

- inne zasady podziału i odstępstwa zgodnie z § 5 ust. 7;

5) wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu: 30%.

§ 40. Ustalenia dla terenu o symbolu:

B. 30.MNU o powierzchni ok. 0,84 ha;

1) przeznaczenie terenu:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – lokalizacja budynków wolnostojących,
- b) zabudowa usługowa – lokalizacja budynków wolnostojących, wyklucza się przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- c) dopuszcza się:
 - jeden lokal mieszkalny w budynku usługowym, maksymalnie do 50% powierzchni użytkowej budynku,
 - infrastrukturę techniczną,
 - obiekty pomocnicze;

2) wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik zabudowy: do 0,30,
- b) intensywność zabudowy: minimalna 0,00, maksymalna 0,50,
- c) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 50%,
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy: jak na rysunku planu, od pozostałych terenów zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zasady kształtowania zabudowy:

- a) wysokość:
 - budynki: do dwóch kondygnacji nadziemnych, wysokość do 10 m, wyklucza się kondygnację podziemną,
 - obiekty pomocnicze: jedna kondygnacja nadziemna, wysokość do 6 m,
- b) wysokość obiektów budowlanych innych niż podano w lit. a): do 15 m,
- c) elewacje: cegła, kamień, drewno, tynk w kolorach pastelowych,
- d) dachy:
 - forma dachów: dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowych kątach nachylenia połaci, o kącie nachylenia od 30 stopni do 45 stopni,
 - dopuszcza się montaż okien połaciowych i budowę lukarn o dachach pulpitowych lub dwuspadowych o jednakowych kątach nachylenia połaci, o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu,
 - pokrycie dachów: dachówka, blachodachówka;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

- a) dojazd: z drogi publicznej 008.KDD, 021.KDD, z drogi wewnętrznej 029.KDW,
- b) w terenie występuje rów istniejący oznaczony na rysunku planu symbolem R1, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 4 pkt 6,
- c) część terenu, jak oznaczono na rysunku planu znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 3 pkt 1,
- d) zasady podziału na działki:
 - minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 800 m²,
- dla zabudowy usługowej 1000 m²,
- inne zasady podziału i odstępstwa zgodnie z § 5 ust. 7;

5) wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu: 20%.

§ 40. Ustalenia dla terenu o symbolu:

B. 31.U o powierzchni ok.0,42 ha;

1) przeznaczenie terenu:

- a) zabudowa usługowa - lokalizacja budynków wolnostojących; wyklucza się przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- b) dopuszcza się:
 - jeden lokal mieszkalny w budynku usługowym,
 - obiekty pomocnicze,
 - infrastrukturę techniczną;

2) wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik zabudowy: do 0,30,
- b) intensywność zabudowy: minimalna 0,00, maksymalna 0,50,
- c) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 50%,
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy: jak na rysunku planu, od pozostałych terenów zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zasady kształtowania zabudowy:

- a) wysokość budynków:
 - budynki usługowe: do dwóch kondygnacji nadziemnych, wysokość do 10 m, wyklucza się kondygnację podziemną,
 - obiekty pomocnicze: jedna kondygnacja nadziemna, wysokość do 6 m,
- b) wysokość obiektów budowlanych innych niż podano w lit. a): do 15 m,
- c) elewacje: cegła, kamień, drewno, tynk w kolorach pastelowych,
- d) dachy:
 - forma dachów: dachy płaskie, dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowych kątach nachylenia połaci, o kątach nachylenia od 30 stopni do 45 stopni,
 - dopuszcza się montaż okien połaciowych i budowę lukarn o dachach pulpitowych lub dwuspadowych o jednakowych kątach nachylenia połaci, o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu,
 - pokrycie dachów: dachówka, blachodachówka;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

- a) dojazd: od drogi publicznej 008.KDD,
- b) w strefie ograniczeń wzdłuż terenu kolejowego, jak oznaczono na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 4 pkt 10,
- c) zasady podziału na działki:
 - minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m²,
 - inne zasady podziału i odstępstwa zgodnie z § 5 ust. 7;

- 5) wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu: 20%.

§ 41. Ustalenia dla terenu o symbolu:

B. 32.MN o powierzchni ok. 0,19 ha;

1) przeznaczenie terenu:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – lokalizacja budynków wolnostojących i bliźniaczych,
- b) dopuszcza się:
 - obiekty pomocnicze wyłącznie w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – wolnostojące,
 - infrastrukturę techniczną;

2) wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik zabudowy: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej do 0,30, bliźniaczej do 0,40,
- b) intensywność zabudowy: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej minimum 0,00 maksimum 0,80, bliźniaczej minimum 0,00 maksimum do 1,00,
- c) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 50%,
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy: jak na rysunku planu, od pozostałych terenów zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zasady kształtowania zabudowy:

- a) wysokość budynków:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne: do trzech kondygnacji nadziemnych, wysokość do 12 m, wyklucza się kondygnację podziemną,
 - obiekty pomocnicze: jedna kondygnacja nadziemna, wysokość do 6 m,
- b) obiektów budowlanych innych niż podano w lit. a): do 15 m,
- c) elewacje: cegła, kamień, drewno, tynk w kolorach pastelowych,
- d) dachy:
 - forma dachów: dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowych kątach nachylenia połaci, od 20 stopni do 45 stopni,
 - dopuszcza się montaż okien połaciowych i budowę lukarn o dachach pulpitowych lub dwuspadowych o jednakowych kątach nachylenia połaci, o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu,
 - pokrycie dachów: dachówka, blachodachówka;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

- a) dojazd: z drogi publicznej 016.KDD,
- b) w terenie występuje rów istniejący oznaczone na rysunku planu symbolem R1, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 4 pkt 6,
- c) zasady podziału na działki:
 - minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej 750 m², dla zabudowy bliźniaczej 400 m²,
 - inne zasady podziału i odstępstwa zgodnie z § 5 ust. 7;

- 5) wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu: 20%.

§ 42. Ustalenia dla terenów o symbolach:

C. 1.WS o powierzchni ok. 0,53 ha;

C. 2.WS o powierzchni ok. 0,84 ha;

1) przeznaczenie terenu:

a) teren wód powierzchniowych śródlądowych - rzeka Reda, stanowiąca wody publiczne, zaliczona do śródlądowych wód powierzchniowych,

b) dopuszcza się:

- realizację mostów drogowych, pieszo – jezdnych, kładek dla pieszych, pomostów, urządzeń turystyki wodnej itp.,
- sieci infrastruktury technicznej,

c) ustala się zakaz:

- kanalizowania rzeki Redy i zmiany jej przebiegu,
- wznoszenia obiektów kubaturowych;

2) wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu: nie dotyczy;

3) zasady kształtowania zabudowy: nie dotyczy;

4) szczególne uwarunkowania zagospodarowania terenu:

a) dojazdy:

- teren C.1.WS: z drogi publicznej 002.KDD, poprzez teren C.7.Z,WS,
- teren C.2.WS: z drogi publicznej 002.KDD, poprzez teren C.8.Z,WS,

b) tereny położone są w regionalnym korytarzu ekologicznym Pradoliny Łeby – Redy, w którym obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 2 pkt 5,

c) przez teren przechodzi istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokich napięć 110 kV, wzdłuż linii ustala się pas ochrony funkcyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem E1, w którym obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 7 pkt 5,

d) zasady podziału na działki:

- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek: dowolna,
- inne zasady podziału: dowolne;

5) wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu: 0%.

§ 43. Ustalenia dla terenów o symbolach:

C. 3.ZL o powierzchni ok. 17,32 ha;

C. 4.ZL o powierzchni ok. 7,35 ha;

C. 5.ZL o powierzchni ok. 5,40 ha;

C. 6.ZL o powierzchni ok. 1,80 ha;

1) przeznaczenie terenu:

a) las; teren stanowi grunt leśny w rozumieniu ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych,

b) dopuszcza się:

- budynki i inne obiekty budowlane dopuszczone w przepisach odrębnych, z uwzględnieniem wymogów zawartych w pkt 4 lit. d karty terenu,
- infrastrukturę techniczną, która nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów leśnych na cele nie leśne;

2) wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik zabudowy: do 0,20 powierzchni terenu objętego inwestycją,

- b) intensywność zabudowy: minimalna 0,00, maksymalna 0,50,
- c) powierzchnia biologicznie czynna: dla zabudowy dopuszczanej w ustawie o lasach: minimum 50% powierzchni terenu objętego inwestycją,
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zasady kształtowania zabudowy:

a) wysokość budynków:

- budynki mieszkalne: do dwóch kondygnacji nadziemnych, wysokość do 10 m, dopuszcza się kondygnację podziemną,
- obiekty pomocnicze: jedna kondygnacja nadziemna, wysokość do 6 m,

b) wysokość obiektów budowlanych innych niż podano w lit. a): do 15 m,

c) elewacje: cegła, kamień, drewno, tynk w kolorach pastelowych,

d) dachy:

- strome (dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowych kątach nachylenia połaci, o kącie nachylenia od 30 stopni do 45 stopni; dopuszcza się montaż okien połaciowych i lukarny o dachach pulpitowych lub dwuspadowych o jednakowych kątach nachylenia,
- pokrycie dachów dachówką, blachodachówką (w odcieniach koloru czerwonego lub brązowego),
- dla obiektów pomocniczych dopuszcza się dachy dowolne, pokrycie dachów dowolne;

4) szczególne uwarunkowania zagospodarowania terenu:

a) dojazdy:

- teren C.3.ZL: z drogi publicznej 001.KDL, z innych dróg publicznych położonych poza obszarem objętym planem,
- teren C.4.ZL: z drogi publicznej 001.KDL i 002.KDD,
- teren C.5.ZL: z drogi publicznej 001.KDD i 002.KDD,
- teren C.6.ZL: z drogi publicznej 002.KDD, z drogi publicznej 016.KDD poprzez teren B.32.MN,

b) tereny położone są w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy Darżłubskiej, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 4 pkt 1,

c) tereny położone są w granicach Obszaru Natura 2000 Puszcza Darżłubska PLB220007, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 4 pkt 2,

d) teren C.4.ZL:

- w terenie występują rowy istniejące oznaczone na rysunku planu symbolem R1, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 4 pkt 6,
- w terenie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo powodzi jest wysokie i wynosi 10% (raz na 10 lat), oznaczone symbolem graficznym ZZ1, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 4 pkt 4 lit. a - w obszarach wyklucza się lokalizację budynków,
- w terenie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat), oznaczone symbolem graficznym ZZ2, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 4 pkt 4 lit. b - w obszarach wyklucza się lokalizację budynków,
- w terenie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi, na których prawdopodobieństwo powodzi jest niskie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat) - oznaczone na rysunku planu symbolem ZZ3,

e) teren C.5.ZL: w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg ciągu pieszo-jezdnego ze ścieżką rowerową w miejscu oznaczonym na rysunku planu,

f) zasady podziału na działki:

- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek: zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi lasów,
- inne zasady podziału: dowolne;

5) wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu: 0%.

§ 44. Ustalenia dla terenu o symbolu:

C. 7.Z,WS o powierzchni ok. 2,56 ha;

1) przeznaczenie terenu:

- a) zieleń (zieleń niska, krzewy, drzewa),
- b) wody powierzchniowe (rowy, zbiorniki wodne itp.),
- c) dopuszcza się:
 - urządzenia związane z rekreacją i wypoczynkiem, turystyką wodną, ścieżki piesze i rowerowe,
 - infrastrukturę techniczną,
 - konstrukcje wsporcze mostów drogowych i kolejowych, kładek, pomostów itp., realizowanych na rzece Reda,
- d) wyklucza się lokalizację budynków i obiektów pomocniczych;

2) wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik zabudowy: nie dotyczy,
- b) intensywność zabudowy: nie dotyczy,
- c) powierzchnia biologicznie czynna: nie dotyczy,
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy: nie dotyczy;

3) zasady kształtowania zabudowy:

- a) wysokość budynków: nie dotyczy,
- b) obiekty infrastruktury technicznej: do 15 m,
- c) elewacje: nie dotyczy,
- d) dachy: nie dotyczy;

4) szczególne uwarunkowania zagospodarowania terenu:

- a) dojazd: z drogi publicznej 002.KDD, z innych dróg poprzez tereny przyległe,
- b) w terenie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo powodzi jest wysokie i wynosi 10% (raz na 10 lat), oznaczone symbolem graficznym ZZ1, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 4 pkt 4 lit. a,
- c) w terenie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo powodzi jest średnie i wynosi 1 % (raz na 100 lat) - oznaczone na rysunku planu symbolem ZZ2, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 4 pkt 4 lit. b,
- d) w terenie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi, na których prawdopodobieństwo powodzi jest niskie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat) - oznaczone na rysunku planu symbolem ZZ3,
- e) przez teren przechodzi istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średnich napięć 110 kV, wzdłuż linii ustala się pas ochrony funkcyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem E1, w którym obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 7 pkt 5,
- f) teren położony jest w regionalnym korytarzu ekologicznym Pradoliny Redy – Łeby, w którym obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 2 pkt 5,

g) w terenie występują rowy istniejące oznaczone na rysunku planu symbolem R1, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 4 pkt 6,

h) zasady podziału na działki:

- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek: 3000 m²,
- inne zasady podziału i odstępstwa zgodnie z § 5 ust. 7;

5) wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu: 0%.

§ 45. Ustalenia dla terenu o symbolu:

C. 8.ZP o powierzchni ok. 4,13 ha;

1) przeznaczenie terenu:

a) zieleń urządzona,

b) dopuszcza się:

- urządzenia związane z rekreacją i wypoczynkiem, turystyką wodną, ścieżki piesze i rowerowe,
- infrastrukturę techniczną,
- konstrukcje wsporcze mostów drogowych i kolejowych, kładek, pomostów itp. realizowanych na rzece Reda,

c) wyklucza się lokalizację budynków i obiektów pomocniczych

2) wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik zabudowy: nie dotyczy,
- b) intensywność zabudowy: nie dotyczy,
- c) powierzchnia biologicznie czynna: nie dotyczy,
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy: nie dotyczy;

3) zasady kształtowania zabudowy:

- a) wysokość budynków: nie dotyczy,
- b) obiekty infrastruktury technicznej: do 15 m,
- c) elewacje: nie dotyczy,
- d) dachy: nie dotyczy;

4) szczególne uwarunkowania zagospodarowania terenu:

- a) dojazd: z drogi publicznej 002.KDD, z innych dróg poprzez tereny przyległe,
- b) w terenie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo powodzi jest wysokie i wynosi 10% (raz na 10 lat), oznaczone symbolem graficznym ZZ1, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 4 pkt 4 lit. a,
- c) w terenie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo powodzi jest średnie i wynosi 1 % (raz na 100 lat) - oznaczone na rysunku planu symbolem ZZ2, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 4 pkt 4 lit. b,
- d) w terenie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi, na których prawdopodobieństwo powodzi jest niskie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat) - oznaczone na rysunku planu symbolem ZZ3,
- e) przez teren przechodzi istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średnich napięć 110 kV, wzdłuż linii ustala się pas ochrony funkcyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem E1, w którym obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 7 pkt 5,
- f) teren położony jest w regionalnym korytarzu ekologicznym Pradoliny Redy – Łeby, w którym obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 2 pkt 5,

g) zasady podziału na działki:

- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek: 10 000 m²,
- inne zasady podziału: dowolne;

5) wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu: 0%.

§ 46. Ustalenia dla terenów o symbolach:

001. **KDL** (ulica istniejąca) o powierzchni ok. 0,92 ha;

002. **KDD** (ulica istniejąca) o powierzchni ok. 0,99 ha;

1) przeznaczenie terenu: 001.KDL: teren dróg publicznych – droga lokalna; 002.KDD: teren dróg publicznych – droga dojazdowa;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) szerokość w liniach rozgraniczenia zgodnie z rysunkiem planu,
- b) zjazdy na tereny przyległe zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) dopuszcza się infrastrukturę techniczną, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) szczególne uwarunkowania:

a) teren 001.KDL:

- teren położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy Darżlubskiej, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 4 pkt 1,
- teren położony jest w granicach Obszaru Natura 2000 PLB 22007, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 4 pkt 2,

b) teren 002.KDD:

- w terenie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat) - oznaczone na rysunku planu symbolem ZZ2, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 4 pkt 4 lit. b,
- w terenie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi, na których prawdopodobieństwo powodzi jest niskie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat) - oznaczone na rysunku planu symbolem ZZ3,
- w terenie występują rowy istniejące oznaczone na rysunku planu symbolem R1, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 4 pkt 6,
- w terenie wskazano orientacyjnie rowy nieistniejące oznaczone na rysunku planu symbolem R2, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 4 pkt 7,
- droga – jak oznaczono na rysunku planu, położona jest w regionalnym korytarzu ekologicznym Pradoliny Redy – Łeby - jak oznaczono na rysunku planu, w którym obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 2 pkt 5,
- przez teren przechodzi istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokich napięć 110 kV, wzdłuż linii ustala się pas ochrony funkcyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem E1, w którym obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 7 pkt 5,

c) zasady podziału na działki:

- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: dowolna,
- inne zasady podziału: dowolne;

4) wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu: 0%.

§ 47. Ustalenia dla terenów o symbolach:

003. **KDD** (ulica istniejąca ul. Polna – ul. M. Karłowicza) o powierzchni ok. 3,19 ha;

004. **KDD** (ulica projektowana, połączenie ul. Polnej z ul. 12 Marca) o powierzchni ok. 0,15 ha;

005. **KDD** (ulica istniejąca ul. M. Ogińskiego) o powierzchni ok. 0,67 ha;

006. **KDD** (ulica istniejąca ul. Jaśminowa) o powierzchni ok. 0,52 ha;

007. **KDD** (ulica projektowana, połączenie ul. Jaśminowej z ul. 12 Marca) o powierzchni ok. 0,44 ha;

1) przeznaczenie terenu: teren dróg publicznych – droga dojazdowa;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) szerokość w liniach rozgraniczenia zgodnie z rysunkiem planu,
- b) zjazdy na tereny przyległe zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) dopuszcza się infrastrukturę techniczną, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) szczególne uwarunkowania:

a) teren 003.KDD:

- część terenu, jak oznaczono na rysunku planu znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w ewidencji zabytków, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 3 pkt 2,
- we wschodniej części terenu występuje rów istniejący oznaczony na rysunku planu symbolem R1, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 4 pkt 6,
- w strefie ograniczeń wzdłuż terenu kolejowego oznaczonej na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 4 pkt 10,

b) teren 004.KDD:

- w terenie występuje rów F oznaczony na rysunku planu symbolem R0, dla rowu i jego otoczenia obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 4 pkt 5,

c) teren 005.KDD:

- w terenie występuje rów F oznaczony na rysunku planu symbolem R0, dla rowu i jego otoczenia obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 4 pkt 5,
- w terenie wskazano przebieg rowów nieistniejących oznaczonych na rysunku planu symbolem R2, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 4 pkt 7;

d) teren 006.KDD:

- w terenie występuje rów F oznaczony na rysunku planu symbolem R0, dla rowu i jego otoczenia obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 4 pkt 5,
- w terenie występuje rów istniejący oznaczony na rysunku planu symbolem R1, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 4 pkt 6,
- przez teren oraz wzdłuż terenu przechodzą istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne średnich napięć 15 kV, wzdłuż linii ustala się pas ochrony funkcyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem E2, w którym obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 7 pkt 6,

e) teren 007.KDD:

- w terenie występuje rów F oznaczony na rysunku planu symbolem R0, dla rowu i jego otoczenia obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 4 pkt 5,
- w terenie występuje rów istniejący oznaczony na rysunku planu symbolem R1, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 4 pkt 6,

f) zasady podziału na działki:

- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: dowolna,
- inne zasady podziału: dowolne;

- 4) wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu: 0%.

§ 48. Ustalenia dla terenów o symbolach:

008. **KDD** (ulica istniejąca, ul. Trzcinowa, ul. Tatarakowa – ul. Łopianowa) o powierzchni ok. 1,92 ha;
009. **KDD** (ulica istniejąca, ul. W. Kilara) o powierzchni ok. 0,12 ha;
010. **KDD** (ulica istniejąca, ul. I. Paderewskiego) o powierzchni ok. 0,16 ha;
011. **KDD** (ulica projektowana, połączenie ul. Polnej z ul. M. Ogińskiego) o powierzchni ok. 0,19 ha;
012. **KDD** (ulica projektowana) o powierzchni ok. 0,35 ha;
013. **KDD** (ulica istniejąca i projektowana) o powierzchni ok. 0,52 ha;
014. **KDD** (ulica istniejąca, ul. Lawendowa) o powierzchni ok. 0,44 ha;
015. **KDD** (ulica istniejąca, ul. Azaliowa) o powierzchni ok. 0,22 ha;
016. **KDD** (ulica istniejąca, ul. Miętowa i ul. Wiklinowa) o powierzchni 0,88 ha;
017. **KDD** (ulica istniejąca, połączenie ul. Polnej z ul. Tatarakową) o powierzchni ok. 0,07 ha;
018. **KDD** (ulica istniejąca, połączenie ul. Polnej z ul. Tatarakową) o powierzchni ok. 0,09 ha;
019. **KDD** (ulica istniejąca i ulica projektowana, przedłużona w kierunku południowym, z mostem na rzece Reda) o powierzchni ok. 0,44 ha;
020. **KDD** (ulica istniejąca ul. Jarzębinowa) o powierzchni ok. 0,08 ha;
021. **KDD** (ulica istniejąca) o powierzchni ok. 0,09 ha;
022. **KDD** (ulica projektowana, połączenie ul. Polnej z ul. M. Ogińskiego) o powierzchni ok. 0,06 ha;
- 1) przeznaczenie terenu: teren dróg publicznych – droga dojazdowa;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
- a) szerokość w liniach rozgraniczenia zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zjazdy na tereny przyległe zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszcza się infrastrukturę techniczną, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) szczególne uwarunkowania:
- a) teren 008.KDD:
 - na odcinku przyległym do terenu A.35.KK dopuszcza się obiekty i urządzenia powiązane z funkcją przystanku na linii kolejowej Reda – Hel,
 - w strefie ograniczeń wzdłuż terenu kolejowego - oznaczonej na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 4 pkt 10,
 - część terenu, jak oznaczono na rysunku planu znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 3 pkt 1,
 - b) teren 012.KDD:
 - w terenie występuje rów istniejący oznaczony na rysunku planu symbolem R1, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 4 pkt 6,
 - w terenie wskazano orientacyjnie rowy nieistniejące oznaczone na rysunku planu symbolem R2, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 4 pkt 7,
 - c) teren 013.KDD:
 - w terenie występuje rów F oznaczony na rysunku planu symbolem R0, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 4 pkt 5,

- w terenie wskazano przebieg rowów nieistniejących, oznaczonych na rysunku planu symbolem R2, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 4 pkt 7,
- przez teren przechodzi istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV, wzdłuż linii ustala się pas ochrony funkcyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem E2, w którym obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 7 pkt 6,

d) teren 014.KDD:

- w terenie występuje rów istniejący oznaczony na rysunku planu symbolem R1, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 4 pkt 6,
- przez teren przechodzi istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV, wzdłuż linii ustala się pas ochrony funkcyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem E2, w którym obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 7 pkt 6,

e) teren 016.KDD:

- na odcinku zachodnim droga zakończona placem do zawracania jak na rysunku planu,
- w terenie występuje rów istniejący oznaczony na rysunku planu symbolem R1, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 4 pkt 6,
- w terenie wskazano przebieg rowu nieistniejącego, oznaczonego na rysunku planu, symbolem R2, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 4 pkt 7,
- część terenu, jak oznaczono na rysunku planu znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 3 pkt 1,

f) teren 017.KDD:

- część terenu, jak oznaczono na rysunku planu znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 3 pkt 1,
- część terenu, jak oznaczono na rysunku planu znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego w ewidencji zabytków, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 3 pkt 2,

g) teren 018.KDD: teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 3 pkt 1,

h) teren 019.KDD:

- połączenie drogi z drogą krajową nr 6 może nastąpić po wybudowaniu Trasy Kaszubskiej i przekazaniu drogi innemu zarządcy,
- część terenu, jak oznaczono na rysunku planu znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 3 pkt 1,
- południowa część terenu, jak oznaczono na rysunku planu położona jest w regionalnym korytarzu ekologicznym Pradoliny Redy – Łeby - jak oznaczono na rysunku planu, w którym obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 2 pkt 5,
- w terenie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat) - oznaczone na rysunku planu symbolem ZZ2, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 4 pkt 4 lit. b,
- w terenie występują się obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo powodzi jest niskie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat) - oznaczone na rysunku planu symbolem ZZ3,
- w terenie występuje pas ochrony funkcyjnej istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokich napięć, oznaczony na rysunku planu symbolem E1, w którym obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 7 pkt 5,
- w terenie wskazano przebieg rowów nieistniejących, oznaczonych na rysunku planu, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 4 pkt 7,

- i) teren 020.KDD: część terenu, jak oznaczono na rysunku planu znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 3 pkt 1,
- j) teren 021.KDD: teren znajduje się w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 3 pkt 1,
- k) zasady podziału na działki:
 - minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: dowolna,
 - inne zasady podziału: dowolne;
- 4) wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu: 0%.

§ 49. Ustalenia dla terenów o symbolach:

- 023. **KDW** (ulica istniejąca, boczna od ul. I. Paderewskiego) o powierzchni ok. 0,05 ha;
 - 024. **KDW** (ulica istniejąca, boczna od ul. M. Ogińskiego) o powierzchni ok. 0,02ha;
 - 025. **KDW** (ulica projektowana, połączenie ul. Lawendowej) o powierzchni ok. 0,07 ha;
 - 026. **KDW** (ulica projektowana, boczna od ul. Jaśminowej) o powierzchni ok. 0,12 ha;
 - 027. **KDW** (ulica istniejąca, boczna od ul. Polnej) o powierzchni ok. 0,03 ha;
 - 028. **KDW** (ulica istniejąca, boczna od ul. Łopianowej) o powierzchni ok. 0,02 ha;
 - 029. **KDW** (ulica projektowana, boczna od ul. Łopianowej) o powierzchni ok. 0,08 ha;
 - 030. **KDW** (ulica istniejąca, boczna od ul. Wiklinowej) o powierzchni ok. 0,01 ha;
 - 031. **KDW** (ulica istniejąca, boczna od ul. Wiklinowej) o powierzchni ok. 0,01 ha;
 - 032. **KDW** (ulica istniejąca, boczna od ul. Wiklinowej o powierzchni ok. 0,03 ha;
 - 034. **KDW** (ulica istniejąca, boczna od ul. Miętowej) o powierzchni 0,04 ha;
 - 035. **KDW** (ulica istniejąca, boczna od ul. Miętowej) o powierzchni 0,02 ha;
 - 036. **KDW** (ulica istniejąca, przedłużenie ul. I. Paderewskiego) o powierzchni ok. 0,09 ha;
 - 037. **KDW** (droga istniejąca) o powierzchni ok. 0,04 ha;
 - 038. **KDW** (droga istniejąca) o powierzchni ok. 0,06 ha;
 - 040. **KDW** (droga istniejąca, połączenie drogi 016.KDD z drogą 003.KDD) o powierzchnia ok. 0,016 ha;
- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) teren dróg wewnętrznych,
 - b) dopuszcza się: infrastrukturę techniczną w tym nie związaną z użytkowaniem terenu;
 - 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczenia zgodnie z rysunkiem planu, na zakończeniu plac do zawracania zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) urządzenie dróg jak drogi dojazdowe lub ciągi pieszo – jezdne; zjazdy na tereny przyległe bez ograniczeń,
 - c) dopuszcza się infrastrukturę techniczną;
 - 3) szczególne uwarunkowania:
 - a) teren 025.KDW: przez teren przechodzi istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczne średniego napięcia 15 kV, wzdłuż linii ustala się pas ochrony funkcyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem E2, w którym obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 7 pkt 6,

- b) teren 026.KDW: w terenie występują rowy istniejące oznaczone na rysunku planu symbolem R1, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 4 pkt 6,
- c) teren 027.KDW: teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego w ewidencji zabytków, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 3 pkt 2,

d) teren 029.KDW:

- w terenie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat) - oznaczone na rysunku planu symbolem ZZ2, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 4 pkt 4 lit. b,
- w terenie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi, na których prawdopodobieństwo powodzi jest niskie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat) - oznaczone na rysunku planu symbolem ZZ3,
- teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 3 pkt 1,
- wschodnia część terenu, jak oznaczono na rysunku planu położona jest w regionalnym korytarzu ekologicznym Pradoliny Redy – Łeby - jak oznaczono na rysunku planu, w którym obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 2 pkt 5,

e) teren 034.KDW: zachodnia część terenu, jak oznaczono na rysunku planu położona jest w regionalnym korytarzu ekologicznym „Pradoliny Redy – Łeby”, w którym obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 2 pkt 5,

f) teren 036.KDW:

- wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem A.25.MNU występuje rów istniejący oznaczony na rysunku planu symbolem R1, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 4 pkt 6,
- wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem A.25.MNU wskazano przebieg rowów nieistniejących, oznaczonych na rysunku planu symbolem R2, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 4 pkt 7,

g) teren 037.KDW:

- teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 3 pkt 1,
- przez teren przechodzi istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokich napięć 110 kV, wzdłuż linii ustala się pas ochrony funkcyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem E1, w którym obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 7 pkt 5,

h) zasady podziału na działki:

- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: dowolna,
- inne zasady podziału: dowolne;

4) wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu: 0%.

§ 50. Ustalenia dla terenów o symbolach:

033. **KXR** (droga istniejąca, połączenie piesze i rowerowe drogi 016.KDD do terenu B.4.Z,WS) o powierzchni 0,05 ha;

039. **KXR** (droga istniejąca, połączenie piesze i rowerowe drogi 032.KDW z drogą 008.KDD) o powierzchni ok. 0,04 ha;

041. **KX** (droga istniejąca, połączenie piesze drogi 034.KDW do terenu C.6.ZL) o powierzchni 0,013 ha);

1) przeznaczenie terenu:

- a) teren dróg wewnętrznych,
- b) dopuszcza się: infrastrukturę techniczną w tym nie związaną z użytkowaniem terenu;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) szerokość w liniach rozgraniczenia zgodnie z rysunkiem planu, na zakończeniu plac do zawracania zgodnie z rysunkiem planu,
- b) teren 033.KXR i 039.KXR : teren dla komunikacji pieszej i rowerowej,
- c) teren 041.KDX: teren dla komunikacji pieszej,
- d) dopuszcza się infrastrukturę techniczną;

3) szczególne uwarunkowania:

a) teren 033.KXR:

- część terenu, jak oznaczono na rysunku planu znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 3 pkt 1,
- część terenu, jak oznaczono na rysunku planu znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego w ewidencji zabytków, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 3 pkt 2,
- w terenie występuje pas ochrony funkcyjnej istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokich napięć 110 kV, oznaczony na rysunku planu symbolem E1, w którym obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 7 pkt 5,

b) zasady podziału na działki:

- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: dowolna,
- inne zasady podziału: dowolne;

4) wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu: 0%.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 51. Na obszarze objętym planem tracą moc obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w zakresie objętym granicami planu:

- 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dzielnicy 12 Marca w Redzie – część południowa, zatwierdzony Uchwałą Nr XXVI/262/2001 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 6 lutego 2001 r. (opubl. w Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 35, poz. 373 z dnia 23 kwietnia 2001 r.);
- 2) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dzielnicy 12 Marca w Redzie – części południowej w rejonie ulic Polnej i Jaśminowej, zatwierdzona Uchwałą Nr XXX/277/2004 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 21 grudnia 2004 r. (opubl. w Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 15, poz. 324 z dnia 17 lutego 2005 r.);
- 3) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Redy w rejonie ulic 12 Marca i Rzecznej, stanowiący zmiany do: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dzielnicy Pieleśzewo w Redzie, zatwierdzony Uchwałą Nr XVII/194/2000 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 18 kwietnia 2000 r. (opubl. w Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 67, poz. 406 z 2000 r.), miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dzielnicy 12 Marca w Redzie – część południowa, zatwierdzone Uchwałą Nr XXVI/262/2001 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 6 lutego 2001 r. (opubl. w Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 35, poz. 373 z 2001 r.), zatwierdzone Uchwałą Nr XLI/383/2005 Rady Miejskiej Redy z dnia 21 grudnia 2005 r. (opubl. w Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 52, poz. 1061 z dnia 17 maja 2006 r.);
- 4) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Redy w rejonie ulicy Ogińskiego, zmiana fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dzielnicy 12 Marca w Redzie – części południowej, zatwierdzona Uchwałą Nr XXVI/262/2001 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 06.02.2001 r. (opubl. w Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2001 r. Nr 35, poz. 373, zatwierdzonego Uchwałą Nr XLII/393/2006 Rady Miejskiej Redy z dnia 23 lutego 2006 r. (opubl. w Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 52, poz. 1062 z dnia 17 maja 2006 r.);
- 5) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dzielnicy 12 Marca w Redzie – części południowej we fragmencie obejmującym obszar 3.1.RO,MN, zatwierdzona Uchwałą Nr XXVI/262/2001

Rady Miejskiej w Redzie z dnia 06.02.2001 r. (opubl. w Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 99, poz.2038 z dnia 21 września 2006 r.), zatwierdzonego Uchwałą Nr XLIV/419/2006 Rady Miejskiej Redy z dnia 24 maja 2006 r. (opubl. w Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 99, poz. 2038 z dnia 21 września 2006 r.);

- 6) zmiana fragmentów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dzielnicy 12 Marca w Redzie – w części południowej i północnej, zatwierdzona Uchwałą nr XLVIII/449/2006 Rady Miejskiej Redy z dnia 20 września 2006 r. (opubl. w Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 49, poz. 733 z dnia 23 lutego 2007 r.);
- 7) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Redy w rejonie ulicy Ogińskiego, zatwierdzona Uchwałą Nr XVII/188/2008 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 19 marca 2008 r. (opubl. w Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 53, poz. 1502 z dnia 17 czerwca 2008 r);
- 8) zmiana fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu 12 Marca w Redzie – części północnej, zatwierdzona Uchwałą nr LIV/466/2010 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 9 listopada 2010 r. (opubl. w Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 165, poz. 3373 z dnia 24 grudnia 2010 r.);
- 9) zmiana fragmentów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dzielnicy 12 Marca w Redzie – części południowej, zatwierdzona Uchwałą nr XXXIV/374/2013 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 26 czerwca 2013 r. (opubl. w Dz. Urz. Woj. Pom. poz. 3105 z dnia 5 sierpnia 2013 r.);
- 10) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Redy w rejonie ul. Drogowców i Rzemieślniczej, zatwierdzony Uchwałą nr XXIV/243/2016 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 30 listopada 2016 r. (opubl. w Dz. Urz. Woj. Pom. poz.378 z dnia 27 stycznia 2017 r.);
- 11) zmiana fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dzielnicy Pieleszewo w Redzie na obszarze położonym pomiędzy rzeką Redą i ul. Wejherowską, zatwierdzona Uchwałą nr XXX/323/2017 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 13 czerwca 2017 r. (opubl. w Dz. Urz. Woj. Pom. poz. 2687 z dnia 18 lipca 2017 r.).

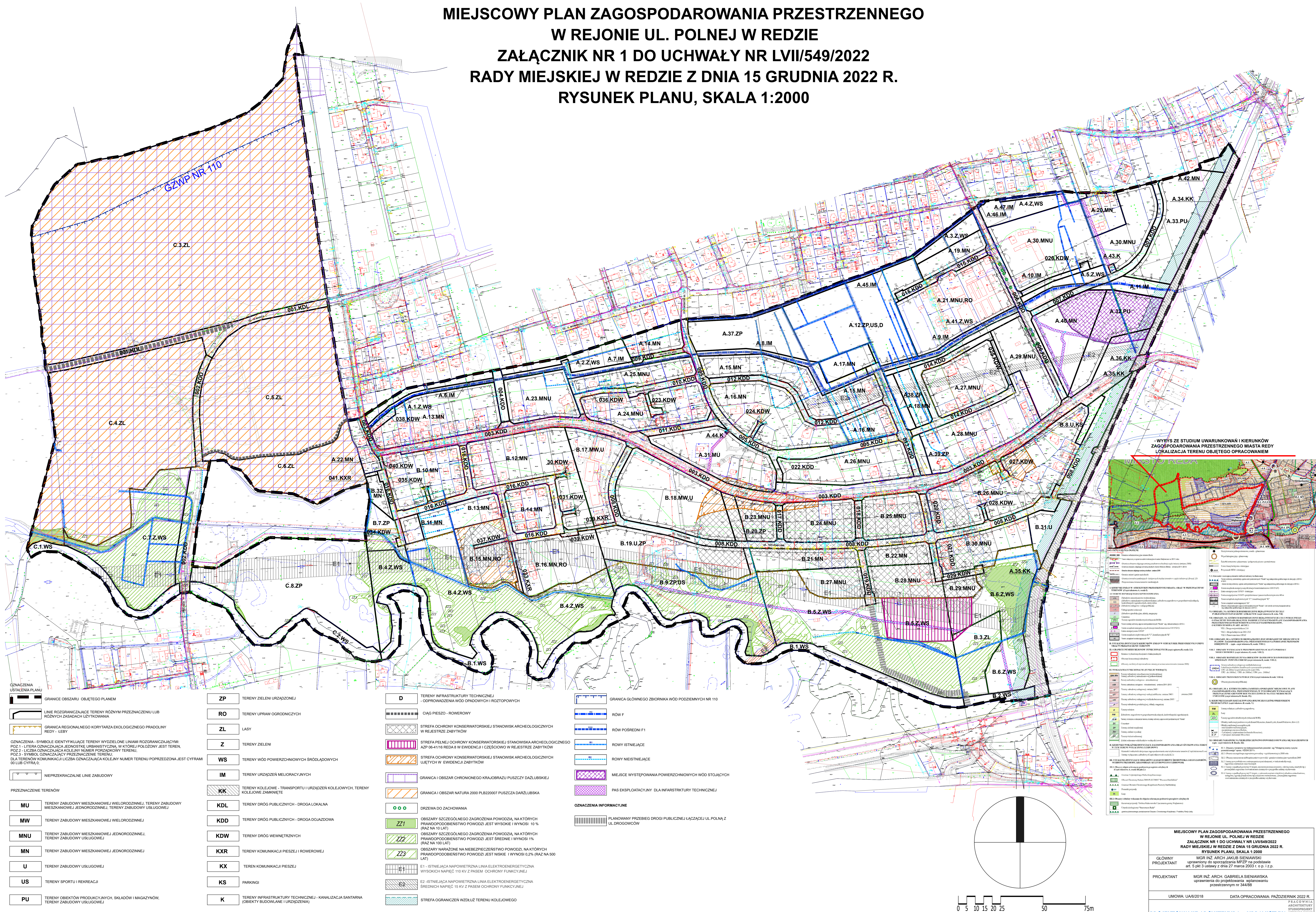
§ 52. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Redy.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Redzie

Kazimierz Okrój

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
W REJONIE UL. POLNEJ W REDZIE
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR LVII/549/2022
RADY MIEJSKIEJ W REDZIE Z DNIA 15 GRUDNIA 2022 R.
RYSUNEK PLANU, SKALA 1:2000



**ROZSTRZYGNIECIE W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU
dotyczy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru pomiędzy ul. Cechową,
Gdańską, Gniewowską i linią kolejową w Redzie**

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Redzie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Polnej w Redzie**

Na podstawie art. 20, w związku z art. 15, art. 16 ust. 1, art. 17, oraz art. 29 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) Rada Miejska w Redzie rozstrzyga co następuje:

- 1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Polnej w Redzie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożony był do publicznego w siedzibie Urzędu Miasta w Redzie w dniach od dnia 9 kwietnia 2021 r. do dnia 30 kwietnia 2021 r. dyskusja publiczna w dniu 22 kwietnia 2021 r. Termin składania uwag do projektu planu wyznaczono do dnia 21 maja 2021 r.**

W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wpłynęło 38 pism z uwagami i wnioskami do wyłożonego projektu planu. Zarządzeniem nr UA.1.2021 z dnia 11 czerwca 2021 r. Burmistrz Miasta Redy rozpatrzył i rozstrzygnął złożone uwagi – część uwzględnił, a części nie uwzględnił. Po ponowny przeprowadzeniu analizy złożonych uwag, Zarządzeniem nr UA.2.2021 z dnia 16 lipca 2021 r. zmieniono rozstrzygnięcie części uwag.

Uwagi i wnioski złożone w trakcie pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, nieuwzględnione przez Burmistrza Miasta Redy, Rada Miejska w Redzie rozstrzyga następująco:

- 1) Uwaga złożona w dniu 20.04.2021 r. (pismo l.dz. 5065) przez Obsługę Nieruchomości GRAF-DOM sp. z o.o.: dotyczy działki nr 1390/2 obr. 2.**

- 1a) Wniosek o zmianę ilości miejsc postojowych z min. 2 na 1,65 na 1 lokal mieszkalny.**

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

W projekcie planu ustalono wskaźnik miejsc postojowych 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny - 1 miejsce postojowe dla właściciela lokalu i 1 miejsc postojowe dla osoby odwiedzającej. Ponadto obecnie zauważa się trend posiadania w jednej rodzinie dwóch pojazdów samochodowych, wobec tego przyjęty wskaźnik miejsc postojowych w ilości 2 na 1 lokal mieszkalny stanowi niezbędne minimum.

ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ W REDZIE: podtrzymuje stanowisko Burmistrza

- 1b) Wniosek o wykreślenie trzeciej linijki w § 30 pkt. 2b.**

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Treść uchwały objęta uwagą dotyczy wskaźnika intensywności zabudowy. Określenie w planie tego wskaźnika jest obligatoryjne - wymagane przepisami art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ W REDZIE: podtrzymuje stanowisko Burmistrza

- 2) Uwaga złożona w dniu 22.04.2021 r. (pismo l.dz. 5198) przez osobę fizyczną: dotyczy działki nr 227/5 obr. 2.**

Wniosek o uchwalenie dla części działki nr 227/5 obr. 2 funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej zgodnie z rysunkiem studium.

Uwaga nieuwzględniona przez Burmistrza Miasta Redy w części. Uwaga została uwzględniona w części dotyczącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Uwaga nie została uwzględniona w odniesieniu do zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i oraz w odniesieniu terenu 003.KDD – terenu drogi publicznej, który zaprojektowano na tej działce.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

W Studium dla południowo-wschodniej części działki wskazano przeznaczenie: *lokalizacja funkcji produkcyjnych i usług rzemiosła*.

Teren może być przeznaczony pod funkcje usługowe – usługi rzemiosła.

Pozostała część działki położona jest wg Studium w terenie A.1.MN,MW: *zabudowy mieszk. jednorodzinnej, wielorodzinnej, usługowych w środkowej części rejonu (ul. Moniuszki - 12 Marca, ul. Kwiatowa), lokalizacja unkcji usługowych (związanych z obsługą ruchu turystycznego: usługi komunikacji, usługi turystyki).*

Teren może być przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Nie przewiduje się intensyfikacji zabudowy mieszkaniowej w stosunku do obowiązującego planu. Teren 003.KDD zostaje zachowany dla poprawy parametrów skrzyżowania ul. Polnej z linią kolejową.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W REDZIE: podtrzymuje stanowisko Burmistrza

- 3) **Uwaga złożona w dniu 22.04.2021 r. (pismo l.dz. 5199) przez osobę fizyczną:** dotyczy działek nr 1361/35 obr. 2, przy ul. Jarzębinowej.

Wniosek o wydzielenie z części działki nr 1361/35 obr. 2, terenu pod budownictwo mieszkaniowe zgodnie z załączoną propozycją. Pozostałą część działki przeznaczyć na tereny rekreacyjne dla mieszkańców.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Północna część działki nr 1361/35 położona jest w terenie stanowiska archeologicznego ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków, częściowo również w obszarze zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie jej wystąpienia 10% (raz na 10 lat) i 1% (raz na 100 lat). Przez działkę przebiega rów melioracyjny odprowadzający wodę poprzez przepust pod torami kolejowymi. Wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej we wskazanym obszarze wymusiłoby konieczność przebudowy rowu oraz spowodowałoby niekorzystne zmiany stosunków wodnych na obszarach już zainwestowanych. Dodatkowo, w związku z położeniem rowu w bezpośrednim sąsiedztwie obszarów zagrożonych powodzią, nie jest możliwa zmiana jego lokalizacji. Ponadto planowana jest rozbudowa linii kolejowej nr 213 Reda - Hel o dodatkowy tor, który ma powstać po zachodniej stronie od istniejącego toru, co wiązać się będzie z zajęciem terenu pod infrastrukturę kolejową.

Pozostała część działki w Studium położona jest w terenie A.2 - *Zieleni ochronnej- (zielen niska, wysoka, krzewy), łąk i pastwisk, dopuszcza się wykorzystanie terenu dla celów rekreacji i sportu, prowadzenie ścieżek pieszych i rowerowych, przystani kajakowej, rekreacji związanej z agroturystyką.*

Zatem druga część uwagi jest bezprzedmiotowa.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W REDZIE: podtrzymuje stanowisko Burmistrza

- 4) **Uwaga złożona w dniu 12.05.2021 r. (pismo l.dz. 6049) przez dwie osoby fizyczne:** dotyczy działek nr 231/10, 231/11 obr. 4 przy ul. Rzecznej.

Wniosek o zmianę przeznaczenia na działkę rolną z możliwością budowy siedliska.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Działki położone są w terenie wskazanym w Studium jako: teren A.2. *Zieleni ochronnej - teren bezinwestycyjny: zieleni ochronnej (zielen niska, wysoka, krzewy), łąk i pastwisk, dopuszcza się wykorzystanie terenu dla celów rekreacji i sportu, prowadzenie ścieżek pieszych i rowerowych, przystani kajakowej, rekreacji związanej z agroturystyką.*

Teren można zachować w użytkowaniu rolniczym – bez możliwości zabudowy. Zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania.

ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ W REDZIE: podtrzymuje stanowisko Burmistrza

- 5) Uwaga złożona w dniu 14.05.2021 r. (pismo l.dz. 6167) przez osobę fizyczną: dotyczy działek nr 165/1 – 165/7 obr. 2.

Wniosek o dokonanie zmiany w projekcie planu polegającej na rozszerzeniu przeznaczenia terenu B.15.MN,RO,KS o funkcję usług.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

W zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się usługę do 30 % powierzchni netto budynku mieszkalnego jednorodzinnego. W terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obowiązuje poziom hałasu w porze dziennej 50 dB od działalności będącej źródłem hałasu. Dopuszczenie szerszego zakresu usług wpłynie na niekorzyść sąsiadującej zabudowy o wyłącznym charakterze mieszkaniowym jednorodzinnym.

ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ W REDZIE: podtrzymuje stanowisko Burmistrza

- 6) Uwaga złożona w dniu 14.05.2021 r. (pismo l.dz. 6162) przez osobę fizyczną: dotyczy działki nr 130/17 obr. 2.

Wniosek o zmianę pkt. 4 lit. e tiret 1 § 15 na: - zasady podziału na działki dla zabudowy wolnostojącej 600 m², dla zabudowy bliźniaczej 400 m² (zamiast 450 m²), z uwagi na brak możliwości podziału działki na zabudowę bliźniaczą.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Wprowadzenie mniejszej powierzchni działki dla segmentu zabudowy bliźniaczej wpłynie na pogorszenie warunków użytkowania terenu poprzez zwiększenie powierzchni zabudowanej i zmniejszenie wskaźnika terenu biologicznie czynnego. Nie znaleziono uzasadnienia zmiany powierzchni działki dla konkretnego terenu. Wprowadzenie zabudowy bliźniaczej w terenie A.26.MN miało na celu umożliwienie lokalizacji budynku w granicy działki, a nie zagęszczania zabudowy.

ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ W REDZIE: podtrzymuje stanowisko Burmistrza

- 7) Uwaga złożona w dniu 17.05.2021 r. (pismo l.dz. 6206) przez cztery osoby fizyczne: dotyczy działek nr 165/1 - 165/7 obr. 2.

Wniosek o dokonanie zmiany w projekcie planu polegającej na rozszerzeniu przeznaczenia terenu B.15.MN,RO,KS o funkcję usług.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

W zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się usługę do 30 % powierzchni netto budynku mieszkalnego jednorodzinnego. W terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obowiązuje poziom hałasu w porze dziennej 50 dB od działalności będącej źródłem hałasu.

Dopuszczenie szerszego zakresu usług wpłynie na niekorzyść sąsiadującej zabudowy o wyłącznym charakterze mieszkaniowym jednorodzinnym.

ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ W REDZIE: podtrzymuje stanowisko Burmistrza

- 8) Uwaga złożona w dniu 18.05.2021 r. (pismo l.dz. 6307) przez osobę fizyczną: dotyczy działek nr 228/1 i 228/2 obr. 2.

Wniosek o przeznaczenie działek na cele budowlane / zamiennik na działki budowlane lub wykup terenu.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Projekt planu zakłada utrzymanie terenów zieleni wzdłuż głównych rowów, w tym na działkach nr 228/1 i 228/2. Rów ten stanowi system kanalizacji deszczowej i regulacji stosunków wodnych. Teren działek może stanowić uzupełnienie funkcji mieszkaniowej, należy jednak pozostawić dostęp do rowu w celu jego eksploatacji.

ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ W REDZIE: podtrzymuje stanowisko Burmistrza

- 9) Uwaga złożona w dniu 18.05.2021 r. (pismo l.dz. 6282) przez osobę fizyczną z podpisami 7 osób: dotyczy działek nr 1361/31 i 1361/35 obr. 2.

Wniosek o zmianę kategorii drogi na drogę klasy dojazdowej o charakterze publicznym.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Droga 029.KDW służy obsłudze trzech działek budowlanych oraz prywatnego terenu zieleni, zatem nie ma uzasadnienia dla zmiany kategorii drogi na publiczną.

ROZSTRZYGNĘCIE RADY MIEJSKIEJ W REDZIE: podtrzymuje stanowisko Burmistrza

- 10) **Uwaga złożona w dniu 18.05.2021 r. (pismo l.dz. 6280) przez osobę fizyczną:** dotyczy działki nr 176/57 obr. 2.

Wniosek o zmianę przebiegu drogi 019.KDD łączącej ul. Tatarakową z ul. Drogowców (dołączono mapę z proponowanym przebiegiem drogi).

Uwaga nieuwzględniona przez Burmistrza Miasta Redy w części. Uwaga została uwzględniona w odniesieniu do ustalenia przebiegu drogi na rysunku planu.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Ze względu na uwarunkowania terenowe, na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie można przesądzić o lokalizacji i parametrach pasa drogowego planowanej drogi łączącej ul. Polną z ulicą Wejherowską.

W projekcie planu wskazany został orientacyjny przebieg układu drogowego bez wyznaczania linii rozgraniczających teren drogi – jako informacja dla właścicieli działek.

ROZSTRZYGNĘCIE RADY MIEJSKIEJ W REDZIE: podtrzymuje stanowisko Burmistrza

- 11) **Uwaga złożona w dniu 18.05.2021 r. (pismo l.dz. 6278) przez osobę fizyczną:** dotyczy działki nr 176/57 obr. 2.

Wniosek o zmianę przebiegu drogi 019.KDD łączącej ul. Tatarakową z ul. Drogowców (dołączono mapę z proponowanym przebiegiem drogi).

Uwaga nieuwzględniona przez Burmistrza Miasta Redy w części. Uwaga została uwzględniona w odniesieniu do ustalenia przebiegu drogi na rysunku planu.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Ze względu na uwarunkowania terenowe, na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie można przesądzić o lokalizacji i parametrach pasa drogowego planowanej drogi łączącej ul. Polną z ulicą Wejherowską.

W projekcie planu wskazany został orientacyjny przebieg układu drogowego bez wyznaczania linii rozgraniczających teren drogi – jako informacja dla właścicieli działek.

ROZSTRZYGNĘCIE RADY MIEJSKIEJ W REDZIE: podtrzymuje stanowisko Burmistrza

- 12) **Uwaga złożona w dniu 18.05.2021 r. (pismo l.dz. 6277) przez osobę fizyczną:** dotyczy działki nr 176/57 obr. 2.

Wniosek o zmianę przebiegu drogi 019.KDD łączącej ul. Tatarakową z ul. Drogowców (dołączono mapę z proponowanym przebiegiem drogi).

Uwaga nieuwzględniona przez Burmistrza Miasta Redy w części. Uwaga została uwzględniona w odniesieniu do ustalenia przebiegu drogi na rysunku planu.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Ze względu na uwarunkowania terenowe, na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie można przesądzić o lokalizacji i parametrach pasa drogowego planowanej drogi łączącej ul. Polną z ulicą Wejherowską.

W projekcie planu wskazany został orientacyjny przebieg układu drogowego bez wyznaczania linii rozgraniczających teren drogi – jako informacja dla właścicieli działek.

ROZSTRZYGNĘCIE RADY MIEJSKIEJ W REDZIE: podtrzymuje stanowisko Burmistrza

- 13) **Uwaga złożona w dniu 18.05.2021 r. (pismo l.dz. 6279) przez osobę fizyczną:** dotyczy działki nr 176/57 obr. 2.

Wniosek o zmianę przebiegu drogi 019.KDD łączącej ul. Tatarakową z ul. Drogowców (dołączono mapę z proponowanym przebiegiem drogi).

Uwaga nieuwzględniona przez Burmistrza Miasta Redy w części. Uwaga została uwzględniona w odniesieniu do ustalenia przebiegu drogi na rysunku planu.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Ze względu na uwarunkowania terenowe, na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie można przesądzić o lokalizacji i parametrach pasa drogowego planowanej drogi łączącej ul. Polną z ulicą Wejherowską.

W projekcie planu wskazany został orientacyjny przebieg układu drogowego bez wyznaczania linii rozgraniczających teren drogi – jako informacja dla właścicieli działek.

ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ W REDZIE: podtrzymuje stanowisko Burmistrza

- 14) **Uwaga złożona w dniu 18.05.2021 r. (pismo l.dz. 6281) przez osobę fizyczną:** dotyczy działki nr 176/57 obr. 2.

Wniosek o zmianę przebiegu drogi 019.KDD łączącej ul. Tatarakową z ul. Drogowców (dołączono mapę z proponowanym przebiegiem drogi).

Uwaga nieuwzględniona przez Burmistrza Miasta Redy w części. Uwaga została uwzględniona w odniesieniu do ustalenia przebiegu drogi na rysunku planu.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Ze względu na uwarunkowania terenowe, na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie można przesądzić o lokalizacji i parametrach pasa drogowego planowanej drogi łączącej ul. Polną z ulicą Wejherowską.

W projekcie planu wskazany został orientacyjny przebieg układu drogowego bez wyznaczania linii rozgraniczających teren drogi – jako informacja dla właścicieli działek.

ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ W REDZIE: podtrzymuje stanowisko Burmistrza

- 15) **Uwaga złożona w dniu 19.05.2021 r. (pismo nr 6354) przez osobę fizyczną:** dotyczy działki nr 176/57 obr. 2.

Wniosek o zmianę przebiegu drogi 019.KDD łączącej ul. Tatarakową z ul. Drogowców (dołączono mapę z proponowanym przebiegiem drogi).

Uwaga nieuwzględniona przez Burmistrza Miasta Redy w części. Uwaga została uwzględniona w odniesieniu do ustalenia przebiegu drogi na rysunku planu.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Ze względu na uwarunkowania terenowe, na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie można przesądzić o lokalizacji i parametrach pasa drogowego planowanej drogi łączącej ul. Polną z ulicą Wejherowską.

W projekcie planu wskazany został orientacyjny przebieg układu drogowego bez wyznaczania linii rozgraniczających teren drogi – jako informacja dla właścicieli działek.

ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ W REDZIE: podtrzymuje stanowisko Burmistrza

- 16) **Uwaga złożona w dniu 19.05.2021 r. (pismo nr 6335) przez dwie osoby fizyczne:** dotyczy działki nr 176/57 obr. 2.

Wniosek o zmianę przebiegu drogi 019.KDD łączącej ul. Tatarakową z ul. Drogowców (dołączono mapę z proponowanym przebiegiem drogi).

Uwaga nieuwzględniona przez Burmistrza Miasta Redy w części. Uwaga została uwzględniona w odniesieniu do ustalenia przebiegu drogi na rysunku planu.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Ze względu na uwarunkowania terenowe, na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie można przesądzić o lokalizacji i parametrach pasa drogowego planowanej drogi łączącej ul. Polną z ulicą Wejherowską.

W projekcie planu wskazany został orientacyjny przebieg układu drogowego bez wyznaczania linii rozgraniczających teren drogi – jako informacja dla właścicieli działek.

ROZSTRZYGNĘCIE RADY MIEJSKIEJ W REDZIE: podtrzymuje stanowisko Burmistrza

17) Uwaga złożona w dniu 19.05.2021 r. (pismo l.dz. 6334) przez p. Monikę Śledź, radną Miasta Redy:

17a) Dotyczy działki nr 1390/6 obr. 2 - zmiana przeznaczenia z zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Uwaga nieuwzględniona przez Burmistrza Miasta Redy w części. Uwaga została uwzględniona w odniesieniu do zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Pozostawiono przeznaczenie zgodne z obowiązującym planem, z dopuszczeniem funkcji usług publicznych.

ROZSTRZYGNĘCIE RADY MIEJSKIEJ W REDZIE: podtrzymuje stanowisko Burmistrza

17b) Dotyczy działki nr 171/31, działek nr 1390/1 - 1390/4 obr. 2 - utrzymanie obecnego przeznaczenia (teren 8.3.ZP,U), utrzymanie na pow. 0,37 ha zieleni urządzonej ogólnodostępnej jako funkcji głównej oraz usług publicznych jako funkcji uzupełniających.

Uwaga nieuwzględniona przez Burmistrza Miasta Redy w części.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Zgodnie z obowiązującym planem: dz. 171/31 przeznaczona jest na funkcje wiodące (*podstawowe sposoby zagospodarowania terenu jednostki przestrzennej*): zieleń urządzonej, funkcje uzupełniające usługi (sposób zagospodarowania terenu jednostki przestrzennej towarzyszący zagospodarowaniu określonego jako funkcja wiodąca, nie obligatoryjny; warunkiem wprowadzenia zagospodarowania towarzyszącego jest wcześniejsza lub równoczesna realizacja zagospodarowania podstawowego) lub usługi publiczne (8.3.ZP,U).

Pozostały teren w obowiązującym planie ma funkcje: wiodące - usługi, uzupełniające - zabudowa mieszkaniowa jedno- i wielorodzinna. Uwzględnienie uwagi wpłynęłoby na spadek wartości nieruchomości.

W ramach zachowania bilansu zieleni planuje się wydzielenie terenu zieleni publicznej, przyległego do terenu B.23.MNU, łączącego ul. Polną z ul. Trzciniową i z terenem gminnym nad rzeką Redą.

ROZSTRZYGNĘCIE RADY MIEJSKIEJ W REDZIE: podtrzymuje stanowisko Burmistrza

17c) Dotyczy działki nr 159/4 obr. 2 - zmiana przeznaczenia z zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Uwaga nieuwzględniona przez Burmistrza Miasta Redy w części. Uwaga została uwzględniona w odniesieniu do zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Pozostawia się przeznaczenie zgodne z obowiązującym planem. Uwzględnienie uwagi wpłynęłoby na spadek wartości nieruchomości.

ROZSTRZYGNĘCIE RADY MIEJSKIEJ W REDZIE: podtrzymuje stanowisko Burmistrza

17d) Dotyczy działek nr 169/35 i 170/11 obr. 2 - zmiana przeznaczenia terenu na dwa, oddzielne KX przejście piesze, ciągi pieszo-jezdne i ścieżki rowerowe (stan bieżący) oddzielające tereny zabudowy wielorodzinnej od jednorodzinnej. Dojazd od działek 169/36 i 169/37 jest możliwy od ciągu pieszo-jezdnego od strony ul. Wiklinowej, nie ma potrzeby łączenia ul. Trzciniowej z ul. Wiklinową.

Uwaga nieuwzględniona przez Burmistrza Miasta Redy w części.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Utrzymano drogę wewnętrzną 032. KDW stanowiącą jedyny dojazd od działek 169/36 i 169/37.

Pozostałą część połączenia ul. Wiklinowej i ul. Trzciniowej zaprojektowano jako połączenie piesze i rowerowe.

ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ W REDZIE: podtrzymuje stanowisko Burmistrza

- 17e) Dotyczy ustaleń ogólnych - wyszczególnienie w uchwale wykluczonych „innych obiektów budowlanych”.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Dotyczy ustaleń zawartych w kartach terenów - pkt 3) zasady kształtowania zabudowy, lit. c) wysokość innych obiektów budowlanych niż podano w lit. a) i b). Ustalenie jest jednoznaczne.

ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ W REDZIE: podtrzymuje stanowisko Burmistrza

- 17f) Dotyczy działek nr 1391/2, 1391/4, 1391/5, 1391/6, 1391/7, 1391/8, 1391/9, 1391/13, 174/1, 173/2, 175/3 Obręb 2 - zmiana przeznaczenia terenu na teren zieleni urządzonej.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Zgodnie z obowiązującym planem teren o symbolu 3.2.U,MNw jest przeznaczony na: funkcję wiodącą - usługi, funkcję uzupełniającą - mieszkalnictwo jednorodzinne lub wielorodzinne, funkcję zamienną - usługi publiczne.

Zmiana funkcji spowodowałaby spadek wartości nieruchomości i ewentualne roszczenia właścicieli działek.

ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ W REDZIE: podtrzymuje stanowisko Burmistrza

- 17g) Dotyczy ustaleń ogólnych - obniżenie wysokości infrastruktury do 6 m na całym obszarze.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

W pojęciu infrastruktury mieści się między innymi infrastruktura elektroenergetyczna (słupy linii elektroenergetycznych) oraz słupy oświetleniowe. Ograniczenie uniemożliwi realizację tych inwestycji.

ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ W REDZIE: podtrzymuje stanowisko Burmistrza

- 18) **Uwaga złożona w dniu 20.05.2021 r. (pismo l.dz. 6440) przez osobę fizyczną:** dotyczy działki nr 176/57 obr. 2.

Wniosek o zmianę przebiegu drogi 019.KDD łączącej ul. Tatarakową z ul. Drogowców (dołączono mapę z proponowanym przebiegiem drogi).

Uwaga nieuwzględniona przez Burmistrza Miasta Redy w części. Uwaga została uwzględniona w odniesieniu do ustalenia przebiegu drogi na rysunku planu.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Ze względu na uwarunkowania terenowe, na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie można przesądzić o lokalizacji i parametrach pasa drogowego planowanej drogi łączącej ul. Polną z ulicą Wejherowską.

W projekcie planu wskazany został orientacyjny przebieg układu drogowego bez wyznaczania linii rozgraniczających teren drogi – jako informacja dla właścicieli działek.

ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ W REDZIE: podtrzymuje stanowisko Burmistrza

- 19) **Uwaga złożona w dniu 19.05.2021 r. (pismo l.dz. 6441) przez osobę fizyczną:** Dotyczy działki nr 176/57 obr. 2.

Wniosek o zmianę przebiegu drogi 019.KDD łączącej ul. Tatarakową z ul. Drogowców (dołączono mapę z proponowanym przebiegiem drogi).

Uwaga nieuwzględniona przez Burmistrza Miasta Redy w części. Uwaga została uwzględniona w odniesieniu do ustalenia przebiegu drogi na rysunku planu.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Ze względu na uwarunkowania terenowe, na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie można przesądzić o lokalizacji i parametrach pasa drogowego planowanej drogi łączącej ul. Polną z ulicą Wejherowską.

W projekcie planu wskazany został orientacyjny przebieg układu drogowego bez wyznaczania linii rozgraniczających teren drogi – jako informacja dla właścicieli działek.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W REDZIE: podtrzymuje stanowisko Burmistrza

20) Uwaga złożona w dniu 20.05.2021 r. (pismo l.dz. 6437) przez p. Mateusza Richerta, radnego Miasta Redy:

20a) Dotyczy działek nr 165/1 – 165/7 oraz nr 166/5, 169/36-169/41, 169/49, 169/50 obręb 2 - obniżenie dopuszczalnej zabudowy innych obiektów budowlanych o wysokości z proponowanych 12 m (nie podano).

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

W pojęciu innych obiektów budowlanych mieści się między innymi infrastruktura elektroenergetyczna (słupy linii elektroenergetycznych) oraz słupy oświetleniowe.

Ograniczenie uniemożliwi realizację tych inwestycji.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W REDZIE: podtrzymuje stanowisko Burmistrza

20b) Dotyczy działki nr 1390/6 obr. 2 - zmiana przeznaczenia z zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Uwaga nieuwzględniona przez Burmistrza Miasta Redy w części. Uwaga została uwzględniona w odniesieniu do zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Utrzymano przeznaczenie zgodne z obowiązującym planem, z dopuszczeniem funkcji usług publicznych. Zmiana funkcji spowodowałaby spadek wartości nieruchomości i ewentualne roszczenia właścicieli działek.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W REDZIE: podtrzymuje stanowisko Burmistrza

20c) Dotyczy działki nr 171/31, działek nr 1390/1-1390/4 obr. 2 - Utrzymanie obecnego przeznaczenia (teren 8.3.ZP,U), utrzymanie na pow. 0,37 ha zieleni urządzonej ogólnodostępnej jako funkcji głównej oraz usług publicznych jako funkcji uzupełniającej. Wykreślenie przeznaczenia zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Uwaga nieuwzględniona przez Burmistrza Miasta Redy w części.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Zgodnie z obowiązującym planem dz. 171/31 przeznaczona jest na: funkcje wiodące - zieleni urządzona, funkcje uzupełniające – usługi, funkcje zamienne -usługi publiczne. Pozostały teren w obowiązującym planie ma funkcje: wiodące - usługi, uzupełniające - zabudowa mieszkaniowa jedno-i wielorodzinna.

Utrzymano przeznaczenie zgodne z obowiązującym planem, z dopuszczeniem funkcji usług publicznych. Zmiana funkcji spowodowałaby spadek wartości nieruchomości i ewentualne roszczenia właścicieli działek. W ramach zachowania bilansu zieleni planuje się wydzielenie terenu zieleni publicznej, przyległego do terenu B.23.MNU, łączącego ul. Polną z ul. Trzciniową i z terenem gminnym nad rzeką Redą.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W REDZIE: podtrzymuje stanowisko Burmistrza

20d) Dotyczy działki nr 159/4 obr. 2 - utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia li tylko pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Uwaga nieuwzględniona przez Burmistrza Miasta Redy w części.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Pozostawia się przeznaczenie zgodne z obowiązującym planem. Uwzględnienie uwagi wpłynęłoby na spadek wartości nieruchomości.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W REDZIE: podtrzymuje stanowisko Burmistrza

21) Uwaga złożona w dniu 20.05.2021 r. (pismo l.dz. 6431) przez dwie osoby fizyczne: dotyczy działki nr 159/4 obr. 2.

Wniosek o wycofanie przeznaczenia terenu pod budownictwo wielorodzinne.

Uwaga nieuwzględniona przez Burmistrza Miasta Redy w części. Uwaga została uwzględniona w odniesieniu do zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Pozostawia się przeznaczenie zgodne z obowiązującym planem. Uwzględnienie uwagi wpłynęłoby na spadek wartości nieruchomości.

ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ W REDZIE: podtrzymuje stanowisko Burmistrza

22) Uwaga złożona w dniu 20.05.2021 r. (pismo l.dz. 6428) przez osobę fizyczną, z podpisami 178 osób:

22a) dotyczy działki nr 1390/6 obr. 2: wycofanie przeznaczenia terenu pod budownictwo wielorodzinne terenów należących do gminy z usług i zieleni urządzonej ogólnodostępnej.

Uwaga nieuwzględniona przez Burmistrza Miasta Redy w części. Uwaga została uwzględniona w odniesieniu do zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Zachowano funkcje zgodnie z obowiązującym planem, z dopuszczeniem funkcji usług publicznych.

ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ W REDZIE: podtrzymuje stanowisko Burmistrza

22b) dotyczy działek nr 171/31, 1390/1-1390/4 obr. 2: wycofanie się z wszelkich planów intensyfikacji zabudowy w stosunku do MPZP z 2001 r.:

- ze zwiększania dopuszczalnej wysokości budynków z 12 m na 14 m.

Uwaga nieuwzględniona przez Burmistrza Miasta Redy w części.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Zachowano funkcje zgodnie z obowiązującym planem, z dopuszczeniem funkcji usług publicznych.

Uwzględnienie uwagi wpłynęłoby na spadek wartości nieruchomości, ustalono maksymalną wysokość budynków 12,5 m.

ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ W REDZIE: podtrzymuje stanowisko Burmistrza

22c) dotyczy całego obszaru: Wniosek o dokładną analizę obciążeń i ograniczeń (transport drogowy, bezpieczeństwo na drogach, dostęp do usług publicznych, degradacja środowiska naturalnego) powstałych na skutek realizacji inwestycji dopuszczonych w nowym MPZP a także wprowadzenie rozwiązań problemów mieszkańców dzielnicy wynikających z nowych inwestycji równoległe do pojawienia się tych obciążeń.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Po uwzględnieniu uwag dotyczących przywrócenia przeznaczenia terenów B.19 i B.20, zgodnie z obowiązującym planem, wzrost obciążeń nie przekroczy zakładanych obecnie wartości. Dla poprawy bezpieczeństwa mieszkańców i udrożnienia komunikacji samochodowej projekt planu ustala przebieg drogi przez las do osiedla Fenikowskiego w Wejherowie, połączenie ul. Polnej z drogą krajową nr 6, rezerwę terenu pod przebudowę przejazdu kolejowego na ul. Polnej. Urząd przygotowuje przetarg na opracowanie wielobranżowej dokumentacji projektowej na przebudowę skrzyżowania ul. Puckiej, Spółdzielczej i Kazimierskiej oraz przebudowę układu komunikacyjnego ul. Spółdzielczej, Przemysłowej i fragmentu ul. Polnej. Dodatkowo PKP SA jest w trakcie analiz dotyczących lokalizacji nowego przystanku dzielnicy Ciechocino i zwiększenia częstotliwości kursowania pociągów na trasie Hel-Gdynia.

Ponadto dla opracowanego projektu planu rejonu ul. Polnej prognoza oddziaływania na środowiska nie wykazała negatywnych skutków uchwalenia planu.

ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ W REDZIE: podtrzymuje stanowisko Burmistrza

22d) dotyczy całego planu: Wniosek o wdrożenie rozwiązań proekologicznych, na przykład promujących korzystanie z transportu zbiorowego.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Uwaga bezprzedmiotowa, nie dotyczy ustaleń planu miejscowego.

ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ W REDZIE: podtrzymuje stanowisko Burmistrza

- 23) **Uwaga złożona w dniu 21.05.2021 r. (pismo l.dz. 6468) przez osobę fizyczną:** dotyczy działek nr 142/17 i 142/13 obręb 2.

Wniosek o zmianę przeznaczenia działek z 1.1.ZP na MN.

Uwaga nieuwzględniona przez Burmistrza Miasta Redy w części. Uwaga została uwzględniona w odniesieniu do części działki.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Wydzielony w projekcie planu teren A.6.IM obejmuje część rowu melioracyjnego o ważnej funkcji w gromadzeniu i odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych. Przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową spowoduje przerwanie układu i w konsekwencji zalanie terenów przyległych działek budowlanych. Wydzielony w projekcie planu teren A.1.Z,WS obejmuje pas terenu położony pomiędzy terenem A.13.MN a terenem A.6.IM). Teren ma szerokość ok. 7m, pozbawiony jest dojazdu i nie spełnia wymogów dla działki budowlanej.

ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ W REDZIE: podtrzymuje stanowisko Burmistrza

- 24) **Uwaga złożona w dniu 21.05.2021 r. (pismo l.dz. 6469) przez osobę fizyczną:** dotyczy działek nr 142/17 i 142/13 obr. 2.

Wniosek o zmianę przeznaczenia działek z 1.1.ZP na MN.

Uwaga nieuwzględniona przez Burmistrza Miasta Redy w części. Uwaga została uwzględniona w odniesieniu do części działki.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Wydzielony w projekcie planu teren A.6.IM obejmuje część rowu melioracyjnego o ważnej funkcji w gromadzeniu i odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych. Przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową spowoduje przerwanie układu i w konsekwencji zalanie terenów przyległych działek budowlanych. Wydzielony w projekcie planu teren A.1.Z,WS obejmuje pas terenu położony pomiędzy terenem A.13.MN a terenem A.6.IM). Teren ma szerokość ok. 7m, pozbawiony jest dojazdu i nie spełnia wymogów dla działki budowlanej.

ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ W REDZIE: podtrzymuje stanowisko Burmistrza

- 25) **Uwaga złożona w dniu 21.05.2021 r. (pismo l.dz. 6475) przez dwie osoby fizyczne:** dotyczy działki nr 159/4 obr. 2.

Wniosek o wycofanie przeznaczenia terenu pod budownictwo wielorodzinne, utrzymanie wyłącznie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Uwaga nieuwzględniona przez Burmistrza Miasta Redy w części. Uwaga została uwzględniona w odniesieniu do zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Pozostawia się przeznaczenie zgodne z obowiązującym planem. Uwzględnienie uwagi wpłynęłoby na spadek wartości nieruchomości.

ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ W REDZIE: podtrzymuje stanowisko Burmistrza

- 26) **Uwaga złożona w dniu 21.05.2021 r. (pismo l.dz. 6476) przez dwie osoby fizyczne:** dotyczy działki nr 159/4 obr. 2.

Wniosek o wycofanie przeznaczenia terenu pod budownictwo wielorodzinne, utrzymanie wyłącznie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Uwaga nieuwzględniona przez Burmistrza Miasta Redy w części. Uwaga została uwzględniona w odniesieniu do zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Pozostawia się przeznaczenie zgodne z obowiązującym planem. Uwzględnienie uwagi wpłynęłoby na spadek wartości nieruchomości.

ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ W REDZIE: podtrzymuje stanowisko Burmistrza

- 27) **Uwaga złożona w dniu 21.05.2021 r. (pismo l.dz. 6464) przez osobę fizyczną:** dotyczy działki nr 176/55 obr. 2 - wyrównanie linii granic zgodnie z propozycją na mapie.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Teren położony jest w Studium w terenie A.2.- Zieleni ochronnej (zielen niska, wysoka, krzewy), łąk i pastwisk, dopuszcza się wykorzystanie terenu dla celów rekreacji i sportu, prowadzenie ścieżek pieszych i rowerowych, przystani kajakowej, rekreacji związanej z agroturystyką. Ponadto, wschodnia część działki położona jest w terenie zagrożenia powodziowego 10%.

ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ W REDZIE: podtrzymuje stanowisko Burmistrza

- 28) **Uwaga złożona w dniu 21.05.2021 r. (pismo l.dz. 6465) przez osobę fizyczną:** dotyczy działki nr 176/56 obr. 2 - wyrównanie linii granic zgodnie z propozycją na mapie.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Teren położony jest w Studium w terenie A.2.- Zieleni ochronnej (zielen niska, wysoka, krzewy), łąk i pastwisk, dopuszcza się wykorzystanie terenu dla celów rekreacji i sportu, prowadzenie ścieżek pieszych i rowerowych, przystani kajakowej, rekreacji związanej z agroturystyką.

Ponadto, wschodnia część działki położona jest w terenie zagrożenia powodziowego 10%.

ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ W REDZIE: podtrzymuje stanowisko Burmistrza

2. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Polnej w Redzie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożony był po raz drugi do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Miasta w Redzie w dniach od 30 lipca 2021 r. do 20 sierpnia 2021 r. termin składania uwag do dnia 3 września 2021 r. W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wpłynęło 12 pism z uwagami i wnioskami do wyłożonego projektu planu.

Zarządzeniem nr UA.4.2021 z dnia 24 września 2021 r. Burmistrz Miasta Redy rozpatrzył i rozstrzygnął złożone uwagi – część uwzględnił a części nie uwzględnił. Uwagi i wnioski złożone w trakcie drugiego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nieuwzględnione przez Burmistrza Miasta Redy, Rada Miejska w Redzie rozstrzyga następująco:

- 1) **Uwaga złożona w dniu 04.08.2021 r. (pismo l.dz. 9655) przez osobę fizyczną:** dotyczy działki nr 164/4 obr. 2, przy ul. Miętowej.

Wniosek o wykreślenie nieistniejącego rowu i krótkiego przekopu biegnącego w poprzek działki (oznaczone jako R1), co ułatwiłoby planowane zagospodarowanie działki na cele budowlane.

Uwaga nieuwzględniona przez Burmistrza Miasta Redy w części. Uwaga została uwzględniona w odniesieniu do części oznaczeń.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Na działce nr 164/4 na rysunku planu wskazano przebieg nieistniejących rowów, oznaczonych na rysunku planu symbolem R2. Ustalono wymóg odtworzenia rowów w przypadku przerwania ciągłości, dopuszcza się zmianę przebiegu lub inny rodzaj retencji w celu rekompensaty pojemności zlikwidowanego rowu. Oznaczenie rowów na rysunku planu oraz wprowadzone ustalenia mają na celu ochronę terenów przyległych (nie tylko położonych w granicach danej działki) przez zalewaniem.

ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ W REDZIE: podtrzymuje stanowisko Burmistrza

- 2) **Uwaga złożona w dniu 20.08.2021 r. (pismo nr 10210) przez osobę fizyczną:** dotyczy działek nr 228/1 i 228/2 obr. 2, przy ul. Azaliowej.

Wniosek o możliwość budowy budynku gospodarczego.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

W obowiązującym planie teren ma przeznaczenie oznaczone symbolem 1.3.ZP - zielen urządzone, ogólnodostępna, zakaz wznoszenia obiektów kubaturowych. Przez teren działek - na granicy terenów zurbanizowanych przebiega rów, stanowiący system kanalizacji deszczowej i regulacji stosunków wodnych. Projekt planu zakłada utrzymanie terenów zieleni wzdłuż głównych rowów, w tym na działkach nr 228/1 i 228/2 jako potencjalny obszar retencji dla nadmiaru wód opadowych. Nie ma

uzasadnienia dla dopuszczenia zabudowy gospodarczej, ponieważ teren działek może stanowić uzupełnienie funkcji mieszkaniowej zlokalizowanej na działce nr 228/4 obr. 2, należy jednak pozostawić dostęp jednak rowu w celu umożliwienia jego eksploatacji.

ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ W REDZIE: podtrzymuje stanowisko Burmistrza

3) Uwaga złożona w dniu 27.08.2021 r. (pismo l.dz. 10495) przez osobę fizyczną: dotyczy działki nr 231/8 obręb 4:

3a) Wniosek o usunięcia zapisu pkt c: „wyklucza się lokalizację budynków i obiektów pomocniczych” sprzecznych z ustaleniami studium z 2016 r. Szczegółowe zapisy studium zawarte na str. 91 i na rys. 1 wprowadzają zapisy dla terenu zieleni urządzonej ZP: „W obrębie zieleni urządzonej ustala się lokalizację: parków, zieleńców, wód, boisk sportowych, urządzeń i obiektów rekreacyjnych, placów zabaw, obiektów i terenów infrastruktury technicznej, budynków usługowych związanych z obsługą użytkowników (gastronomiczne, budynki sanitarne, wypożyczalnia sprzętu turystycznego). W dolinie Redy dopuszcza się: urządzenia i obiekty obsługi związane z obsługą funkcji turystycznej (obsługa szlaku turystyki wodnej, pieszej, rowerowej).

ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ W REDZIE: podtrzymuje stanowisko Burmistrza

3b) Wniosek o wpisanie w pkt.1a w planie dla działki nr 231/8 zapisu zgodne ze studium: zieleni urządzonej ZP: *w obrębie zieleni urządzonej ustala się lokalizację : parków, zieleńców, wód, boisk sportowych, urządzeń i obiektów rekreacyjnych, placów zabaw, obiektów i terenów infrastruktury technicznej, budynków usługowych związanych z obsługą użytkowników (gastronomiczne, budynki sanitarne, wypożyczalnia sprzętu wodnego. W Dolinie Redy dopuszcza się: urządzenia i obiekty obsługi związane z obsługą funkcji turystyki wodnej, pieszej, rowerowej.* Opinia biegłego, uzgodnienia RDOŚ z 2020 r i przepisy dot. terenów zagrożenia powodziowego stanowią o możliwości wykorzystania terenu z w/w przeznaczeniem.

ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ W REDZIE: podtrzymuje stanowisko Burmistrza

3c) Wniosek o zmianę w pkt 4e: min. pow. wydzielanych działek budowlanych: wykreślenie 10 000 m² i wpisanie: dowolna lub ew.1000 m², analogicznie jak dla jednostek C.8.Z,WS czy B.7.ZP.

ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ W REDZIE: podtrzymuje stanowisko Burmistrza

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi a,b,c:

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest dokumentem, który określa politykę przestrzenną i kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy z uwzględnieniem uwarunkowań zewnętrznych i wewnętrznych mających wpływ na jej rozwój. Studium jest aktem polityki przestrzennej gminy, aktem polityki rozwoju gospodarczego oraz koordynuje ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Rada Miasta, przed uchwaleniem planu miejscowego, stwierdza, że nie narusza on ustaleń studium – jest to warunek uchwalenia planu.

Orzeczenia Naczelnego Sądu Administracyjnego (np. wyrok z dnia 29 listopada 2016 r. II OSK 440/15) wskazują, że cyt. „wykładając przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówiące o związaniu organów gminy ustaleniami studium przy sporządzaniu planów miejscowych (art. 9 ust. 4 i art. 20 ust. 1), należy przede wszystkim zwrócić uwagę na charakter studium i związane z tym różnice pomiędzy tym aktem, a planem miejscowym. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, [...] w planie miejscowym określa się przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. Natomiast w myśl art. 10 ust. 2 pkt 1 powołanej ustawy, w studium określa się kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów. Już to, w ocenie NSA, pokazuje, że nie można utożsamiać określonych w studium obszarów o różnym przeznaczeniu z określonymi w planie miejscowym terenami o różnym przeznaczeniu, w takim znaczeniu, że muszą się one w pełni pokrywać. Rozumienie w ten sposób zgodności planu miejscowego z ustaleniami studium stanowiłoby zaprzeczenie uchwalania planu miejscowego w zakresie określenia przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. Plan miejscowy w tym zakresie nie byłby potrzebny skoro można by ustalić przeznaczenie terenów określone już w studium. Takie rozumienie zgodności planu miejscowego ze studium stawiałoby pod znakiem zapytania sens rozróżnienia uczynionego przez ustawodawcę, polegającego na tym, że to plan miejscowy jest aktem prawa miejscowego, a nie

studium. Wymaga więc zaakcentowania, że w studium określa się kierunki zmian w przeznaczeniu terenów, a nie przeznaczenie terenów i to należy mieć na uwadze przy ocenie, czy plan miejscowy jest zgodny ze studium, a więc czy przeznaczenie terenów określone w planie miejscowym jest zgodne z kierunkami zmian w przeznaczeniu terenów określonymi w studium.”

Odnosząc się do ustaleń studium (rozdział I.3. Ustalenia dotyczące kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, podrozdział I.3.1, str. 73) stwierdza się, że działka nr 231/8 obr. 4 położona jest:

a) część południowa: w rejonie funkcjonalnym A.2, obejmującym korytarz ekologiczny Doliny Redy, dla którego ustalono:

- z uwagi na występujące tu uwarunkowania przyrodnicze, krajobrazowe i zagrożenia, teren wskazany jako bezinwestycyjny; dla terenu ustala się funkcje: zieleni ochronnej (zieleni niska, wysoka, krzewy), łąk i pastwisk;
- dopuszcza się wykorzystanie terenu dla celów rekreacji i sportu, prowadzenie ścieżek pieszych i rowerowych, przystani kajakowej, rekreacji związanej z agroturystyką,
- dopuszcza się wykorzystanie rzeki Redy dla lokalizacji elektrowni wodnych.

b) część północna: w rejonie funkcjonalnym A.5, obejmującym tereny leśne, dla którego ustalono:

- las - położony w obrębie Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy Darżlubskiej; Uwarunkowania przyrodnicze: liczne pomniki przyrody; Dopuszczalne wykorzystanie dla celów rekreacyjnych (urządzenie ścieżek pieszych, rowerowych, z elementami małej architektury).

Zgodnie z rysunkiem nr 1 studium, teren działki położony jest w obszarze styku Puszczy Darżlubskiej z korytarzem ekologicznym Pradoliny Redy-Łeby o znaczeniu regionalnym.

Jednocześnie teren przedmiotowej działki graficznie oznaczony jest na rysunku nr 2 studium jako teren zieleni ochronnej z symbolem ZO, dla której w rozdziale II.1. Kierunki i wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w pkt. 6 (str. 91) ustalono:

- teren korytarza ekologicznego doliny Redy, obejmujący: tereny rolnicze (grunty orne, łąki i pastwiska), tereny zieleni wysokiej, krzewów i zarośli, wody.

Dopuszcza się: prowadzenie sieci infrastruktury technicznej, dróg oraz zagospodarowanie na funkcje zieleni urządzonej, prowadzenie tras spacerowych i rowerowych oraz lokalizację obiektów związanych z obsługą użytkowników (turystów, osób wypoczywających), lokalizację obiektów związanych z wykorzystaniem energii wodnej.

Równocześnie do powyższych ustaleń, studium zawiera również inne zapisy, które należy brać pod uwagę przy sporządzaniu projektu planu miejscowego, i tak:

a) na stronie 92 studium w pkt II.2 Tereny wyłączone z zabudowy zawarto zapisy:

„Jako tereny wyłączone z zabudowy wskazuje się:

1. Tereny wartościowe przyrodniczo:

- korytarz ekologiczny doliny Redy (za wyjątkiem obiektów i urządzeń służących rekreacji i wypoczynkowi, wykorzystania energii wodnej i obiektów istniejących – według ustaleń podanych w rozdz. III.3.pkt 1.) - wskazany do ochrony ze względu na ochronę przyrodniczą i krajobrazową oraz występujące tu zagrożenie powodziowe;
- tereny leśne i semileśne, zadrzewienia, zakrzaczenia;
- tereny hydrogeniczne, mokradła, bagna,
- tereny położone w sąsiedztwie pomników przyrody, pomnikowych okazów drzew, grup starodrzewu – w odległości min 15 m od drzew,
- tereny bezpośrednio przyległe do lasów (z zachowaniem pasa dostępu do lasu o szerokości min. 3m),
- otoczenie cieków (rzeki Redy, Kanału Łyskiego, Kanału Mrzezino), które wymagają zapewnienia swobodnego dostępu do wód, zgodnie z art. 27 i 28 Ustawy Prawo Wodne z dnia 18 lipca 2001r.
- teren planowanego użytku ekologicznego “starorzecze Redy”.

- b) na stronie 95 studium w rozdziale III. Ustalenia dotyczące obszarów i zasad ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk w pkt. III.3. Obszary i obiekty wskazane do ochrony, zawarto zapisy:

„1. Korytarz ekologiczny doliny rzeki Redy

Korytarz ekologiczny doliny rzeki Redy - element regionalnego systemu osnowy ekologicznej.

Korytarz obejmuje nie zainwestowane - zalewowe tereny położone wzdłuż rzeki Redy - od granicy zachodniej miasta do granicy wschodniej.

Jest to teren o dużym zróżnicowaniu siedliskowym i biocenotycznym, który umożliwia przemieszczanie się roślin i zwierząt, integruje struktury przyrodnicze tej części regionu.

Obszar wskazany jako bezinwestycyjny - wykluczenie lokalizacji obiektów kubaturowych i infrastruktury - mogących obniżyć ich walory przyrodnicze i zakłócić przebieg procesów przyrodniczych; dopuszcza się możliwość urządzenia na obszarze Doliny Redy terenów zieleni urządzonej, terenów sportu i rekreacji, tras spacerowych i rowerowych, obiektów obsługi użytkowników; obiektów i urządzeń związanych z wykorzystaniem energii wodnej.”

- c) na stronie 99 studium w pkt. 5 w rozdziale III.5. Warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalna gospodarka zasobami środowiska. Obszary i obiekty wskazane do ochrony, zawarto zapisy:

„Ochrona walorów krajobrazowych winna być realizowana poprzez:

- ograniczenia lokalizacji zabudowy w przyrodniczym ciągu doliny Redy,”.*

Powyższe ustalenia mają odzwierciedlenie również w planie zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego 2030, w którym dolina rzeki Redy została zakwalifikowana jako regionalny korytarz ekologiczny „pradoliny Redy-Łęby”. W korytarzu obowiązuje zasada 3.1.3.: „zachowania ciągłości przestrzennej i funkcjonalnej ekosystemów leśnych i dolinnych” oraz zasada 3.1.4: „bezwzględne zachowania ciągłości trwałości gruntów leśnych oraz naturalnych cieków i zbiorników wodnych przy zachowaniu ich dotychczasowego gospodarczego wykorzystania, z uwzględnieniem uzasadnionej potrzeby ich przeznaczenia na cele publiczne”.

Korytarz ekologiczny spełnia rolę przestrzennego powiązania pomiędzy płatami ekologicznymi, stanowiąc ciągle przestrzennie, powiązane i przenikające się wzajemnie struktury o charakterze pasmowym, z zachowanymi naturalnymi elementami pokrycia terenu i warunkami zachodzenia przyrodniczych procesów funkcjonalnych. Zachowanie „korytarzowych” powiązań przestrzennych pomiędzy płatami ekologicznymi wiąże się z zapewnieniem funkcji migracyjnej korytarzy ekologicznych, podstawowej w świetle ich definicji ustawowej.

Wiodącą rolę w zachowaniu łączności przestrzennej struktur ekologicznych, a jednocześnie najbardziej cennych przyrodniczo wielkoobszarowych obszarów, odgrywają przede wszystkim korytarze, którym w opracowaniu Studium korytarzy ekologicznych (2014), przypisano rangę ponadregionalną i regionalną (patrz: Opracowanie Ekofizjograficzne do Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Pomorskiego - AKTUALIZACJA 2014).

Składający uwagę powołuje się wybiórczo na zapis studium w rozdziale II.1 pkt 5 (str. 91) ustalający dla terenów zieleni ochronnej dopuszczenie zagospodarowania na funkcje zieleni urządzonej, w ramach której ustala się lokalizację: parków, zieleńców, wód, boisk sportowych, urządzeń i obiektów rekreacyjnych, placów zabaw, obiektów i terenów infrastruktury technicznej, budynków usługowych związanych z obsługą użytkowników (gastronomiczne, budynki sanitarne, wypożyczalnia sprzętu turystycznego). Na jego podstawie wywodzi obowiązek wprowadzenia powyższego przeznaczenia dla swojej nieruchomości.

Zapis ten należy rozumieć jako dopuszczenie powyższych funkcji, a nie jako ustalenie wiążące do zastosowania w planie miejscowym. Należy mieć na względzie uwarunkowania przyrodnicze istniejące na przedmiotowej działce oraz inne ustalenia zawarte w studium i w tym kontekście badać możliwość dopuszczenia na niej lokalizacji obiektów kubaturowych. Zakres funkcji i dopuszczeń ustalonych w studium stanowi katalog maksymalny ale nie jest wymagany przy sporządzeniu planu miejscowego, w którym uwzględnia się w szczególności miejscowe uwarunkowania występujące na tym terenie.

Burmistrz Miasta Redy, przy rozpatrywaniu uwagi, kierował się zasadami, wyrażonymi w art. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również innymi przepisami, które stworzone zostały w związku z występującymi obecnie niekorzystnymi dla społeczeństwa i środowiska zjawiskami takimi jak

suburbanizacja, rosnąca presja na ekosystemy, ekstremalne zjawiska meteorologiczne i hydrologiczne powodujące zmniejszanie się zasobów wodnych w zlewniach rzek.

Dla przykładu, dnia 16 lipca 2019 r. uchwałą nr 67 Rady Ministrów przyjęto "Politykę ekologiczną państwa 2030 - strategia rozwoju w obszarze środowiska i gospodarki wodnej" (M. P. z 2019 r. poz. 794), gdzie w załączniku pkt 3 „Streszczenie diagnozy” zwraca się uwagę na:

„Zmniejszający się udział powierzchni terenów zieleni, niekontrolowana urbanizacja i zabudowa korytarzy i klinów napowietrzających oraz dolin rzecznych w ośrodkach miejskich, odcinająca przestrzeń otwartą od wnętrza miasta, pogarsza warunki klimatyczne i jakość życia oraz powoduje zwiększenie ryzyka powodziowego. Zadaniem korytarzy i klinów napowietrzających jest wentylowanie miast. Mają one pompować świeże powietrze z zielonych obszarów do centrów miast, w tym do wysp ciepła. W tym celu potrzebne są wolne od zabudowy przestrzenie prowadzące z peryferii w głąb miasta. Naturalne - jak rzeki czy tereny zielone jednocześnie oczyszczające miejskie powietrze - lub sztuczne (jak tory kolejowe czy szerokie drogi). W związku z tym konieczne jest wprowadzenie zapisów ograniczających zabudowę korytarzy i klinów napowietrzających, korytarzy ekologicznych i dolin rzecznych, szczególnie w ośrodkach miejskich.”

Na kwestie konieczności przywracania retencji w korytarzach ekologicznych zwraca uwagę Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 15 lipca 2021 r. w sprawie przyjęcia Planu przeciwdziałania skutkom suszy (Dz. U. poz. 1615).

Kierując się w/w wytycznymi, równocześnie uwzględniając obowiązujący sposób zagospodarowania działki nr 231/8, projekt planu ustala dla terenu C.9.ZP przeznaczenie na:

- a) zieleni urządzonej;
- b) tereny sportu i rekreacji;
- c) dopuszcza się: infrastrukturę techniczną, ścieżki piesze i rowerowe, przystań kajakową, wiaty, altany dla obsługi użytkowników;
- d) wyklucza się: lokalizację budynków i obiektów pomocniczych.

Biorąc pod uwagę uwarunkowania przyrodnicze, krajobrazowe i położenie w regionalnym korytarzu ekologicznym i w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru chronionego krajobrazu Puszczy Darżlubskiej przyjęto w projekcie planu ww. funkcje, z wykluczeniem lokalizacji budynków.

Ustalenia projektu planu dla terenu C.9.ZP nie naruszają więc ustaleń zawartych w Studium.

Z powyższej argumentacji wynika również brak uzasadnienia dla wprowadzenia zasad podziału na działki budowlane o powierzchni minimalnej 1000 m². Takie ustalenie prowadziłoby do rozczłonkowania terenu.

Odnosząc się do kwestii uzgodnienia RDOŚ dla dokumentacji pn. "Wstępna ocena dotycząca uwarunkowań środowiskowych dla działki nr 231/8 obr. Reda, Powiat Wejherowski, Woj. Pomorskie", sporządzonej przez mgr inż. Łukasza Czyleko z firmy LC Consulting, należy zauważyć, że Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gdańsku w piśmie nr RDOS-Gd-OI.IV.402.364.2020.KD.1 z dnia 06.07.2020 r. nie stwierdził, że nieruchomość może zostać przeznaczona na cele budowlane wymienione w „Ocenie”. Pismo potwierdza jedynie fakty polegające na położeniu działki w obszarze Puszczy Darżlubskiej, Natury 2000 oraz korytarza ekologicznego i nie znajdują się na niej siedliska gatunków chronionych.

- 3d) Wniosek o wykreślenie pkt 4c poprzez usunięcie „w terenie występują inne rowy melioracyjne oznaczone na rys. planu symbolem R1, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 4 pkt 6 gdyż brak jest podstawy prawnej tego zapisu.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Wskazany na rysunku projektu planu rów melioracyjny oznaczony symbolem R1 oznaczony jest po przebiegu wskazanym na mapie stanowiącej podstawę opracowania części graficznej projektu planu. Z mapy wynika, że rów ten stanowi środkowy element sieci hydrograficznej tego rejonu - łącznik pomiędzy rowem w terenie położonym po stronie zachodniej (C.7.Z,WS) i po stronie wschodniej (w terenie B.7.ZP) i łączy się z rzeką Redą. Oznaczenie rowu na rysunku planu wynika z jego ważnej funkcji w odwodnieniu znacznych obszarów.

ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ W REDZIE: podtrzymuje stanowisko Burmistrza

- 3e) Wniosek o dokonanie dodatkowego zapisu w jednostce 002.KDD poprzez wpisanie modernizacji ul. Rzeczej / zgodnie z zapisami studium na stronie 73 i 115 oraz koniecznej przebudowy, remontu mostu przy ul. Rzeczej z uwagi na jego stan techniczny, plan bieżących napraw i remontów oraz aspekt historyczny w tym zabytkowy.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Zgodnie z § 4 ust. 9 lit. a) rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej powinny zawierać: określenie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz klasyfikacją ulic i innych szlaków komunikacyjnych.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie odnosi się do stanu technicznego infrastruktury drogowej, ani żadnej innej.

Aspekt historyczny mostu nie został zauważony przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, co potwierdza pozytywne uzgodnienie projektu planu postanowieniem nr ZN.5150.225.4.2019.RK z dnia 05.02.2020 r.

ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ W REDZIE: podtrzymuje stanowisko Burmistrza

- 4) **Uwaga złożona w dniu 30.08.2021 r. (pismo l.dz. 10545) przez osobę fizyczną:** dotyczy działki nr 1361/36 obr. 2, ul. Jarzębinowa (w uwadze błędnie wskazano działkę nr 1361/35 obr. 2).

Wniosek o pozytywne rozpatrzenie wniosku do projektu MPZP. Wg opinii „Wody Polskie”, na terenie gdzie nie występują wody zalewowe mogą powstać działki budowlane, jeśli droga częściowo przebiega przez teren zalewowy wyrażają zgodę na utwardzenie gruntu.

Uwaga nieuwzględniona przez Burmistrza Miasta Redy w części. Uwaga została uwzględniona do części terenu działki.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Zgodnie z rysunkiem Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Redy, znaczna część działki nr 1631/36 położona jest w regionalnym korytarzu ekologicznym rzeki Redy. Pod zabudowę przeznaczono północno-wschodni narożnik działki położony przy drodze wewnętrznej 029.KDW oraz poza korytarzem ekologicznym rzeki Redy z zachowaniem rowu R1.

Pozostałą część działki, położoną w granicach korytarza ekologicznego rzeki Redy zachowano w terenie o symbolu B.6.Z,WS.

ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ W REDZIE: podtrzymuje stanowisko Burmistrza

- 5) **Uwaga złożona w dniu 30.08.2021 r. (pismo l.dz. 10560) przez osobę fizyczną:** dotyczy działek nr 169/39, 169/37, 169/36 obr. 2.

Wniosek o zmianę przepisu o usytuowaniu jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej (pkt 6 pkt 4). Działki mają ponad 7000 m² ich potencjał jest dużo większy niż jeden budynek na jednej działce.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Projekt planu ustala zasadę podziału na działki budowlane, zawarte w § 31 pkt 4 lit. d, to jest o minimalnej powierzchni 2000 m², a tym samym utrwała zasadę z obowiązującego planu. Ustalenie dotyczące usytuowania jednego budynku mieszkalnego i jednego obiektu pomocniczego na jednej działce budowlanej o powierzchni minimalnej jak w karcie danego terenu, mają na celu zapewnienie zachowania standardów zabudowy, określonej w projekcie planu. Przez przedmiotowe działki przebiega istniejąca linia wysokiego napięcia. Z uwagi na zakres pasa ochrony funkcyjnej dla tej linii, obejmujący znaczną powierzchnię działek, jak również standard zabudowy bezpośrednio sąsiadującej z terenem działek oraz ich położenie wzdłuż korytarza ekologicznego rzeki Redy, ustalono w tym rejonie zabudowę ekstensywną to jest lokalizację budynków na dużych działkach.

ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ W REDZIE: podtrzymuje stanowisko Burmistrza

- 6) **Uwaga złożona w dniu 31.08.2021 r. (pismo l.dz. 10658) przez osobę fizyczną.**

- 6a) Wniosek o poprawienie błędnego zakwalifikowania ulgi rzeki Reda od koryta rzeki, wzdłuż/równolegle do koryta rzeki aż do miejsca gdzie znowu łączy się z korytem rzeki (w B.4.WS) jako rowu melioracyjnego – wykorzystanie tej infrastruktury zapewniłoby ochronę przed powodzią.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Opisana ulga rzeki Redy na rysunku planu została oznaczona jako rów melioracyjny R1 – zgodnie z przebiegiem rowu na mapie rysunku planu. Nie ma uzasadnienia do oznaczenia tego urządzenia jako „ulga rzeki Redy”. Brak jest dokumentu potwierdzającego, że rów ten pełni funkcję ulgi. Rów ten nie jest połączony obustronnie z rzeką Redą – co charakteryzuje urządzenie typu „ulga”. Nie jest on wydzielony jako odrębna nieruchomość i nie jest we władaniu Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej. Rów ten pełni funkcje: gromadzenia wód opadowych i roztopowych, odprowadzenia nadmiaru wód do rzeki Redy. W terenie B.4.Z,WS dopuszcza się wody powierzchniowe, więc możliwa jest realizacja zbiorników do gromadzenia i czasowego zatrzymania nadmiaru wód, co zmniejszy zagrożenie powodziowe.

ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ W REDZIE: podtrzymuje stanowisko Burmistrza

- 6b) Dotyczy działki nr 234 obr. 4 - wniosek o poprowadzenie drogi publicznej lub ścieżki rowerowej na terenie dz. 234, znajdującej się na granicy obszarów C.9.ZP i C.8.Z.WS od rzeki Redy do drogi 016.KDD.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Działka stanowi teren prywatny, wyznaczenie na rysunku planu drogi publicznej lub ścieżki rowerowej publicznej wiązałoby się z koniecznością wykupu terenu. W projekcie planu ustalono przebieg ciągu pieszo-rowerowego w terenie C.5.ZL, zgodnie z funkcjonującym ciągiem łączącym ul. Miętową z ul. Rzeczną. Brak potrzeby projektowania dodatkowego ciągu pieszo-rowerowego lub drogi publicznej na terenie stanowiącym własność prywatną.

ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ W REDZIE: podtrzymuje stanowisko Burmistrza

- 6c) Dotyczy działek nr 231/13 i 231/12 - zakwalifikowanie terenu C.8.Z,WS na C.8.ZP,US.

Uwaga nieuwzględniona przez Burmistrza Miasta Redy w części. Uwaga została uwzględniona w odniesieniu do części przeznaczenia terenu na funkcje zieleni urządzonej.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

W obowiązującym planie działka położona jest w terenie 10.1.ZP, przeznaczonym na funkcję wiodącą – zieleń urządzonej, ogólnodostępnej, korytarz ekologiczny doliny Redy, w którym ustalono zakaz wznoszenia obiektów kubaturowych dopuszcza się zagospodarowanie związane z rekreacją i wypoczynkiem, a w szczególności urządzenie ciągów spacerowych i ścieżek rowerowych. Działki położone są w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanego terenu C.9.ZP i mogą być wykorzystywane w ten sam sposób, zatem uwzględniono przeznaczenie terenu na funkcje zieleni urządzonej. Nie uwzględniono funkcji sportu i rekreacji, ponieważ funkcje te wiążą się z przekształceniem terenu i zmianą jego naturalnego charakteru na inwestycyjny.

ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ W REDZIE: podtrzymuje stanowisko Burmistrza

- 7) **Uwaga złożona w dniu 31.08.2021 r. (pismo l.dz. 10603) przez p. Monikę Śledź, radną Miasta Redy:** dotyczy karty terenu B.18.MW,U – zmniejszenie wysokości budynków z 15 m na 12,5 m (3 kondygnacje).

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Pozostawia się ustaloną w projekcie planu wysokość budynków w karcie terenu B.18, przy jednoczesnym wprowadzeniu wskaźnika terenu biologicznie czynnego na poziomie min. 50% oraz wykluczeniu zaliczenia do niego nawierzchni ażurowych. Tym samym uwzględnia się interes publiczny i prywatny w zrównoważony sposób, nie powodując znacznego obniżenia wartości nieruchomości.

ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ W REDZIE: podtrzymuje stanowisko Burmistrza

- 8) **Uwaga złożona w dniu 01.09.2021 r. (pismo l.dz. 10667) przez dwie osoby fizyczne:** dotyczy działki nr 234 obr. 4.

Wniosek o zmianę przeznaczenia działki 234 i możliwość zabudowy budynkiem mieszkalno-rekreacyjnym siedliskowym (zabudowa zagrodowa).

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Działka stanowi pas terenu o szerokości od 10 do 17 m (w jednym miejscu ma kształt trójkąta o bokach ok. 65m-90m) prowadzący od ul. Rzecznej w kierunku wschodnim, do granicy z działką nr 159/1.

Działka położona jest korytarzu ekologicznym rzeki Reda, oznaczonym na rysunku studium, w których nie dopuszcza się lokalizacji siedlisk rolniczych.

Teren można zachować w użytkowaniu rolniczym – bez możliwości zabudowy. Zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania.

ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ W REDZIE: podtrzymuje stanowisko Burmistrza

- 9) **Uwaga złożona w dniu 01.09.2021 r. (pismo l.dz. 10669) przez dwie osoby fizyczne:** dotyczy działek nr 165/2 i 165/3 obr. 2.

Wniosek o dokonanie zmiany w projekcie MPZP polegającej na rozszerzeniu przeznaczenia działek nr 165/2 i 165/3 o funkcję usług (zarejestrowana działalność Auto Fart Export)

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

W zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się usługę do 30 % powierzchni netto budynku mieszkalnego jednorodzinnego. W terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obowiązuje poziom hałasu w porze dziennej 50 dB od działalności będącej źródłem hałasu. Dopuszczenie szerszego zakresu usług pogorszy warunki zamieszkania w sąsiadującej zabudowy o wyłącznym charakterze mieszkaniowym jednorodzinnym.

ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ W REDZIE: podtrzymuje stanowisko Burmistrza

- 10) **Uwaga złożona w dniu 02.09.2021 r. (pismo l.dz. 10713) przez osobę fizyczną, pismo podpisane przez 5 osób:** dotyczy działek nr 1361/31 i 1361/35 obr. 2.

Wniosek o zmianę kategorii drogi 029.KDW na drogę klasy dojazdowej o charakterze publicznym KDD.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Droga 029.KDW służy obsłudze trzech działek budowlanych oraz prywatnego terenu zieleni, zatem nie ma uzasadnienia dla zmiany kategorii drogi na publiczną.

ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ W REDZIE: podtrzymuje stanowisko Burmistrza

- 11) **Uwaga złożona w dniu 02.09.2021 r. (pismo l.dz. 10691) przez osobę fizyczną:** dotyczy działek nr 180/28 i 180/29 obr. 2.

Wniosek o wyłączenie działki ze strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków została oznaczona na rysunku projektu planu na podstawie pisma Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków znak ZN.5150.225.2.2019.RK z dnia 28.10.2019 r., w którym podano warunki uzgodnienia projektu planu, w tym między innymi oznaczenie na rysunku projektu planu strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w ewidencji zabytków.

Do pisma dołączono mapę z lokalizacją tego stanowiska.

Wprowadzenie tej strefy ochrony archeologicznej było warunkiem dokonania przez PWKZ uzgodnienia projektu planu.

ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ W REDZIE: podtrzymuje stanowisko Burmistrza

- 12) **Uwaga złożona w dniu 03.09.2021 r. (pismo l.dz. 10864) przez osobę fizyczną:** dotyczy działek nr 2390/3, 1390/4, 171/32 obr. 2:

- 12a) Wniosek o wycofanie z planów przeznaczenia pod budownictwo wielorodzinne terenów z obszaru B.18.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Zgodnie z obowiązującym planem, przedmiotowy teren oznaczony symbolem 8.2.U,MNW, jest przeznaczony na funkcje:

- wiodącą – usługi,
- uzupełniającą - mieszkalnictwo jednorodzinne lub wielorodzinne,
- zamienną - usługi publiczne.

Uwzględnienie uwagi wpłynęłoby na spadek wartości nieruchomości i roszczenia odszkodowawcze.

Wskaźniki zabudowy w projekcie planu ustalono w taki sposób, aby, przy jednoczesnym wprowadzeniu wskaźnika terenu biologicznie czynnego na poziomie min. 50% oraz wykluczeniu zaliczenia do niego nawierzchni ażurowych, nie powodować znacznego obniżenia wartości nieruchomości. Tym samym uwzględnia się interes publiczny i prywatny w zrównoważony sposób.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W REDZIE: podtrzymuje stanowisko Burmistrza

- 12b) Przeznaczenie części z ww. obszaru pod budowę państwowego przedszkola zgodnie z wnioskiem radnej Emilii Sawickiej-Lieder.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

W projekcie planu teren przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczeniem usług w parterach budynków. Dla realizacji usług publicznych wyznaczono teren położony po południowej stronie ul. Trzcinowej, oznaczony symbolem B.19.U,ZP, o przeznaczeniu:

- a) *zabudowa usługowa – wyłącznie usługi publiczne;*
- b) *tereny zieleni urządzonej;*
- c) *dopuszcza się: infrastrukturę techniczną, altany.*

Możliwość realizacji placówki oświatowej jest możliwa w tym terenie, jednak zależna od faktycznych potrzeb oraz od budżetu gminy.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W REDZIE: podtrzymuje stanowisko Burmistrza

- 12c) Wycofanie z planów zwiększenia maks. dopuszczalnej wysokości budynków z 12,50 do 15m w terenie B.18.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Pozostawia się ustaloną w projekcie planu wysokość budynków w karcie terenu B.18, przy jednoczesnym wprowadzeniu wskaźnika terenu biologicznie czynnego na poziomie min. 50% oraz wykluczeniu zaliczenia do niego nawierzchni ażurowych. Tym samym uwzględnia się interes publiczny i prywatny w zrównoważony sposób, nie powodując znacznego obniżenia wartości nieruchomości.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W REDZIE: podtrzymuje stanowisko Burmistrza

3. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Polnej w Redzie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożony był po raz trzeci do publicznego w siedzibie Urzędu Miasta w Redzie w dniach od dnia 7 października 2022 r. do dnia 28 października 2022 r. dyskusja publiczna w dniu 24 października 2022 r. Termin składania uwag do projektu planu wyznaczono do dnia 14 listopada 2022 r.

W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wpłynęły 4 pisma z uwagami i wnioskami do wyłożonego projektu planu. Zarządzeniem nr UA.2.2022 z dnia 18.11.2022 r. Burmistrz Miasta Redy rozpatrzył i rozstrzygnął złożone uwagi – część uwzględnił, a części nie uwzględnił.

Uwagi i wnioski złożone w trakcie trzeciego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nieuwzględnione przez Burmistrza Miasta Redy, Rada Miejska w Redzie rozstrzyga co następuje:

- 1) **Uwaga złożona w dniu 28.10.2022 r. (pismo l.dz. 16788) przez PEWIK Gdynia:**

- 1a) Uwaga do projektu planu: w rodz. 2 § 7 pkt 1 ppkt 3 należy zmienić zapis o treści: *„z obowiązującymi przepisami; wszystkie występujące kolizje przebudować poza pas planowanej zabudowy lub na warunkach gestora kolidującej infrastruktury*, zmienić na: *„z obowiązującymi przepisami; wszystkie występujące kolizje przebudować poza pas planowanej zabudowy na warunkach i w uzgodnieniu z gestorem kolidującej infrastruktury..”*.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

W projekcie planu nie można wprowadzać ustaleń odnoszących się do wymogu uzgodnienia inwestycji z gestorem sieci lub inną instytucją.

Wprowadzenie takiego ustalenia wykracza poza kompetencje Rady Gminy uchwalającej plan.

ROZSTRZYGNĘCIE RADY MIEJSKIEJ W REDZIE: podtrzymuje stanowisko Burmistrza

- 1b) Uwaga do projektu planu: Na terenie B.5.Z,WS, B.3.ZL, B.6.Z,WS, B.2.WS przebiega magistrała wodociągowa DN400, stanowiąca własność tut. Przedsiębiorstwa; wniosek o wydzielenie „pasa eksploatacyjnego dla infrastruktury technicznej” połączonego z drogą publiczną, wolnego od zabudowy i trwałych nasadzeń, umożliwiającego służbom PEWIK nieograniczony w czasie dostęp i możliwość prowadzenia prac eksploatacyjnych i remontowych na przewodach kanalizacji sanitarnej oraz że wszelkiego rodzaju działania inwestycyjne w tej strefie wymagają wcześniejszego uzgodnienia z gestorem sieci, a granice pasa zostały informacyjnie wskazane na rysunku planu.

Uwaga nieuwzględniona przez Burmistrza Miasta Redy w części. Uwaga została uwzględniona w części dot. terenów B.5.Z,WS i B.6.Z,WS.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Uwaga dotycząca terenów B.5.Z,WS, B.6.Z,WS została uwzględniona. Tereny są przeznaczone na zielen i wody powierzchniowe, z wykluczeniem lokalizacji budynków i obiektów pomocniczych. Ustalenie pasa eksploatacyjnego nie wpłynie na zakres praw i obowiązków właścicieli nieruchomości, ponieważ wynikają one z obowiązujących prawa.

Uwaga dotycząca terenu B.3.ZL nie została uwzględniona ponieważ teren stanowi las. Wprowadzenie takiego ustalenia mogłoby być sprzeczne z gospodarką leśną.

Uwaga dotycząca terenu B.2.WS nie została uwzględniona ponieważ teren jest przeznaczony pod wody powierzchniowe.

Zasady zagospodarowania terenu wzdłuż sieci i dostęp do sieci gestor sieci powinien zagwarantować w umowie dotyczącej korzystania z tego terenu.

Ponadto, w § 7 ust. 1 pkt 3 tekstu projektu planu wskazano zapis: „przy opracowywaniu projektów budowlanych należy uwzględnić istniejącą infrastrukturę, od której należy zachować odległości zgodne z obowiązującymi przepisami; wszystkie występujące kolizje przebudować poza pas planowanej zabudowy lub na warunkach gestora sieci kolidującej infrastruktury”.

ROZSTRZYGNĘCIE RADY MIEJSKIEJ W REDZIE: podtrzymuje stanowisko Burmistrza

- 1c) Uwaga do projektu planu: rozdział 2 § 7 pkt 3 należy uzupełnić o zapis: w celu odprowadzenia ścieków z części nieruchomości położonych w terenie oznaczonym symbolem A.30.MNU, konieczną będzie rozbudowa istniejącej sieci kanalizacyjnej w drodze o symbolu 007.KDD. W celu odprowadzenia ścieków z części nieruchomości położonych w terenie oznaczonym symbolem B.18.MWU, konieczna będzie rozbudowa istniejącej sieci kanalizacyjnej w drodze o symbolu 008.KDD.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Nie zasadne jest wprowadzanie do planu konkretnych ustaleń odnoszących się do etapu uzyskiwania przez inwestora warunków technicznych, które wydaje gestor sieci, na potrzeby projektowania inwestycji.

ROZSTRZYGNĘCIE RADY MIEJSKIEJ W REDZIE: podtrzymuje stanowisko Burmistrza

- 1d) Uwaga do prognozy oddziaływania na środowisko – strona 5: usunięcie zapisu o utrzymaniu rezerwy terenu dla lokalizacji ujęcia wody w Pieleszewie.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ nie ma istotnego znaczenia dla oceny projektu planu, której dokonuje się w prognozie ooś. Na stronie 5 prognozy zacytowany został zapis ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Redy.

ROZSTRZYGNĘCIE RADY MIEJSKIEJ W REDZIE: podtrzymuje stanowisko Burmistrza

- 1e) Uwaga do prognozy oddziaływania na środowisko – strona 7,8,41,43: należy wskazać jednoznacznie że tereny oznaczone jako „K” - tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja sanitarna (obiekty budowlane i urządzenia).

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ nie ma istotnego znaczenia dla oceny projektu planu, której dokonuje się w prognozie ooś. Na rysunku planu i w ustaleniach planu dodano określenie „sanitarna”.

ROZSTRZYGNĘCIE RADY MIEJSKIEJ W REDZIE: podtrzymuje stanowisko Burmistrza

- 2) Uwaga złożona w dniu 14.11.2022 r. przez osobę fizyczną (pismo l.dz. nr 17780):

- 2a) Uwagi i zastrzeżenia dotyczące bezprawnego, uporczywego wrysowywania nieistniejących rowów melioracyjnych na dz. 231/8 w Redzie przy ul. Rzecznej.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Działka nr 231/8 położona jest w terenie o symbolu C.9.ZP i przeznaczeniu:

- a) *zieleni urządzonej;*
- b) *dopuszcza się: infrastrukturę techniczną, urządzenia związane z rekreacją i wypoczynkiem, turystyką wodną, ścieżki piesze i rowerowe;*
- c) *wyklucza się: lokalizację budynków i obiektów pomocniczych.*

Na rysunku planu w tym terenie oznaczono rowy istniejące, oznaczone symbolem R1 oraz rowy nieistniejące oznaczone symbolem R2. Dla rowów o symbolu R2 ustalono: *odtworzenie rowów w przypadku przerwania ich ciągłości; opuszcza się zmianę przebiegu lub inny rodzaj retencji w celu rekompensaty pojemności zlikwidowanego rowu.*

Rowy określone jako „nieistniejące” zostały oznaczone na rysunku planu na podstawie mapy zasadniczej w skali 1: 1000, datowanej na dzień 8.07.1995 r., pozyskanej z Urzędu Wojewódzkiego w Gdańsku Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami, Wojewódzki Ośrodek Dokumentacji Geodezyjno-Kartograficznej, Filia Terenowa w Wejherowie.

Jest to dokument wiarygodny, z którego wynika, że w okresie sporządzenia mapy na działce nr 231/8 obr. 4 istniały rowy melioracyjne.

Ustalenia planu dotyczące odtworzenie rowów obecnie nieistniejących, a które w przeszłości istniały w tym terenie jest uzasadnione wymogiem regulacji i ochrony kompleksu terenów położonych w zlewni rowów R1 znajdujących się na tej działce oraz na działkach położonych po jej wschodniej i zachodniej stronie przed zmianami stosunków wodnych, w tym przez zalewaniem.

ROZSTRZYGNĘCIE RADY MIEJSKIEJ W REDZIE: podtrzymuje stanowisko Burmistrza

- 2b) Uwaga o celowym ograniczeniu zabudowy na działce, pomimo że nie znajduje się w terenie zagrożonym powodzią; nieuwzględnieniu i zbagatelizowaniu opinii biegłego sądowego dla dz. 231/8 z dnia 28.10.2020 r., wniosek o usunięcie ograniczeń zabudowy, usunięcie zapisów o nieistniejących rowach melioracyjnych / urządzeniach wodnych.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Ograniczenie zabudowy na działce nr 231/8, poprzez ustalenie *wykluczenia lokalizacji budynków i obiektów pomocniczych* wynika z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Redy.

Zgodnie z Rysunkiem nr 1 Studium, działka nr 231/8 obr. 4 położona jest:

- 1) w części południowej w rejonie funkcjonalnym A.2, obejmującym korytarz ekologiczny Doliny Redy;

2) w części północnej w rejonie funkcjonalnym A.5, obejmującym tereny leśne.

W części opisowej Studium (rozdział I.3.

Ustalenia dotyczące kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, podrozdział I.3.1, str. 73) dla terenu o symbolu A2 ustalono:

- z uwagi na występujące tu uwarunkowania przyrodnicze, krajobrazowe i zagrożenia, teren wskazany jako bezinwestycyjny; dla terenu ustala się funkcje: zieleni ochronnej (zieleń niska, wysoka, krzewy), łąk i pastwisk,
- dopuszcza się wykorzystanie terenu dla celów rekreacji i sportu, prowadzenie ścieżek pieszych i rowerowych, przystani kajakowej, rekreacji związanej z agroturystyką,
- dopuszcza się wykorzystanie rzeki Redy dla lokalizacji elektrowni wodnych.

W części opisowej Studium (rozdział I.3. Ustalenia dotyczące kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, podrozdział I.3.1, str. 74) dla terenu o symbolu A5 ustalono:

- las - położony w obrębie Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy Darżlubskiej; Uwarunkowania przyrodnicze: liczne pomniki przyrody; Dopuszczone wykorzystanie dla celów rekreacyjnych (urządzenie ścieżek pieszych, rowerowych, z elementami małej architektury).

Ponadto, zgodnie z rysunkiem nr 1 Studium, teren działki nr 231/8 położony jest w obszarze styku Puszczy Darżlubskiej z korytarzem ekologicznym Pradoliny Redy-Łeby o znaczeniu regionalnym.

Jednocześnie teren przedmiotowej działki graficznie oznaczony jest na rysunku nr 2 Studium jako teren zieleni ochronnej z symbolem ZO, dla której w rozdziale II.1. Kierunki i wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w pkt. 6 (str. 91) ustalono:

- teren korytarza ekologicznego doliny Redy, obejmujący: tereny rolnicze (grunty orne, łąki i pastwiska), tereny zieleni wysokiej, krzewów i zarośli, wody. Dopuszcza się: prowadzenie sieci infrastruktury technicznej, dróg oraz zagospodarowanie na funkcje zieleni urządzonej, prowadzenie tras spacerowych i rowerowych oraz lokalizację obiektów związanych z obsługą użytkowników (turystów, osób wypoczywających), lokalizację obiektów związanych z wykorzystaniem energii wodnej.

Równocześnie do powyższych ustaleń, studium zawiera również inne zapisy, które należy brać pod uwagę przy sporządzaniu projektu planu miejscowego, i tak:

1) na stronie 92 studium w pkt II.2 **Tereny wyłączone z zabudowy** zawarto zapisy:

„Jako tereny wyłączone z zabudowy wskazuje się:

1. Tereny wartościowe przyrodniczo:

- **korytarz ekologiczny doliny Redy** (za wyjątkiem obiektów i urządzeń służących rekreacji i wypoczynkowi, wykorzystania energii wodnej i obiektów istniejących – według ustaleń podanych w rozdz. III.3.pkt 1.) - **wskazany do ochrony ze względu na ochronę przyrodniczą i krajobrazową** oraz występujące tu zagrożenie powodziowe;
- **tereny leśne i semileśne, zadrzewienia, zakrzaczenia:**
 - tereny hydrogeniczne, mokradła, bagna,
 - tereny położone w sąsiedztwie pomników przyrody, pomnikowych okazów drzew, grup starodrzewu – w odległości min. 15 m od drzew,
- **tereny bezpośrednio przyległe do lasów** (z zachowaniem pasa dostępu do lasu o szerokości min. 3 m),
 - otoczenie cieków (rzeki Redy, Kanału Łyskiego, Kanału Mrzezino), które wymagają zapewnienia swobodnego dostępu do wód, zgodnie z art. 27 i 28 Ustawy Prawo Wodne z dnia 18 lipca 2001r.
- teren planowanego użytku ekologicznego “starorzecze Redy”.”

2) na stronie 95 studium w rozdziale III. Ustalenia dotyczące obszarów i zasad ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk w pkt. III.3. **Obszary i obiekty wskazane do ochrony**, zawarto zapisy:

„1. Korytarz ekologiczny doliny rzeki Redy - element regionalnego systemu osnowy ekologicznej.

Korytarz obejmuje nie zainwestowane - zalewowe tereny położone wzdłuż rzeki Redy - od granicy zachodniej miasta do granicy wschodniej.

Jest to teren o dużym zróżnicowaniu siedliskowym i biocenotycznym, który umożliwia przemieszczanie się roślin i zwierząt, integruje struktury przyrodnicze tej części regionu.

Obszar wskazany jako bezinwestycyjny - wykluczenie lokalizacji obiektów kubaturowych i infrastruktury - mogących obniżyć ich walory przyrodnicze i zakłócić przebieg procesów przyrodniczych; **dopuszcza się** możliwość urządzenia na obszarze Doliny Redy terenów zieleni urządzonej, terenów sportu i rekreacji, tras spacerowych i rowerowych, obiektów obsługi użytkowników; obiektów i urządzeń związanych z wykorzystaniem energii wodnej."

- 3) na stronie 99 studium w pkt. 5 w rozdziale III.5. Warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalna gospodarka zasobami środowiska. Obszary i obiekty wskazane do ochrony, zawarto zapisy:

„Ochrona walorów krajobrazowych winna być realizowana poprzez:

- ograniczenia lokalizacji zabudowy w przyrodniczym ciągu doliny Redy,".

Powyższe ustalenia mają odzwierciedlenie również w planie zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego 2030, w którym dolina rzeki Redy została zakwalifikowana jako regionalny korytarz ekologiczny „pradoliny Redy-Łeby”. W korytarzu obowiązuje zasada 3.1.3.: „zachowania ciągłości przestrzennej i funkcjonalnej ekosystemów leśnych i dolinnych” oraz zasada 3.1.4: „bezwzględne zachowania ciągłości trwałości gruntów leśnych oraz naturalnych cieków i zbiorników wodnych przy zachowaniu ich dotychczasowego gospodarczego wykorzystania, z uwzględnieniem uzasadnionej potrzeby ich przeznaczenia na cele publiczne”.

Korytarz ekologiczny spełnia rolę przestrzennego powiązania pomiędzy płatami ekologicznymi, stanowiąc ciągle przestrzenie, powiązane i przenikające się wzajemnie struktury o charakterze pasmowym, z zachowanymi naturalnymi elementami pokrycia terenu i warunkami zachodzenia przyrodniczych procesów funkcjonalnych. Zachowanie „korytarzowych” powiązań przestrzennych pomiędzy płatami ekologicznymi wiąże się z zapewnieniem funkcji migracyjnej korytarzy ekologicznych, podstawowej w świetle ich definicji ustawowej.

Wiodącą rolę w zachowaniu łączności przestrzennej struktur ekologicznych, a jednocześnie najbardziej cennych przyrodniczo wielkoobszarowych obszarów, odgrywają przede wszystkim korytarze, którym w opracowaniu Studium korytarzy ekologicznych (2014), przypisano rangę ponadregionalną i regionalną (patrz: Opracowanie Ekofizjograficzne do Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Pomorskiego - AKTUALIZACJA 2014).

Biorąc pod uwagę uwarunkowania przyrodnicze, krajobrazowe i położenie w regionalnym korytarzu ekologicznym i w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru chronionego krajobrazu Puszczy Darżlubskiej przyjęto w projekcie planu ww. funkcje zieleni, z wykluczeniem lokalizacji budynków i obiektów pomocniczych.

Ustalenie w planie miejscowym przeznaczenia terenu działki nr 231/8 pod zabudowę stanowiłoby naruszenie ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Redy, ponieważ w studium nie ustalono dla tej działki przeznaczenia pod zabudowę.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest dokumentem, który określa politykę przestrzenną i kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy z uwzględnieniem uwarunkowań zewnętrznych i wewnętrznych mających wpływ na jej rozwój. Studium jest aktem polityki przestrzennej gminy, aktem polityki rozwoju gospodarczego oraz koordynuje ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Rada Miasta, przed uchwaleniem planu miejscowego, stwierdza, że nie narusza on ustaleń studium – jest to warunek uchwalenia planu.

Rada Gminy, uchwalając plan z przeznaczeniem działki nr 231/8 pod zabudowę, naruszyłaby zasady sporządzania planu określone w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Określone obszary gminy mogą być przeznaczone w planie miejscowym pod zabudowę danego rodzaju, jeśli wcześniej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmina wskaże te obszary jako przewidziane pod taką zabudowę. Ustalenia planu miejscowego są więc konsekwencją zapisów studium.

Albowiem jedna z podstawowych zasad obowiązujących przy sporządzaniu planów miejscowych wynika z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który wprost wiąże Burmistrza przy sporządzaniu planu a Radę Miejską przy uchwalaniu tego planu ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Ponadto ocena zgodności planu miejscowego z ustaleniami studium podlega ocenie organu nadzoru (Wojewody Pomorskiego) a brak takiej zgodności skutkuje stwierdzeniem nieważności uchwalonego planu.

Z tego względu dla działki nr 231/8 ustalono wyłączenie funkcje zieleni urządzonej, ponieważ tylko takie funkcje zostały ustalone dla tego obszaru w Studium.

Uwaga odnosi się do pisma z dnia 28.10.2020 r. złożonego do Burmistrza Miasta Redy przez 3 osoby fizyczne, zawierającego wniosek o zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Redy w zakresie działki nr 231/8 obr. 04 Reda.

Załącznikiem do wniosku jest „Wstępna ocena dotycząca uwarunkowań środowiskowych dla działki nr 231/8 obr. Reda, Powiat Wejherowski, Woj. Pomorskie”, sporządzona w sierpniu 2020 r. przez mgr inż. Łukasza Czyleko, LC Consulting.

Ponieważ wniosek dotyczy zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Redy, nie mógł być brany pod uwagę ani analizowany na etapie sporządzania projektu planu.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W REDZIE: podtrzymuje stanowisko Burmistrza

3) Uwaga złożona w dniu 14.11.2022 r. przez osobę fizyczną (pismo l.dz. 17744) o treści:

Dopuszczenie usytuowania budynków gospodarczych wzniesionych ściana bez okien i drzwi w odległości 1,5 m od granicy działki.

Uzasadnienie nieuwzględniania uwagi:

Teren B.30.MNU w projekcie planu ma przeznaczenie:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – lokalizacja budynków wolnostojących;
- b) zabudowa usługowa – lokalizacja budynków wolnostojących, wyklucza się przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Na kilku działkach znajdują się budynki mieszkalne wolnostojące, a kilka działek jest niezabudowanych.

Dopuszczenie w tym terenie możliwości lokalizacji budynków w odległości 1,5 m od granicy działki, spowodowałoby nadmierne zagęszczenie zabudowy i poprzez spowodowanie zacinienia i przesłaniania ograniczyłoby i pogorszyło warunki użytkowania i lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych na jeszcze niezabudowanych działkach, a także możliwość rozbudowy budynków istniejących.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W REDZIE: podtrzymuje stanowisko Burmistrza

4) Uwaga złożona w dniu 14.11. 2022 r. przez osobę fizyczną (pismo l.dz. 17845) o treści:

Wniosek o rozszerzenie przeznaczenia terenu B.15.MN,RO,KS na działkach nr 165/2 i 165/3 obręb 2 położonych przy ul. Miętowej 9A w Redzie o funkcję usług.

Uzasadnienie nieuwzględniania uwagi:

Projekt planu nie zakazuje całkowicie realizacji usług w tym terenie. Zgodnie z obowiązującymi przepisami budowlanymi, w terenach o funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, którą ustalono dla działek objętych uwagą, dopuszcza się usługę do 30 % powierzchni netto budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Ponieważ w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obowiązuje poziom hałasu w porze dziennej 50 dB, dopuszczenie lokalizacji usług bez ograniczeń, pogorszy warunki zamieszkania na terenach sąsiadującej zabudowy o wyłącznym charakterze mieszkaniowym jednorodzinny.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W REDZIE: podtrzymuje stanowisko Burmistrza

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Redzie

Kazimierz Okrój

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ORAZ ZASADACH FINANSOWANIA,
INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ
WŁASNYCH GMINY, ZAPISANYCH W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego
w rejonie ul. Polnej w Redzie**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) Rada Miejska w Redzie postanawia, co następuje:

1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania jest załącznikiem Nr 3 do niniejszej uchwały.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, będą realizowane zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 559 ze zmianami).

3. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, zaliczone do zadań własnych gminy, zapisane w niniejszym planie, obejmują:

1) Budowę dróg publicznych wraz z oświetleniem i kanalizacją deszczową, oznaczonych na rysunku planu symbolami:

a) 001.KDL – połączenie ul. 12 Marca z miastem Wejherowo,

b) 004.KDD – połączenie ul. Polnej z ul. 12 Marca,

c) 005.KDD - połączenie ul. Szymanowskiego z ul. Ogińskiego,

d) 007.KDD - połączenie ul. Jaśminowej z ul. Bratkową i ul. 12-go Marca,

e) 008.KDD - połączenie ul. Jaśminowej z ul. Polną,

f) 012.KDD – połączenie ul. Szymanowskiego z ul. Ogińskiego,

g) 014.KDD – ul. Lawendowa,

h) 022.KDD - przedłużenie drogi 005.KDD do ul. Polnej.

2) Budowę sieci wodociągowej w drogach publicznych i w drogach wewnętrznych, służącą do obsługi terenów przyległych;

3) Budowę sieć kanalizacji sanitarnej w drogach publicznych i w drogach wewnętrznych, służącą do obsługi terenów przyległych.

4. Finansowanie inwestycji publicznych z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t. j. Dz.U. z 2021 r. poz. 305). Limity wydatków budżetowych na zadania inwestycyjne ustala się corocznie w uchwale budżetowej, a wieloletnie określa się w wieloletniej prognozie finansowej uchwalanej przez Radę Miejską.

5. Dopuszcza się finansowanie realizacji zadań także z zewnętrznych źródeł, w tym funduszy na rozwój regionalny, pożyczek i kredytów preferencyjnych lub umów z innymi podmiotami.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Redzie

Kazimierz Okrój

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LVII/549/2022

Rady Miejskiej w Redzie

z dnia 15 grudnia 2022 r.

Zalacznik4.xml



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

Uzasadnienie

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Polnej w Redzie

CZEŚĆ A. OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO I ROZWIĄZAŃ FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNYCH

1. PODSTAWA PRAWNA SPORZĄDZENIA PLANU

Projekt planu sporządza się na podstawie uchwały nr XLIII/464/2018 z dnia 6 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Polnej w Redzie.

Granice obszaru objętego planem zostały zmienione w stosunku do granic określonych w uchwale intencyjnej nr XLIII/464/2018 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 6 czerwca 2018 r. Z obszaru opracowania planu wyłączony został teren, oznaczony w projekcie planu symbolem C.9.ZP, przeznaczony pod zieleni urządzoną. Ze względu na wskazane w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Redy kierunki zagospodarowania terenu, składane kilkakrotnie wnioski i uwagi do przedmiotowego projektu planu w zakresie w/w części terenu, dotyczące wprowadzenia możliwości zabudowy obiektami kubaturowymi, nie mogły zostać uwzględnione przez Burmistrza Miasta Redy. W związku z rozpoczętą procedurą opracowania nowego Studium, ważąc interes publiczny oraz prywatny, Burmistrz Miasta Redy postanowił kontynuować opracowanie projektu planu w rejonie ul. Polnej, wyłączając jednak teren oznaczony symbolem C.9.ZP. Dla w/w terenu obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dzielnicy 12. Marca w Redzie - części południowej, zatwierdzonego uchwałą nr XXVI/262/2001 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 6 lutego 2001 roku. Wyłączenie w/w części terenu z zakresu opracowania projektu planu wpływa neutralnie na sytuację prawną nieruchomości, gdyż nie nakłada się nowych obowiązków i warunków, co do których właściciele mieli zastrzeżenia i składali uwagi w trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. W związku z tym, że wprowadzone zmiany nie naruszają interesów osób trzecich ani nie wpływają na zakres uzgodnień i opiniowania przez organy uzgadniające i opiniujące, ocenia się, że nie wymagane jest ponowienie procedury planistycznej. Po w/w modyfikacji, obszar planu w całości mieści się w granicach obszaru opracowania planu, wskazanych w uchwale nr XLIII/464/2018 z dnia 6 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Polnej w Redzie.

2. CHARAKTERYSTYKA ISTNIEJĄCEGO ZAINWESTOWANIA I UŻYTKOWANIA TERENU

Obszar planu obejmuje południową część dzielnicy 12 Marca – tereny położone na północ od rzeki Redy, na zachód od linii kolejowej Reda – Hel, na południe od ulicy Moniuszki i Szymanowskiego.

Tereny położone po północnej stronie ul. Polnej w znacznej części zabudowane są zabudową mieszkaniową jednorodzinną, w części północno – wschodniej występuje zabudowa ogrodnicza. W skrajnej, północnej części wzdłuż kanału melioracyjnego występują tereny zieleni (drzew i krzewów) i upraw ogrodnich.

Tereny położone pomiędzy ul. Polną a rzeką Redą zabudowane są w rejonie zachodnim i północnym zabudową mieszkaniową jednorodzinną, występuje tu jeden zespół zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Część południową stanowią tereny zieleni nieurządzonej.

W zachodniej części obszaru objętego planem występują lasy i tereny rolnicze – a wzdłuż rzeki Redy - tereny zieleni – drzew i krzewów. Tereny leśne położone są w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy Darżlubskiej.

Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi około 126 ha.

W obszarze objętym planem występują następujące formy własności:

a) Skarb Państwa, Państwowe Gospodarstwo Leśne, Lasy Państwowe, Nadleśnictwo Wejherowo (las położony w zachodniej części obszaru objętego planem),

b) Skarb Państwa, w tym Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Gdańsku (rzeka Reda),

c) Skarb Państwa, Polskie Koleje Państwowe Spółka Akcyjna (tereny kolejowe), Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa (jedna działka niezabudowana),

d) Spółki,

e) Energa – OPERATOR S.A. (trafostacja, dz. 1364/4 obr. 2),

f) Gmina Miasto Reda (działki będące drogami oraz działki niezabudowane położone w północnej, wschodniej i środkowej części obszaru objętego planem).

3. STAN FORMALNO – PRAWNY

Dla większości obszaru objętego planem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Dzielnicy 12 Marca w Redzie (uchwała Nr XXVI/262/2001 Rady Miejskiej w Redzie), ze zmianami uchwalonymi w 2004 r., 2005 r., 2006 r., 2008 r., 2013 r.

Dla fragmentów obszaru objętego planem położonych w części południowej, obowiązują fragmenty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uchwalonych w 2010 r., 2016 r., 2017 r.

Dla północno-zachodniej części obszaru objętego planem (lasów położonych w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy Darżlubskiej) nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Dla obszarów, dla których obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego z 2001 roku lub jego zmiany, przeznaczono następujące funkcje:

- w części południowej, wzdłuż rzeki Redy - tereny zieleni urządzonej ogólnodostępnej (ZP),
- w części wschodniej i północno-wschodniej - tereny leśne (ZL), z ul. Rzeczną jako drogą zbiorczą (KZ),
- w centralnej części planu - tereny usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej (U,MNw i MNw,U),
- dla działek położonych w rejonie ul. Polnej od wysokości ul. Paderewskiego w kierunku wschodnim - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MN,U),
- w części centralnej - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) oraz upraw ogrodnich i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (RO,MN),
- w części północnej - korytarz zieleni w formie zieleni zagospodarowanej (ZP) z przewidzianym miejscem lokalizacji zbiornika retencyjnego,
- w północno-wschodniej części obszaru objętego planem - tereny upraw ogrodnich i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy produkcji i składowania oraz niewielkie powierzchnie terenów mieszkaniowych jednorodzinnych (MN), wyznaczono też ciąg zieleni izolacyjnej związanej z rowem melioracyjnym.

Wschodnią granicę obszaru objętego planem stanowią tereny komunikacji kolejowej (KK)

4. OPIS ROZWIĄZAŃ FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNYCH ZAWARTYCH W PLANIE

Plan sporządzono w celu aktualizacji rozwiązań komunikacyjnych w zakresie przebiegu ul. Polnej i ul. M. Kasprzowicza, wprowadzenia ustaleń dla terenów związanych z nowym przystankiem na linii kolejowej Reda – Hel oraz wprowadzenia obszarów zagrożonych powodzią zgodnie z obowiązującym stanem prawnym.

Ponadto celem sporządzenia planu jest ujednolicenie ustaleń planistycznych dla tego obszaru, który w większości objęty jest planem miejscowym sporządzonym w oparciu o ustawę o planowaniu przestrzennym z 1994 r., a uchwalonym w 2001 r. (uchwała Nr XXVI/262/2001 Rady Miejskiej w Redzie), który nie odpowiada obecnym wymaganiom kształtowania ładu przestrzennego, zasadom ochrony środowiska kulturowego i przyrodniczego. Ponadto, wprowadzone do tego planu liczne zmiany powodują małą czytelność ustaleń.

Dla terenów przeznaczonych w obowiązującym planie pod zabudowę, ustalono funkcje takie same jak w obowiązujących planach. Jedynie dla części działek stanowiących własność gminy położonych po południowej stronie ul. Polnej zmieniono przeznaczenie z funkcji zieleni urządzonej, sportu i rekreacji na funkcje zabudowy usługowej – wyłącznie usługi publiczne i funkcje zieleni urządzonej.

W części północnej, pomiędzy ul. M. Ogińskiego i ul. Azaliową utrzymano funkcje zieleni urządzonej oraz sportu i rekreacji i zbiornika retencyjnego wód opadowych i roztopowych.

Wzdłuż istniejącego rowu F o ważnej funkcji regulacji stosunków wodnych oraz odprowadzania wód opadowych, wydzielono teren o funkcji urządzeń melioracyjnych, o szerokości pozwalającej na właściwą konserwację rowu. Pozostałe tereny położone wzdłuż tego rowu włączono do przyległych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.

W części południowej, po południowej stronie ul. Trzcinowej - dla terenów stanowiących własność Gminy Reda, za pasem projektowanej zabudowy usługowej – usług publicznych i zieleni urządzonej utrzymano funkcje zieleni urządzonej oraz sportu i rekreacji.

Dla pozostałych terenów położonych wzdłuż rzeki Redy ustalono funkcje zieleni (drzew, krzewów i zieleni niskiej) z dopuszczeniem ciągów pieszych.

W części zachodniej utrzymano funkcje lasów, zieleni urządzonej a wzdłuż rzeki Redy – funkcje zieleni i wód powierzchniowych.

W zakresie układu komunikacyjnego zaprojektowano:

- przedłużenia ul. 12 Marca jako drogi lokalnej przez teren leśny do połączenia z ul. F. Fenikowskiego w Wejherowie (teren 001.KDL),
- na wschodnim odcinku ul. Polnej w rejonie przejazdu kolejowego wydzielono teren dla zmiany przebiegu tej drogi prostopadle do osi toru (teren 003.KDD),
- połączenie ul. Polnej z ul. K. Szymanowskiego – jak w obowiązującym planie (teren 004.KDD),
- połączenie ul. Jaśminowej z ul. 12 Marca (teren 007.KDD),
- przedłużenie ul. Łopianowej wzdłuż terenu kolejowego do ul. 12 Marca (008.KDD),
- połączenie ul. Polnej z ul. M. Ogińskiego (teren 022.KDD).

Inne drogi publiczne i wewnętrzne zachowano w obecnym przebiegu i w przebiegu ustalonym w obowiązującym planie. Połączenia drogowe uzupełniają ciągi pieszo-rowerowe i ciąg pieszy.

Informacyjnie wskazano przebieg planowanej drogi publicznej, łączącej ul. Polną z ul. Drogowców.

5. STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA REDY.

Dla obszaru miasta Redy zasady polityki przestrzennej ustalone zostały w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Redy”, uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Redzie nr XXIX/239/97 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., ze zmianami.

Obszar objęty planem wg Rysunku nr 2 „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Redy” położony jest w jednostce urbanistycznej A – Dzielnica Pielieszewo, w rejonach: „A.1.”, obejmującym tereny przeznaczone pod zainwestowanie, „A.2” – korytarza ekologicznego Doliny Redy, „C „,- obszarów leśnych.

Dla rejonu A.1. ustalono:

- dalszy rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- koncentrację funkcji usługowych w środkowej części rejonu,
- lokalizację funkcji usługowych (związanych z obsługą ruchu turystycznego, usługi komunikacji, usługi turystyki),
- lokalizację funkcji produkcyjnych i usług rzemiosła wzdłuż linii kolejowej nr 213,
- modernizację ul. 12 Marca i ul. Rzecznej,
- zachowanie terenu bezinwestycyjnego wzdłuż rzeki Redy (wskazanie funkcji ochronnej i zieleni urządzonej),
- obszary ochrony archeologicznej.

W obrębie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszczono możliwość lokalizacji zabudowy wolno stojącej, bliźniaczej i szeregowej oraz terenów, urządzeń i obiektów towarzyszących

zabudowie (zieleni, sportu i wypoczynku, komunikacji, infrastruktury technicznej itp.), budynków usługowych (publicznych i komercyjnych) oraz pojedynczych budynków mieszkalnych wielorodzinnych, pojedynczych obiektów produkcyjnych (cichej i ekologicznej produkcji – nie stwarzającej uciążliwości nawet w ramach własnej działki i nadmiernej ilości odpadów).

Dla poszczególnych funkcji ustalono wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu.

Rejon „A.2”- korytarza ekologicznego Doliny Redy wskazany został jako bezinwestycyjny, z dopuszczeniem wykorzystania dla celów sportu i rekreacji.

Dla rejonu „C” - obszarów leśnych ustalono:

- zachowanie lasów w użytkowaniu leśnym,
- teren zieleni urządzonej zakaz lokalizowania inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz mogących pogorszyć stan środowiska;
- obszar Chronionego Krajobrazu Puszczy Darżłubskiej.

Ulicę 12 Marca i ulicę Rzeczną wskazano do modernizacji.

Ustalenia projektu planu w odniesieniu do funkcji, zasad ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego są w pełni zgodne z polityką przestrzenną gminy miasta Redy ustaloną w Studium i nie naruszają jego ustaleń.

W odniesieniu do form zabudowy (kątów nachylenia dachów) przyjęto ustalenia obowiązujących planów miejscowych jako stan zdecydowany.

CZĘŚĆ B. UZASADNIENIE WYNIKAJĄCE Z ART. 15 UST. 1 – 3 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury a także walory architektoniczne i krajobrazowe (art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2)

Wymagania te zostały w projekcie planu uwzględnione poprzez Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zawarte w ustaleniach szczegółowych, odnoszących się do:

- wskaźników zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych,
- parametrów zabudowy,
- kolorystyki elewacji budynków i dachów budynków.

Ustalone wymogi gwarantują zachowanie walorów krajobrazowych i ładu przestrzennego.

1.2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (art. 1 ust. 2 pkt 3)

Wymagania zostały uwzględnione poprzez ustalenie nakazów:

- przestrzegania przepisów obowiązujących w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy Darżłubskiej i Natura 2000 Puszcza Darżłubska PLB 220007,
- ochrony siedlisk i gatunków chronionych dziko występujących roślin, zwierząt oraz grzybów objętych ochroną,
- stosowania zasad realizacji inwestycji w sposób wykluczający negatywny wpływ na tereny przyległe, ochronę środowiska przyrodniczego,
- kształtowania terenów zieleni zgodnie z miejscowymi warunkami siedliskowymi i z zastosowaniem gatunków zimozielonych i kompozycji wielopiętrowych,
- stosowania do kształtowania terenów zieleni: powierzchni biologicznie czynnych, zieleni do zachowania i wprowadzenia, zadrzewień, zieleni naturalnej gatunków rodzimych zgodnych z warunkami siedliskowymi.

Ponadto dla obszaru objętego planem ustalono zasady:

- ochrony istniejących rowów o funkcji odwodnieniowej,
- ochrony rzeki Redy,
- odprowadzania wód opadowych i roztopowych.

W planie podano też informacje o rowach nieistniejących, które w przeszłości pełniły funkcje melioracyjne, a obecnie ich likwidacja może mieć niekorzystny wpływ na zmianę stosunków wodnych w terenie.

W projekcie planu ustalono przeznaczenie gruntów leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa o powierzchni 0,5879 ha na cele nieleśne - dla budowy drogi prowadzącej od ul. 12 Marca do miasta Wejherowo (teren 001.KDL).

1.3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt 4)

W obszarze objętym planem znajdują się:

- dwa zabytki archeologiczne - stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków archeologicznych województwa pomorskiego: Dec. Nr 429/A z dnia 26.10.1987 r.,
- stanowiska archeologiczne ujęte w ewidencji zabytków,
- strefa pełnej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego AZP 06-41/16 Reda w ewidencji i częściowo w rejestrze zabytków.

Dla stanowisk ustalono zasady ochrony.

1.4. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych (art. 1 ust. 2 pkt 5)

Wymagania w zakresie ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia spełniono poprzez wprowadzenie następujących ustaleń:

a) zakaz:

- przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy o ochronie środowiska; zakaz nie dotyczy realizacji inwestycji celu publicznego;
- przedsięwzięć stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii;

b) nakazu:

- przyjęcia do celów grzewczych rozwiązań niskoemisyjnych i ekologicznych z dopuszczeniem odnawialnych źródeł energii stanowiących mikro instalacje,
- oczyszczenia wód opadowych i roztopowych pochodzących z powierzchni utwardzonych dróg, parkingów i placów manewrowych przed wprowadzeniem do odbiornika zgodnie z przepisami odrębnymi,
- zabezpieczenia odpływu wód opadowych i roztopowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną, przed zaleganiem wód opadowych oraz przed zalewaniem innych terenów,
- odprowadzenia i retencjonowania wód opadowych na obszarze działek budowlanych,
- utrzymania przebiegu istniejących rowów;

c) ustaleń odnoszących się do zasad prowadzonej działalności:

- nakazu ograniczenia zasięgu uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności lub zastosowanych technologii do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się na tym terenie budynki i pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami,
- nakazu spełnienia wymogów obowiązujących przepisów szczególnych ochrony środowiska (w tym w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz hałasu) oraz zabezpieczenia pomieszczeń na pobyt ludzi przed uciążliwościami innych funkcji;

d) ustaleń odnoszących się do strefy ograniczeń wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV i 15 kV:

– w celu zachowania wymogów bezpiecznego użytkowania i zagospodarowania terenów wynikające z przepisów odrębnych;

e) ustaleń odnoszących się do strefy ograniczeń wzdłuż granicy terenów kolejowych;

f) ustaleń dotyczących terenów zagrożonych powodzią i narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.

Zabezpieczenie potrzeb osób niepełnosprawnych spełniono poprzez ustalenie wymogu zabezpieczenia w obrębie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową według ustalonych w projekcie planu wskaźników.

1.5. Wymagania wynikające z walorów ekonomicznych przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt 6)

Wymagania zostały uwzględnione poprzez ustalenie na obszarze objętym planem funkcji tożsamych z funkcjami ustalonymi w obowiązującym planie.

Dla terenów stanowiących własność Gminy Miasta Reda i Skarbu Państwa ustalono funkcje zabudowy mieszkaniowej i usług, co stanowi wykorzystanie walorów ekonomicznych tych terenów.

1.6. Wymagania wynikające z prawa własności (art. 1 ust. 2 pkt 7)

Wymagania powyższe zostały spełnione poprzez zachowanie funkcji ustalonych w obowiązującym planie.

Dla terenów leśnych, stanowiących własność Skarb Państwa uzyskano wymagane przepisami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych zgody na przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne.

1.7. Wymagania wynikające z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8)

Wymagania powyższe zostały uwzględnione poprzez wprowadzenie do ustaleń planu wniosku zawartego w treści pisma Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego w Gdańsku dotyczącego zgłaszania planowanych obiektów o wysokości równej i wyższej niż 50 m na poziomie terenu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

1.8. Wymagania wynikające z potrzeb interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt 9)

PONADLOKALNE CELE PUBLICZNE

Według „Planu zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego” oraz stanowiącego jego część „Planu zagospodarowania przestrzennego obszaru metropolitalnego Trójmiasta”, uchwalonego uchwałą nr 318/XXX/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 29 grudnia 2016 r., na obszarze objętym planem występują obiekty i obszary o znaczeniu regionalnym:

- linia kolejowa nr 203 Reda -Hel – w planie ustalono jej przebieg bez zmian,

- fragment Regionalnego Korytarza Ekologicznego Doliny Redy –w planie uwzględniono zalecenie dla tego obszaru - dla obszaru ustalono funkcje zieleni naturalnej, zieleni urządzonej oraz sportu i rekreacji; przez obszar korytarz ekologicznego ustalono przejście drogi publicznej, która łączyć ma dzielnicę 12 Marca z dzielnicą Pieleszewo.

LOKALNE CELE PUBLICZNE

Dla realizacji lokalnych celów publicznych wyznacza się:

a) istniejące i projektowane drogi publiczne lokalne (KDL) i dojazdowe (KDD);

b) istniejące i projektowane drogi wewnętrzne (KDW) w celu realizacji infrastruktury technicznej;

c) projektowane ciągi pieszo – rowerowe (KXR);

d) tereny związane z budową i utrzymaniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

e) tereny związane z budową i utrzymaniem obiektów służących ochronie środowiska, zbiorników i innych urządzeń wodnych służących regulacji przepływów i ochroną przed powodzią, a także utrzymaniem wód i urządzeń melioracji wodnych oraz komunikacji wodnej (WS, IM);

f) tereny zieleni urządzonej, sportu i rekreacji oraz zbiornika retencyjnego w północnej części obszaru objętego planem (ZP, US), w południowej części obszaru objętego planem (ZP, US).

g) tereny usług publicznych i zieleni urządzonej w południowej części obszaru objętego planem (U,ZP).

1.9. Wymagania wynikające z potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13).

Wymagania te zostały uwzględnione poprzez ustalenie:

- dopuszczenia realizacji infrastruktury technicznej we wszystkich terenach przeznaczonych pod zabudowę bez ograniczeń, a w terenach leśnych dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- wymogu uwzględnienia przy planowaniu sieci wodociągowej przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.

Ponadto, w terenach, przez które przebiegają sieci kanalizacji sanitarnej i sieci wodociągowe, wzdłuż tych sieci oznaczono pasy eksploatacyjne, w których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu.

1.10. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art. 1 pkt 11 i 12).

Realizując procedurę wynikającą z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Miasta Reda wykonał następujące działania:

- opublikował na Tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta oraz na stronie internetowej <http://bip.reda.pl> obwieszczenia o podjęciu przez Radę Miasta uchwały i o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz o możliwości składania wniosków do planu,

- zamieścił w prasie ogłoszenie o podjęciu przez Radę Miasta uchwały i o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz możliwości składania wniosków do planu,

- opublikował na Tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta, w prasie, na stronie internetowej <http://bip.reda.pl> obwieszczenia o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 09.04.2021 r. do 30.04.2021 r. oraz o możliwości składania uwag i wniosków do planu do dnia 21.05.2021 r.; projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko udostępniony był w okresie wyłożenia do publicznego wglądu na stronie internetowej <http://bip.reda.pl>,

- opublikował na stronie internetowej <http://bip.reda.pl> zarządzenia Burmistrza Miasta Redy dotyczącego rozstrzygnięcia złożonych uwag oraz zarządzenia dotyczącego zmiany tego rozstrzygnięcia,

- opublikował na Tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta, w prasie, na stronie internetowej <http://bip.reda.pl> obwieszczenia o drugim wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w dniach od dnia 30.07.2021 r. do 20.08.2021 r. oraz o możliwości składania uwag i wniosków do planu do dnia 04.09.2021; projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko udostępniony był w okresie wyłożenia do publicznego wglądu na stronie internetowej <http://bip.reda.pl>,

- opublikował na stronie internetowej <http://bip.reda.pl> zarządzenia Burmistrza Miasta Redy dotyczącego rozstrzygnięcia uwag złożonych w trakcie drugiego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu,

- opublikował na Tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta, w prasie, na stronie internetowej <http://bip.reda.pl> obwieszczenia o trzecim wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 07.10.2022 r. do 28.10.2022 r. oraz o możliwości składania uwag i wniosków do planu do dnia 14.11.2022 r.; projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko udostępniony był w okresie wyłożenia do publicznego wglądu na stronie internetowej <http://bip.reda.pl>,

- opublikował na stronie internetowej <http://bip.reda.pl> zarządzenia Burmistrza Miasta Redy dotyczącego rozstrzygnięcia uwag złożonych w trakcie trzeciego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

2. Uwzględnienie interesu publicznego i prywatnego w ustaleniach planu (art. 1 ust. 3).

Sposób uwzględnienia interesu publicznego opisano w pkt. 1.8.

Sposób uwzględnienia interesu prywatnego opisano w pkt. 1.6.

3. Sytuowanie nowej zabudowy z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni (art. 1 ust. 4.)

3.1. Minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego i maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego (art. 1 ust. 4 pkt 1 i 2).

Przez obszar objęty planem przebiega publiczna droga gminna – ulicą Polna, która łączy ten obszar z ulicą 12 Marca i z ul. Pucką. Wzdłuż ul. 12 Marca i ul. Puckiej prowadzi trasa komunikacji miejskiej, która zapewnia obsługę terenu publicznym transportem zbiorowym. Połączenie z ul. 12 Marca zapewnia istniejąca ul. Jaśminowa i dwie drogi projektowane (we wschodniej i w zachodniej części obszaru planu).

3.2. Zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów (art. 1 ust. 4 pkt 3).

Na obszarze objętym planem ustala się przebieg dróg publicznych (KDL, KDD). W liniach rozgraniczających drogi nie ustala się wymogu realizacji ścieżek rowerowych. Ruch samochodowy nie jest nadmierny i rowerzyści mogą się przemieszczać po jezdni.

W zachodniej części obszaru objętego planem wyznaczono przebieg ciągu pieszo-rowerowego (w terenie C.5.ZL) oraz tereny komunikacji pieszej i rowerowej (KXR).

3.3. Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (art. 1 ust. 4 pkt 4).

Na obszarze miasta Redy nie wyznaczono granic jednostek osadniczych w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141).

W obszarze objętym planem występują tereny istniejącej zabudowy oraz tereny planowane do zabudowy w obowiązującym planie – tereny te stanowią obszar o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno – przestrzennej.

4. Zgodność projektu planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym (art. 15 ust. 2).

Rada Miejska w Redzie przyjęła Uchwałę Nr XVII/164/2016 z dnia 15 lutego 2016 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Redy i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego fragmentów miasta Redy. W analizie stwierdzono, iż zasadne jest kontynuowanie sporządzania zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów miasta Redy z uwzględnieniem aktualnych potrzeb rozwoju miasta.

W analizie stwierdzono też, że nie ma potrzeby opracowywania wieloletnich programów sporządzania planów zagospodarowania natomiast możliwe jest sporządzanie zmian obowiązujących planów, wynikających z nowych potrzeb inwestorów i mieszkańców. Przy podejmowaniu decyzji o zmianach fragmentów miejscowych planów należy brać pod uwagę zapisy studium.

Dla obszaru objętego planem – z wyjątkiem terenu leśnego położonego w części północno – zachodniej) obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Projekt planu zmienia ustalenia obowiązującego planu w zakresie:

- przebiegu drogi – ul. Puckiej, ustalając jej przebieg zgodnie ze stanem istniejącym,
- zmiany przeznaczenia części terenów stanowiących własność Gminy Miejskiej Redy z funkcji zieleni urządzonej na funkcje zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
- zaprojektowania przedłużenia ul. 12 Marca do Wejherowa,
- wskazania terenów zagrożonych powodzią.

Wprowadzone zmiany pozwolą na realizację zabudowy mieszkaniowej i usługowej w sposób bardziej racjonalny niż obecnie, na realizację terenów zieleni urządzonej oraz sportu i rekreacji.

Wykonany projekt planu spełnia kryteria sporządzania zmian planów przyjęte w Analizie.

Projekt planu zgodny jest z polityką przestrzenną gminy ustaloną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Redy uchwaloną Uchwałą Nr XXIX/239/97 Rady Miejskiej Redy z dnia 8 kwietnia 1997 r. z późniejszymi zmianami.

5. Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy (art. 15 ust. 3).

Realizacja ustaleń planu może przyczynić się do wzrostu dochodów gminy w wyniku sprzedaży działek stanowiących własność gminy miasta Reda, przeznaczonych na funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej i usługowej.

Realizacja ustaleń planu wymagać będzie realizacji inwestycji publicznych z zakresu infrastruktury komunikacyjnej i technicznej.

Podsumowując należy stwierdzić, że projekt planu miejscowego jest zgodny z polityką przestrzenną miasta i właściwymi ustawami oraz przepisami szczególnymi oraz nie jest sprzeczny z interesem publicznym i uwzględnia wymagania ochrony środowiska. Główne cele, którym służy opracowany projekt planu, są następujące:

1. korekta przebiegu ul. Polnej zgodnego ze stanem faktycznym,
2. wprowadzenie przebiegu ul. Jaśminowej i ul. Szymanowskiego,
3. wprowadzenie ustaleń dla terenu kolejowego i terenów gminnych wzdłuż linii kolejowej dla lokalizacji nowego przystanku,
4. ustalenie szerokości pasa drogowego ul. Rzeczej zgodnie z granicami działki drogowej z aktualizacją jej przebiegu w terenie leśnym,
5. ustalenie lokalizacji drogi publicznej do os. Fenikowskiego w Wejherowie,
6. ustalenie nowego połączenia drogowego pomiędzy ul. Ogińskiego i ul. Polną,
7. wprowadzenie informacji o planowanym połączeniu drogowym dzielnicy Betlejem z drogą krajową, po zmianie jej kategorii,
8. rozszerzenie przeznaczenia terenu gminnego, położonego nad rzeką, na funkcje oświatowe,
9. powiązanie terenami zieleni publicznej ul. Polnej z gminnymi terenami nad rzeką,
10. uregulowanie zapisów dotyczących sposobu zagospodarowania wód opadowych,
11. korekta zasięgu obszarów zagrożenia powodziowego zgodnie z mapami z października 2020 r.,
12. doprecyzowanie zapisów uniemożliwiających nadmierne zagęszczenie zabudowy,
13. aktualizacja przebiegu linii wysokiego napięcia,
14. aktualizacja stref ochrony konserwatorskiej, zapisy dostosowane do obowiązujących przepisów,
15. aktualizacja linii rozgraniczających poszczególne tereny, ze względu na cyfryzację map geodezyjnych.