

**UCHWAŁA NR LXI/587/2023
RADY MIEJSKIEJ W REDZIE**

z dnia 30 marca 2023 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy
Kazimierskiej 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 2023 r. poz. 40) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) oraz w wykonaniu uchwały nr XLVI/481/2018 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 4 września 2018 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Kazimierskiej w Redzie, Rada Miejska w Redzie uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

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

2. Granice terenu objętego planem stanowią:

- 1) od południa: ulica Mostowa i kanał Łyski;
- 2) od zachodu: rzeka Reda;
- 3) od północy i wschodu: granice nieruchomości położonych pomiędzy rzeką Redą a ulicą Mostową w rejonie ulic Kazimierskiej i Torfowej.

3. Powierzchnia terenu objętego planem wynosi około 37,37 ha.

§ 2. 1. Integralną częścią uchwały jest:

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

2. Część tekstowa uchwały składa się z następujących rozdziałów:

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;

- 3) oznaczenie terenu;
- 4) przeznaczenie terenu:
 - a) MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług,
 - b) RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy,
 - c) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych,
 - d) I – teren infrastruktury technicznej,
 - e) KDL – teren drogi lokalnej,
 - f) KDD – teren drogi dojazdowej,
 - g) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 5) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu:
 - a) granica korytarza ekologicznego Pradoliny Łeby- Redy o znaczeniu regionalnym,
 - b) teren powierzchni biologicznie czynnej;
- 6) zasady dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) granica strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków,
 - b) granica strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków,
 - c) krzyż przydrożny o wartościach historyczno-kulturowych,
 - d) orientacyjna lokalizacja historycznego drzewostanu do zachowania i ochrony;
- 7) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%,
 - b) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%,
 - c) granica terenu ochrony pośredniej strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych „Reda”;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) obszar, w którym obowiązują ograniczenia dla zagospodarowania terenu w odległości 7 m w obu kierunkach od osi linii elektroenergetycznej SN 15 kV,
 - b) obszar, w którym obowiązują ograniczenia dla zagospodarowania terenu w odległości 20 m w obu kierunkach od osi linii elektroenergetycznej WN 110 kV;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
 - a) linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV,
 - b) linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV,
 - c) istniejąca słupowa stacja transformatorowa,
 - d) istniejący kolektor zrzutowy kanalizacji deszczowej;
- 11) oznaczenia informacyjne niebędące ustaleniami planu:
 - a) cały obszar objęty planem znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 „Pradolina Kaszubska i rzeka Reda”.

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

- 1) **funkcje usługowe, usługi** – rozumie się przez to działalność związaną z pracą nieprodukcyjną, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności m.in. w zakresie oświaty i wychowania, ochrony zdrowia i opieki społecznej, kultu religijnego, kultury, kultury fizycznej i sportu, turystyki i wypoczynku (w tym wynajem

krótkoterminowy), rekreacji i rozrywki, handlu, gastronomi, administracji, finansów, transportu i łączności, ochrony i bezpieczeństwa ludności i mienia itp. a także usługi świadczone w wykonywaniu wolnych zawodów oraz działalność wytwórcza rzemieślników oraz artystów;

- 2) **funkcje usług obsługi komunikacji** – rozumie się przez to funkcje związane z obsługą transportu samochodowego takie jak: stacja paliw, myjnia, serwis samochodowy, warsztat, lakiernia, diagnostyka, stacja obsługi samochodów itp.;
- 3) **powierzchnia biologicznie czynna** – teren biologicznie czynny, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków chyba, że ustalenia w karcie terenu stanowią inaczej. Nieprzekraczalne linie zabudowy określone w planie nie dotyczą następujących elementów bryły budynku:
 - a) w kondygnacji parteru: ganków wejściowych, wiatrołapów, zadaszeń nad wejściami, schodów i pochylni wejściowych do budynku itp.,
 - b) w wyższych kondygnacjach: wykuszy, loggii, balkonów i innych podobnych elementów bryły budynku,
 - c) części podziemnych budynków oraz podziemnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej; Elementy bryły budynku, wymienione w lit. a) oraz b) mogą przekraczać wyznaczoną nieprzekraczalną linię zabudowy nie więcej niż 1,5 m przy czym elementy przekraczające linię zabudowy nie mogą stanowić więcej niż 50% szerokości elewacji, na której się znajdują;
- 5) **dach płaski** – dach o nachyleniu poszczególnych połaci maksymalnie 12°;
- 6) **działka budowlana** – zgodnie z definicją działki budowlanej, o której mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 7) **stan istniejący** – stan jak w chwili uchwalenia planu miejscowego; w przypadku istniejącej zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznacza to wszelkie obiekty budowlane, zrealizowane zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) **meble miejskie** – wszystkie elementy małej architektury miejskiej o praktycznych funkcjach dostosowanych do potrzeb i charakteru miejsca, w którym się znajdują, służące użytkownikom terenu i mające wpływ na ogólną estetykę przestrzeni, w której się znajdują;
- 9) **zabudowa** – ogół budynków na danym terenie;
- 10) **teren** – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o przeznaczeniu zdefiniowanym w § 5 i skonkretyzowanym w odpowiedniej karcie terenu, przeznaczony także pod drogi, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej (w tym stacje bazowe telefonii komórkowej) oraz zieleń;
- 11) **pierzeja** - ciąg elewacji frontowych budynków stojących w jednej linii, zamykających jedną stronę placu lub ulicy; za stojące w jednej linii uważa się budynki istniejące lub projektowane, których elewacje frontowe wyznaczają nieprzekraczalne linie zabudowy określone w planie bądź znajdują się w odległości nie większej niż 4 m od nieprzekraczalnej linii zabudowy licząc w głąb działki.

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

- 1) numer terenu;
- 2) oznaczenie przeznaczenia terenu.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne obowiązujące na całym obszarze objętym planem

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług, oznaczone w planie jako MN-U;
- 2) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone jako RN;
- 3) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone jako WS;
- 4) teren infrastruktury technicznej, oznaczony jako I;

5) tereny komunikacji:

- a) tereny komunikacji drogowej publicznej, oznaczone w planie jako: KDL – teren drogi lokalnej, KDD – teren drogi dojazdowej,
- b) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone w planie jako KR.

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

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

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

- 1) wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym np. tynk, cegła, drewno, kamień, szkło itp.; dopuszcza się stosowanie stali oraz wysokiej jakości okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych, w tym imitujących materiały naturalne jak wyżej; wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;
- 2) ujednoliconą kolorystykę pokrycia dachów ograniczoną do tonacji dachówki ceramicznej, brązów, szarości i czerni.

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

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

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

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

2. W obszarze objętym planem obowiązuje zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu na granicy terenów, oznaczonych w planie jako MN-U – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

3. W zakresie oddziaływania hałasu i wibracji obowiązuje:

- 1) w zabudowie z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi znajdującej się w uciążliwościach akustycznych dróg publicznych, zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami;
- 2) budynki mieszkalne, budynki zamieszkania zbiorowego oraz użyteczności publicznej winny być usytuowane w odległości zapewniającej zachowanie, w zależności od przeznaczenia budynku, dopuszczalnych poziomów hałasu i wibracji określonych w przepisach odrębnych; w przypadku lokalizacji nowej zabudowy z przeznaczeniem na pobyt stały ludzi w strefie oddziaływania hałasu i innych uciążliwości z tytułu sąsiedztwa dróg o dużym natężeniu ruchu, ochrona przed ww. uciążliwościami należy do inwestora oraz jego następców prawnych.

4. Całe tereny bądź fragmenty terenów 01 MN-U, 04 MN-U, 06 MN-U, 07 MN-U, 08 MN-U położone są w korytarzu ekologicznym Pradoliny Łeby - Redy o znaczeniu regionalnym, którego granice wskazano na rysunku planu. W celu wzmocnienia walorów krajobrazowych oraz przyrodniczych doliny rzeki Redy, w granicach korytarza obowiązuje zagospodarowanie terenu z wysokim udziałem, tj. min. 60% powierzchni biologicznie czynnej w formie zwartych grup zadrzewień i zakrzewień. Dodatkowo na rysunku planu oznaczono fragmenty ww. terenów, gdzie obowiązuje zagospodarowanie w formie powierzchni biologicznie czynnej i zachowanie istniejącego zasobu zieleni. Dopuszcza się uszczuplenie zasobu zieleni w wyniku realizacji zadań, o których mowa w ust. 5 pkt 1), a także na podstawie przepisów odrębnych.

5. Dla śródlądowych wód powierzchniowych, urządzeń wodnych oraz melioracji wodnych ustala się:

- 1) obowiązuje zakaz ingerencji w naturalne procesy brzegotwórcze i zachowanie naturalnej obudowy koryta rzeki Redy, stanowiącej zachodnią granicę planu (poza obszarem objętym planem). W przypadku realizacji zadań z zakresu ochrony przeciwpowodziowej lub ochrony brzegu przed erozją rzeczną, a także budowy infrastruktury turystyki wodnej, rekreacyjnej bądź służącej realizacji innych celów publicznych, dopuszcza się sztuczne umocnienia w postaci odpowiednich konstrukcji hydrotechnicznych, przy czym obowiązuje wykorzystanie naturalnych materiałów takich jak faszyzna, kamienie, gabiony z kruszywem itp., chyba że ustalenia szczegółowe w karcie terenu stanowią inaczej;
 - 2) w obrębie terenów 17 WS, 18 WS, 19 WS, 20 WS i 21 WS, znajduje się fragment kanału pn. *Kanał Polchowo*, stanowiącego urządzenie wodne. Obowiązuje zachowanie istniejącego kanału oraz jego utrzymanie zapewniające odpowiednie warunki przepływu i zapobiegające dekapitalizacji kanału. W obrębie terenu obowiązuje utrzymanie wzdłuż kanału nieprzeorywanej darni, wyklucza się wprowadzanie zieleni w formie drzew i krzewów, utrudniających wykonywanie czynności konserwacyjnych lub zakłócających właściwe warunki przepływu kanału. Dopuszcza się budowę przepustów, pod warunkiem zapewnienia właściwych parametrów przepływu oraz nie pogarszania stosunków wodnych w zlewni kanału, za zgodą zarządcy kanału;
 - 3) obowiązuje zachowanie urządzeń melioracji wodnych występujących na terenach rolnych, oznaczonych w planie jako 15 RN i 16 RN;
 - 4) dopuszcza się przebudowę, w tym kanalizowanie urządzeń melioracji wodnych, w ramach istniejącego systemu melioracji wodnych na terenach rolnych lub spowodowane koniecznością usunięcia kolizji z projektowanym zagospodarowaniem na terenach przeznaczonych w planie pod zabudowę; w ramach usuwania kolizji dopuszcza się likwidację melioracji wodnych pod warunkiem zastąpienia ich innym systemem zapewniającym odprowadzanie wód opadowych i roztopowych a także regulującym stosunki wodne w ich zlewni;
 - 5) dostęp do śródlądowych wód powierzchniowych oraz urządzeń wodnych należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie.
6. W granicach obszaru objętego planem należy wzbogacać szatę roślinną a tym samym krajobraz poprzez wprowadzanie drzew i krzewów zróżnicowanych pod względem gatunkowym oraz zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi. Do ukształtowania zasobu zieleni należy w maksymalnym stopniu wykorzystać istniejące zadrzewienia.
7. Realizując ustalenia planu należy zapewnić ochronę dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie przyrody.

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

1. Fragment terenu 01 MN-U a także fragmenty terenów komunikacji 01 KDL, 02 KDL oraz 05 KDD znajdują się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego, której granice określono na rysunku planu. W obrębie strefy roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

2. Tereny 02 MN-U, 03 MN-U oraz fragmenty terenów 01 MN-U, 16 RN, 23 I a także fragmenty terenów komunikacji 02 KDL, 09 KR, 10 KR oraz 12 KR znajdują się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków, której granice określono na rysunku planu. W obrębie strefy roboty ziemne lub zmiana dotychczasowego sposobu zagospodarowania na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

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

4. W obrębie terenów 01 MN-U oraz 04 KDL obowiązuje ochrona i uzupełnianie istniejącego, historycznego drzewostanu zgodnie z lokalnymi warunkami siedliskowymi, z zastosowaniem szlachetnych gatunków liściastych. Orientacyjną lokalizację historycznego drzewostanu oznaczono na rysunku planu odpowiednim symbolem graficznym. Dopuszcza się niezbędną wycinkę drzewostanu w przypadku złego stanu fitosanitarnego, zagrożenia życia i mienia, pod warunkiem jego zrekompensowania w postaci nowych nasadzeń. Obowiązuje zakaz ogławiania drzew, dopuszcza się wyłącznie cięcia sanitarne lub pielęgnacyjne.

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

§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

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

2. Na obszarze objętym planem ogólnodostępną przestrzeń publiczną stanowią: tereny komunikacji drogowej publicznej, oznaczone w planie jako KDL oraz KDD.

3. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznej obowiązuje:

- 1) aranżowanie przestrzeni w sposób zapewniający warunki publicznej aktywności, m.in. poprzez czytelną organizację ciągów pieszych i placów, wyposażanie przestrzeni w obiekty niezbędne dla potrzeb użytkowników terenu, takie jak meble miejskie, zielen kompozycyjna, zapewnienie odpowiedniego oświetlenia przestrzeni itp.;
- 2) wyklucza się lokalizację wszelkich elementów instalacji i urządzeń technicznych wpływających negatywnie na estetyczny wygląd przestrzeni; ustalenie nie dotyczy urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) spójny wzór mebla miejskiego w zakresie stosowanych materiałów, kolorystyki, detalu itp.;
- 4) stosowanie zasad uniwersalnego projektowania w celu zagospodarowania terenu bez barier architektonicznych dla osób ze szczególnymi potrzebami.

4. Elewacje budynków, a także posadzki i nawierzchnie, widoczne z przestrzeni publicznych należy wykonać z zachowaniem wysokich standardów estetycznych.

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

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

§ 10. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

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

2. Ustalone w planie wskaźniki i parametry: maksymalna i minimalna intensywność zabudowy (jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej), wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej (tzw. wskaźnik powierzchni zabudowy), minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalna wysokość zabudowy oraz minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie dotyczą działek wydzielanych pod drogi publiczne, drogi wewnętrzne, dojazdy, dojścia oraz urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

3. W granicach terenów oznaczonych w planie jako MN-U obowiązują następujące formy zabudowy:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: wolnostojąca; wyklucza się zabudowę bliźniaczą, szeregową lub grupową;
- 2) dla zabudowy usługowej oraz usługowo-mieszkaniowej: wolnostojąca;
 - chyba, że ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów określone w Rozdziale 3 stanowią inaczej.

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

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

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej: 2 mp na jeden lokal mieszkalny lub 1 mp na każde 50 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej lokalu użytkowego;
- 2) dla usług handlu:
 - a) obiekty o powierzchni sprzedaży do 50 m² włącznie: nie mniej niż 1 mp,
 - b) obiekty o powierzchni sprzedaży powyżej 50 m² do 400 m² włącznie: nie mniej niż 2 mp na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni sprzedaży oraz nie mniej niż 2 mp na 5 zatrudnionych;
- 3) dla pozostałych funkcji usługowych: nie mniej niż 2 mp na 100 m² powierzchni użytkowej obiektu wykorzystywanej na funkcje usługowe oraz nie mniej niż 2 mp na 5 zatrudnionych;
- 4) dla funkcji produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych należy przyjąć nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 5 zatrudnionych.

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

- 1) 1 stanowisko – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 6 – 15;
- 2) 2 stanowiska – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 16 – 40;
- 3) 3 stanowiska – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 41 – 100;
- 4) 4% ogólnej liczby miejsc parkingowych jeżeli ich ogólna liczba wynosi więcej niż 100. Wyżej wymienione miejsca parkingowe nie wliczają się do bilansu miejsc określonych na podstawie ust. 5, stanowią one dodatkowe miejsca parkingowe.

7. W zakresie sposobu realizacji miejsc parkingowych ustala się:

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

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

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

2. Fragmenty terenów 15 RN, 16 RN, tereny 17 WS, 18 WS, 19 WS, 20 WS, 21 WS i 22 WS a także fragmenty terenów komunikacji 01 KDL, 07 KR oraz teren komunikacji 08 KDD znajdują się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, oraz w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%, zgodnie z rysunkiem planu; obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego oraz ustalenia w § 13 ust. 2 niniejszej uchwały.

3. Tereny 08 MN-U, 10 MN-U, fragmenty terenów 07 MN-U, 09 MN-U, 11 MN-U, 14 MN-U, 16 RN, tereny komunikacji drogowej wewnętrznej 11 KR, 13 KR oraz fragmenty terenów komunikacji 01 KDL, 03 KDL, 05 KDD, 06 KDD i 07 KR znajdują się w terenie ochrony pośredniej wyznaczonej strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych „Reda”, której granice wskazano na rysunku planu; w granicach terenu ochrony pośredniej obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych.

4. Na terenie objętym planem nie występują:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. W sąsiedztwie napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV obowiązują ograniczenia dla zagospodarowania terenu w pasie 20 m w obu kierunkach od osi linii - do czasu jej likwidacji. Każdorazowo zmianę zagospodarowania w obszarze pasa ograniczeń należy uzgodnić z zarządcą sieci elektroenergetycznej.

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

5. W granicach terenów komunikacji 01 KDL, 02 KDL, 05 KDD, 10 KR oraz w terenie 23 I przebiega kolektor zrzutowy kanalizacji deszczowej kd1400, którego wylot znajduje się w terenie 22 WS; zagospodarowanie terenu w sąsiedztwie kolektora należy każdorazowo uzgadniać z właścicielem bądź zarządcą kolektora.

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

7. Na całym terenie objętym planem dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy do 100 kW z wykluczeniem biogazowni.

§ 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Teren objęty planem jest powiązany z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez tereny komunikacji drogowej publicznej, oznaczone w planie jako KDL oraz KDD.

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

3. Układ dróg publicznych w obszarze objętym planem tworzą:

- 1) projektowane drogi lokalne, oznaczone w planie jako 01 KDL (w przebiegu istniejącej ulicy Mostowej), 02 KDL oraz 03 KDL;
- 2) istniejąca droga lokalna, oznaczona w planie jako 04 KDL (fragment ulicy Kazimierskiej);
- 3) istniejąca droga dojazdowa, oznaczona w planie jako 05 KDD (fragment ulicy Kazimierskiej);
- 4) projektowane drogi dojazdowe, oznaczone jako 06 KDD oraz 08 KDD (droga łącząca ulicę Mostową z ulicą Kazimierską).

4. Uzupełnienie terenów komunikacji publicznej stanowią tereny komunikacji wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu jako 07 KR, 09 KR, 10 KR, 11 KR, 12 KR, 13 KR oraz 14 KR.

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

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

2. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) obowiązuje zaopatrzenie w wodę - istniejącej i projektowanej zabudowy - z sieci wodociągowej, w układzie zapewniającym ciągłą dostawę wody pitnej odpowiedniej jakości;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub rozbiórkę istniejącej sieci wodociągowej zlokalizowanej na terenie objętym planem;
- 3) należy przyjąć zasadę lokalizacji sieci i urządzeń wodociągowych w terenach komunikacji, za zgodą zarządcy lub właściciela drogi, w celu umożliwienia prowadzenia prac eksploatacyjnych oraz remontowych przez gestora sieci;
- 4) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę oraz usytuowanie dróg pożarowych winno odpowiadać przepisom odrębnym.

3. Odprowadzenie ścieków komunalnych:

- 1) część obszaru objętego planem położona jest w aglomeracji Gdynia - ustala się zasadę docelowego odprowadzania ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej; do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej odprowadzenie ścieków na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) obowiązuje odprowadzenie ścieków komunalnych - z istniejącej i projektowanej zabudowy - do oczyszczalni ścieków, zlokalizowanej poza obszarem opracowania, poprzez sieć kanalizacji sanitarnej;

- 3) ścieki powstałe w związku z prowadzoną działalnością na danym terenie i wymagające oczyszczenia przed wprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej do parametrów określonych na podstawie przepisów odrębnych, należy oczyszczać na urządzeniach zlokalizowanych w obrębie nieruchomości, na której powstają;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub rozbiórkę istniejącej sieci w kanalizacji sanitarnej zlokalizowanej na terenie objętym planem;
- 5) należy przyjąć zasadę lokalizacji sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnej w terenach komunikacji, za zgodą zarządcy lub właściciela drogi, w celu umożliwienia prowadzenia prac eksploatacyjnych oraz remontowych przez gestora sieci.

4. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

- 1) w ramach adaptacji miasta do zmian klimatu, w obszarze objętym planem należy minimalizować ilość nawierzchni szczelnych na rzecz nawierzchni ażurowych w celu ograniczenia odpływu wód opadowych i roztopowych oraz dla stworzenia warunków lokalnej filtracji gruntowej; należy zapewnić maksymalną retencję wód opadowych i roztopowych;
- 2) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dróg publicznych i z dróg wewnętrznych, publicznych ciągów pieszych:
 - a) poprzez retencjonowanie w obszarach pasów drogowych lub w innym terenie, w porozumieniu z właścicielem tego terenu,
 - b) pośrednio lub bezpośrednio do systemu miejskiej kanalizacji deszczowej, na warunkach i za zgodą zarządcy systemu miejskiej kanalizacji deszczowej,
 - c) do układu odwadniającego, nie włączonego do systemu miejskiej kanalizacji deszczowej;
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z działek budowlanych:
 - a) ustala się obowiązek retencjonowania wód z powierzchni wszystkich dachów budynków, dojazdów, placów i parkingów położonych w obrębie działek budowlanych;
 - b) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
 - pośrednio lub bezpośrednio do systemu miejskiej kanalizacji deszczowej, z zastosowaniem opóźnionego odpływu, na warunkach i za zgodą zarządcy systemu miejskiej kanalizacji deszczowej,
 - do układu odwadniającego, nie włączonego do systemu miejskiej kanalizacji deszczowej;
 - c) na etapie projektowania zagospodarowania terenu obowiązkowo uwzględnić:
 - systemy zbierania, oczyszczania i ponownego wykorzystania wody deszczowej,
 - infiltrację wód opadowych poprzez wszelkiego rodzaju przepuszczalne powierzchnie chłonne oraz przez wprowadzenie obiektów lub urządzeń ograniczających ilość odprowadzanych wód na rzecz ewaporacji takich jak stawy, oczka wodne, ogrody kieszonkowe itp.;
- 4) wody opadowe i roztopowe pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych (w tym także z miejsc postojowych i parkingów) przed odprowadzeniem do odbiorników wymagają oczyszczenia w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi;
- 5) odpływ wód opadowych i roztopowych z terenów dróg i działek budowlanych realizować w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zalewaniem innych terenów.

5. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

- 1) obowiązuje rozbudowa sieci i urządzeń dystrybucji energii elektrycznej w zakresie niezbędnym do zaopatrzenia w energię elektryczną zabudowy na całym terenie objętym planem;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną ze źródeł indywidualnych, w tym z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii;
- 3) wyklucza się budowę nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych w obrębie terenów oznaczonych w planie jako MN-U.

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

7. Zaopatrzenie w ciepło:

- 1) z miejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) dopuszcza się indywidualne, niskoemisyjne lub nieemisyjne sposoby zaopatrzenia w ciepło, wykorzystujące najnowsze technologie grzewcze o wysokiej sprawności;
- 3) wyklucza się lokalizację źródeł ciepła powodujących przekroczenie dopuszczalnych poziomów emisji zanieczyszczeń do powietrza.

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

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

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

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów wyróżnionych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi

§ 18. Ustalenia szczegółowe dla terenów 01 MN-U o powierzchni ok. 2,53ha, 02 MN-U o powierzchni ok. 1,95ha, 03 MN-U o powierzchni ok. 1,20ha, 04 MN-U o powierzchni ok. 1,47ha, 05 MN-U o powierzchni ok. 1,08ha, 06 MN-U o powierzchni ok. 1,10ha, 07 MN-U o powierzchni ok. 1,95ha, 08 MN-U o powierzchni ok. 1,00ha, 09 MN-U o powierzchni ok. 3,61ha, 10 MN-U o powierzchni ok. 2,12ha, 11 MN-U o powierzchni ok. 2,18ha, 12 MN-U o powierzchni ok. 0,58ha, 13 MN-U o powierzchni ok. 0,78ha, 14 MN-U o powierzchni ok. 1,73ha,

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług;

1) dopuszcza się lokalizację:

- a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych – maksymalnie jeden budynek wolnostojący na jednej działce budowlanej,
- b) budynków i obiektów usługowych dla świadczenia usług, o których mowa w § 3 pkt 1),
- c) budynków gospodarczych i garaży,
- d) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) wyklucza się lokalizację:

- a) funkcji usługowej wymagającej usytuowania na terenie składowisk surowców, materiałów lub produktów w stanie sypkim,
 - b) funkcji usług obsługi komunikacji, przy czym istniejące obiekty uznaje się za zgodne z planem;
- 3) dopuszcza się funkcjonowanie istniejących gospodarstw rolnych, hodowlanych, ogrodniczych z prawem do rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remontu obiektów i urządzeń służących prowadzeniu gospodarstwa, przy zachowaniu ustaleń określonych w ust. 2;
- 4) nie ustala się proporcji między funkcją mieszkaniową a usługową w obrębie terenu.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

- a) od terenu drogi lokalnej 01 KDL, 02 KDL, 03 KDL oraz 04 KDL: w odległości 8m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) od terenu drogi dojazdowej 05 KDD: w odległości 6m oraz 10m, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) od terenu drogi dojazdowej 06 KDD: w odległości 6m, zgodnie z rysunkiem planu,
- d) od terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych jako 07 KR, 09 KR, 10 KR, 11 KR, 12 KR, 13 KR, 14 KR oraz terenu infrastruktury technicznej, oznaczonego jako 23 I – w odległości 6m, zgodnie z rysunkiem planu,

- e) od zachodniej granicy planu – koryta rzeki Redy: w odległości 10m oraz po wyznaczonym terenie powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maksymalnie 0,3,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: minimum 50%, przy czym dla terenów położonych w granicy korytarza ekologicznego Pradoliny Łeby- Redy o znaczeniu regionalnym obowiązuje minimum 60%,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: minimalnie 0,0, maksymalnie 0,9;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
- a) 10 m; dla budynków gospodarczych i garaży towarzyszących funkcji mieszkaniowej lub usługowej maksymalna wysokość 4 m,
 - b) dla budynków wchodzących w skład istniejących gospodarstw rolnych, hodowlanych, ogrodniczych: 8 m;
- 4) rodzaj dachu:
- a) kształt dachu: dwuspadowy lub wielospadowy, dla dachów płaskich dopuszcza się dach jednospadowy; wyklucza się dachy mansardowe oraz obce kulturowo np. w stylu góralskim; obowiązuje sytuowanie budynków mieszkalnych albo usługowych albo usługowo-mieszkalnych, tworzących pierzeję dróg publicznych, z kalenicą równoległą bądź prostopadłą do drogi,
 - b) kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 30° do 45°; dopuszcza się dachy płaskie; dla budynków gospodarczych i garaży dowolny;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
- a) w przypadku lokalizacji wyłącznie budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działce budowlanej:
 - dla terenów 01 MN-U, 02 MN-U, 03 MN-U, 04 MN-U, 05 MN-U, 06 MN-U: 600 m²,
 - dla terenów 07 MN-U, 08 MN-U, 09 MN-U, 10 MN-U, 11 MN-U, 12 MN-U, 13 MN-U, 14 MN-U: 800 m²,
 - b) w przypadku lokalizacji obiektów usługowych albo usługowo-mieszkaniowych albo usługowych i mieszkaniowych na jednej działce budowlanej: 1200 m²;
- 6) gabaryty pozostałych obiektów budowlanych:
- a) wysokość maksymalna 10 m; ustalenie nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) wchodzących w skład gospodarstwa rolnego, hodowlanego, ogrodniczego: 12 m;
- 7) pozostałe ustalenia:
- a) zabudowę oraz zagospodarowanie jak w stanie istniejącym, nie spełniające ustaleń planu określonych w ust. 2, uznaje się za zgodne z planem,
 - b) istniejące funkcje produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych uznaje się za zgodne z planem, przy czym przebudowa, rozbudowa, nadbudowa lub remont istniejących obiektów budowlanych albo budowa nowych obiektów budowlanych nie może spowodować przekroczenia dopuszczalnych poziomów emisji przewidzianych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska,
 - c) dla fragmentów istniejącej zabudowy usytuowanych niezgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy ustaloną w planie dopuszcza się remont, przebudowę oraz rozbiórkę, wyklucza się ich rozbudowę oraz nadbudowę,
 - d) dla istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych w liczbie dwóch lub więcej na jednej działce budowlanej, dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę, remont oraz rozbiórkę każdego z budynków mieszkalnych usytuowanych na działce budowlanej, zgodnie z ustaleniami planu, określonymi w ust. 2,
 - e) w granicach terenów 02 MN-U oraz 03 MN-U dopuszcza się:

- lokalizowanie nowych budynków mieszkalnych, usługowych lub usługowo-mieszkalnych bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości nie mniejszej niż 1,5m od granicy działki, przy zachowaniu przepisów odrębnych w tym zakresie,
- realizację zabudowy w formie bliźniaczej, przy czym obowiązuje lokalizacja jednego budynku (segmentu) tworzącego zabudowę bliźniaczą na jednej działce budowlanej, przy zachowaniu ustaleń zawartych w ust. 2 pkt 5),

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

g) budynki gospodarcze i garaże nie mogą tworzyć pierzei dróg publicznych ustalonych w planie.

3. Obsługa komunikacyjna:

- 1) z terenów komunikacji drogowej publicznej, oznaczonych w planie jako 02 KDL, 03 KDL, 04 KDL, 05 KDD, 06 KDD oraz terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych w planie jako 07 KR, 09 KR, 10 KR, 11 KR, 12 KR, 13 KR, 14 KR poprzez bezpośrednie zjazdy lub zjazdy na działki drogowe zapewniające obsługę komunikacyjną działek budowlanych nie graniczących bezpośrednio z terenami komunikacji drogowej publicznej lub terenami komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) dopuszcza się wydzielanie działek drogowych oraz dróg wewnętrznych innych niż oznaczone w planie jako KR – tereny komunikacji wewnętrznej, przy zachowaniu zasad określonych w § 12 ust. 4 uchwały;
- 3) dla terenów obsługiwanych z dróg publicznych lokalnych, oznaczonych w planie jako KDL, obowiązuje lokalizacja wyłącznie 1 (jednego) zjazdu na działkę budowlaną.

§ 19. Ustalenia szczegółowe dla terenów 15 RN o powierzchni 0,24ha, 16 RN o powierzchni 7,36ha

1. Przeznaczenie terenu: teren rolnictwa z zakazem zabudowy;

- 1) dopuszcza się obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

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

3. Obsługa komunikacyjna:

- 1) z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonego w planie jako 07 KR oraz z terenu komunikacji drogowej publicznej, oznaczonego w planie jako 08 KDD;
- 2) dopuszcza się dostęp z innych terenów, w tym spoza obszaru planu, na podstawie przepisów odrębnych.

§ 20. Ustalenia szczegółowe dla terenów 17 WS o powierzchni 0,04ha, 18WS o powierzchni 0,06ha, 19 WS o powierzchni 0,02ha, 20 WS o powierzchni 0,07ha, 21 WS o powierzchni 0,08ha

1. Przeznaczenie terenu: teren wód powierzchniowych śródlądowych;

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

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

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

§ 21. Ustalenia szczegółowe dla terenu 22 WS o powierzchni 0,02ha

1. Przeznaczenie terenu: teren wód powierzchniowych śródlądowych;

- 1) teren zajęty przez wody powierzchniowe śródlądowe wraz z terenem przyległym;
- 2) w granicach terenu znajduje się wylot kolektora deszczowego kd1400 do rzeki Redy;
- 3) dopuszcza się obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

4) pozostałe zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7 ust. 5.

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

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

§ 22. Ustalenia szczegółowe dla terenu 23 I o powierzchni 0,14ha

1. Przeznaczenie terenu: teren infrastruktury technicznej;

- 1) teren stanowi pas technologiczny dla lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym dla budowy i utrzymywania ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji płynów, pary, gazów i energii elektrycznej, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń;
- 2) w granicach terenu przebiega kolektor kanalizacji deszczowej zbiorczego systemu odprowadzania wód opadowych i roztopowych wraz z niezbędnym uzbrojeniem; zagospodarowanie w sąsiedztwie kolektora należy uzgodnić z właścicielem lub jego zarządcą.

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

3. Obsługa komunikacyjna:

- 1) dostęp z terenu drogi lokalnej 02 KDL oraz z terenów przyległych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się samochodowy ruch kołowy w celu przeprowadzenia przez służby techniczne niezbędnych prac remontowo-konserwacyjnych oraz związanych z usunięciem awarii urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej znajdujących się w granicach terenu oraz pojazdów uprzywilejowanych na podstawie przepisów odrębnych.

§ 23. Ustalenia szczegółowe dla terenu 01 KDL o powierzchni ok. 1,61ha

1. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej publicznej - droga lokalna;

- 1) teren stanowi fragment istniejącej drogi gminnej – ulicy Mostowej wraz z poszerzeniem do szerokości pasa drogowego jak na rysunku planu, stanowiącej przedłużenie ulicy Obwodowej w kierunku wschodnim;
- 2) zachodni fragment terenu stanowi rezerwę terenową dla potrzeb realizacji skrzyżowania z drogami 02 KDL, 04 KDL oraz ulicą Obwodową (poza granicami planu);

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

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

§ 24. Ustalenia szczegółowe dla terenu 02 KDL o powierzchni ok. 1,17ha

1. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej publicznej - droga lokalna; cały teren stanowi fragment projektowanej drogi lokalnej.

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

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

§ 25. Ustalenia szczegółowe dla terenu 03 KDL o powierzchni ok. 0,55ha

1. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej publicznej - droga lokalna; teren stanowi projektowaną drogę lokalną łączącą projektowaną drogę lokalną 02 KDL z projektowaną drogą poza obszarem objętym planem.

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

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

§ 26. Ustalenia szczegółowe dla terenu 04 KDL o powierzchni ok. 0,11ha

1. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej publicznej - droga lokalna; teren stanowi fragment istniejącej drogi powiatowej nr 1463G – ulicy Kazimierskiej.

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

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

§ 27. Ustalenia szczegółowe dla terenu 05 KDD o powierzchni ok. 0,54ha

1. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej publicznej - droga dojazdowa; cały teren stanowi fragment istniejącej drogi gminnej – ulicy Kazimierskiej.

2. Parametry, wyposażenie: szerokość drogi jak w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, przekrój drogi w zależności od potrzeb zarządcy drogi; na końcu drogi, w jej południowym przebiegu, obowiązuje lokalizacja placu do zawracania.

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

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

1. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej publicznej - droga dojazdowa; teren stanowi projektowaną drogę dojazdową łączącą drogę 05 KDD (ulicę Kazimierską) z projektowanymi drogami lokalnymi 02 KDL oraz 03 KDL.

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

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

§ 29. Ustalenia szczegółowe dla terenu 07 KR o powierzchni ok. 0,46ha

1. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej; teren stanowi projektowaną drogę wewnętrzną stanowiącą uzupełnienie podstawowego układu drogowego obsługującego tereny położone po wschodniej stronie drogi 05 KDD (ulicy Kazimierskiej), zgodnie z rysunkiem planu.

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

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

§ 30. Ustalenia szczegółowe dla terenu 08 KDD o powierzchni ok. 0,15ha

1. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej publicznej - droga dojazdowa; teren stanowi projektowaną drogę dojazdową łączącą drogę 01 KDL (ulicę Mostową) z drogą 05 KDD (ulicą Kazimierską).

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

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

§ 31. Ustalenia szczegółowe dla terenu 09 KR o powierzchni ok. 0,07ha, 10 KR o powierzchni ok. 0,29ha, 11 KR o powierzchni ok. 0,32ha, 12 KR o powierzchni ok. 0,07ha, 13 KR o powierzchni ok. 0,13ha, 14 KR o powierzchni ok. 0,08ha.

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

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

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

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 32. 1. Dla obszaru objętego planem traci moc uchwała Nr VI/78/2011 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 24 marca 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Redy w rejonie ulic Cechowej, Puckiej, Wiejskiej, Jodłowej, Akacyjowej i Kazimierskiej – w tym zmiany fragmentów planów miejscowych obowiązujących w tym rejonie (Publikacja: Dz. Urz. Woj. Pomorskiego nr 53 z 11.05.2011 r., poz. 1217).

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

3. Uchwała podlega opublikowaniu na stronie internetowej.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Redzie

Kazimierz Okrój

**ROZSTRZYGNIECIE W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU
dotyczy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Kazimierskiej w Redzie**

Na podstawie uchwały nr XLVI/481/2018 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 4 września 2018 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Kazimierskiej w Redzie, Burmistrz Miasta Redy podjął procedurę sporządzenia ww. planu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko został dwukrotnie wyłożony do publicznego wglądu.

Pierwsze wyłożenie odbyło się w dniach od 2 grudnia 2022 roku do 23 grudnia 2022 roku w siedzibie Urzędu Miasta w Redzie. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami odbyła się w dniu 19 grudnia 2022 roku w Urzędzie Miasta w Redzie przy ul. Gdańskiej 33, w Sali Konferencyjnej nr 110.

Na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) oraz art. 29, art. 40, art. 54 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 ze zm.), osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wносить uwagi do projektu planu, w nieprzekraczalnym terminie do dnia 9 stycznia 2023 r.

W wyznaczonym terminie wpłynęły 2 uwagi dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu.

Uwaga nr 1 z dnia 19.12.2022 r.

Treść uwagi: Uwaga w zakresie przesunięcia drogi dojazdowej 007 KDD w sposób umożliwiający zwiększenie powierzchni terenu pod zabudowę oraz konieczności wydzielenia drogi.

Uzasadnienie: Uwaga zasługuje na uwzględnienie. Przesunięcie przebiegu drogi w kierunku północnym spowodowało zwiększenie powierzchni działki składającego uwagę przeznaczonej w planie pod funkcję mieszkaniowo-usługową, co tym samym pozwoli wydzielić działkę budowlaną o powierzchni zgodnej z ustaleniami planu w tym zakresie i zrealizować zamierzenie budowlane.

Uwaga nr 2 z dnia 09.01.2023r.

Treść uwagi: Ustalenie dla terenu 02 MN-U i 03 MN-U zabudowy bliźniaczej i możliwości podziału działki zgodnie z pozytywnie zaopiniowanym projektem podziału

Uzasadnienie: Uwaga zasługuje na uwzględnienie. Dopuszczenie w granicach terenów 02 MN-U i 03 MN-U zabudowy mieszkaniowej w formie zabudowy bliźniaczej oraz lokalizacji budynków w granicy działki, umożliwi realizację zamierzenia budowlanego zgodnego ze wcześniejszą decyzją podziałową nieruchomości oraz stanowi usankcjonowanie stanu istniejącego w zakresie występujących form zabudowy ww. wymienionych terenach z możliwością jej przebudowy, rozbudowy czy nadbudowy zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu.

Zarządzeniem nr UA.1.2023 z dnia 17 stycznia 2023 r. Burmistrz Miasta Redy uwzględnił uwagi w całości.

Drugie wyłożenie odbyło się w dniach od 3 lutego 2023 roku do 24 lutego 2023 roku w siedzibie Urzędu Miasta w Redzie. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami odbyła się w dniu 16 lutego 2023 roku w Urzędzie Miasta w Redzie przy ul. Gdańskiej 33, w Sali Konferencyjnej nr 110.

Na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) oraz art. 29, art. 40, art. 54 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 ze zm.),

osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wносить uwagi do projektu planu, w nieprzekraczalnym terminie do dnia 10 marca 2023 r.

W wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne uwagi dotyczące rozwiązań przyjętych w planie.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH
GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

**dotyczy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczy miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Kazimierskiej w Redzie**

A. Zadania własne gminy

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

- budowę dróg gminnych wraz z ich oświetleniem,
- budowę wodociągów i urządzeń wodociagowych,
- budowę kanalizacji sanitarnej z urządzeniami,
- budowę kanalizacji deszczowej z urządzeniami,

Przepisom o finansach publicznych podlegają inwestycje, które realizowane są z udziałem środków publicznych zdefiniowanych w ustawie o finansach publicznych oraz środków pochodzących z funduszy strukturalnych UE. Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r., poz. 559), jak:

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

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

B. Budowa dróg

Na terenie objętym planem przewiduje się budowę nowych dróg publicznych, oznaczonych w planie jako 02 KDL, 03 KDL, 06 KDD oraz 08 KDD a także budowę skrzyżowania dróg: 01 KDL, 02 KDL, 04 KDL oraz drogi spoza obszaru objętego planem (ul. Obwodowej). Koszt wykonania ww. inwestycji zostanie oszacowany na etapie projektu budowlanego, po uszczegółowieniu zakresu zadania.

C. Uzbrojenie terenu

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

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

Na obszarze objętym planem przewiduje się rozbudowę systemów infrastruktury technicznej finansowanej ze środków publicznych. Źródła finansowania będą stanowić: środki pochodzące z budżetu gminy (środki własne), środki pomocowe, partycypacja inwestorów w kosztach budowy. Będzie to realizowane za pomocą montażu finansowych, ogólnie przyjętej metody konstruowania budżetu projektów.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXI/587/2023

Rady Miejskiej w Redzie

z dnia 30 marca 2023 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulicy Kazimierskiej w Redzie

Podstawą sporządzenia planu jest uchwała Nr XLVI/481/2018 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 4 września 2018 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Kazimierskiej w Redzie. Granicę planu stanowią:

- 1) od południa: ulica Mostowa i kanał Łyski;
- 2) od zachodu: rzeka Reda;
- 3) od północy i wschodu: granice nieruchomości położnych pomiędzy rzeką Redą a ulicą Mostową w rejonie ulic Kazimierskiej i Torfowej.

Powierzchnia terenu objętego planem wynosi około 37,37 ha.

CZĘŚĆ I - Główne cele planu

Celami miejscowego planu, wskazanymi w uchwale o przystąpieniu do sporządzenia planu, to wprowadzenie nowych granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, określenie zasad ochrony ujęć wód podziemnych Reda oraz aktualizacja przebiegu obwodnicy Północnej Aglomeracji Trójmiejskiej (OPAT). Z uwagi na licznie składane wnioski o zmianę obowiązującego planu, w części ustalenia planu są wynikiem uwzględnienia wniosków przez Burmistrza Redy – głównie w zakresie funkcji terenu, ale także parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy.

Pierwsza wersja projektu planu powstała w latach 2019-2020. W wyniku ustawowych uzgodnień oraz opiniowania projekt planu nie został uzgodniony przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, który zgłosił szereg warunków na jakich uzgodnienie może nastąpić. W czasie korygowania projektu w związku z uwagami instytucji opiniujących oraz uzgadniających zaszła konieczność zweryfikowania przyjętych rozwiązań m.in. w zakresie układu komunikacyjnego. Na zlecenie Burmistrza opracowano koncepcję nowego układu komunikacyjnego wraz z koncepcją urbanistyczną na potrzeby procedowanego planu. Koncepcja stanowiła punkt wyjścia do wprowadzenia zmian w pierwotnym projekcie planu. W wyniku przystąpienia do dalszych prac, zdiagnozowaniu potrzeb oraz zrewidowaniu polityki przestrzennej dla obszaru objętego planem, opracowano drugą wersję projektu planu i ponowiono procedurę w niezbędnym zakresie, począwszy od zaopiniowania planu przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną.

Zasadniczą zmianą w stosunku do obowiązującego planu jest wprowadzenie funkcji mieszkaniowo-usługowej w miejsce zabudowy usługowej. Ujednolicenie funkcji dla terenów istniejącej oraz projektowanej zabudowy pozwoli na wykształcenie ładu przestrzennego na całym obszarze objętym planem. Istniejące funkcje niezgodne z planowanym przeznaczeniem uznaje się za zgodne z planem do czasu realizacji zagospodarowania ustalonego w planie. Dotyczy to przede wszystkim funkcjonujących na przedmiotowym terenie gospodarstw rolnych, ogrodniczych i hodowlanych (obszar stawów rybnych) a także funkcji obsługi komunikacji w postaci myjni automatycznych zlokalizowanych w południowej części.

Drugim ważnym aspektem planu są nowe rozwiązania w zakresie obsługi komunikacyjnej całego obszaru. Korekcie uległy przebiegi projektowanych dróg lokalnych, dojazdowych, a także dróg wewnętrznych. Wreszcie na potrzeby planu sporządzono koncepcję budowy skrzyżowania ulic Kazimierskiej, Obwodowej, Mostowej oraz nowoprojektowanej drogi klasy L będącej przedłużeniem ulicy Obwodowej. Powyższe pozwoliło na wyznaczenie w planie odpowiednich granic pasa drogowego, stanowiącego przyszłą rezerwę terenową dla realizacji ww. skrzyżowania.

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

W wyniku uwzględnienia uwag złożonych w związku z wyłożeniem projektu planu do publicznego wglądu w terminie 2-23 grudnia 2022 r. w projekcie planu wprowadzono następujące zmiany:

- skorygowano przebieg drogi 07 KDD w granicach działki 1195 i sąsiednich oraz ustalono dla niej status drogi wewnętrznej,
- w obrębie terenów 02 MN-U oraz 03 MN-U dopuszczono możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej w formie bliźniaczej oraz lokalizację budynków mieszkalnych oraz usługowych w granicach działki.

CZEŚĆ II - Istniejące zagospodarowanie terenu.

Teren opracowania położony jest w północno-wschodniej części miasta Redy. Obszar opracowania o powierzchni ok. 37,37 ha ograniczony jest od strony zachodniej rzeką Redą, od strony północno-wschodniej granicą ewidencyjną obrębu geodezyjnego nr 6, od strony południowej Kanałem Łyskim. W granicach opracowania występuje głównie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zagrodowa z nielicznie występującymi usługami. Skoncentrowana jest ona wzdłuż ulicy Kazimierskiej. W południowo-zachodniej części dominują usługi, reprezentowane przez gospodarstwo hodowli ryb oraz myjnie samochodową. W obszarze tym znajduje się również placówka administracji publicznej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, Nadzór Wodny w Redzie. Dużą część terenu stanowią obszary otwarte pól uprawnych oraz zieleni nieurządzonej. Wzdłuż ulicy Kazimierskiej płynie kanał Połchowo. Przez teren opracowania przebiega infrastruktura przesyłowa w postaci linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, kolektora zrzutowego kanalizacji deszczowej oraz wodociągu przesyłowego o średnicy 300. Ponadto przez teren opracowania przebiegają trzy linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15 kV. Północno-wschodnia część terenu znajduje się w granicach pośredniej strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych „Reda”. Natomiast południowo-wschodnia część znajduje się na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie (10%) i średnie (1%). Pod względem walorów przyrodniczych, wyróżniającym się obszarem jest brzeg rzeki Redy, przy którym następuje naturalna sukcesja roślinności. Jest to teren korytarza ekologicznego Pradoliny Łeby-Redy o znaczeniu regionalnym. Ponadto w południowo-zachodniej części znajduje się wartościowy drzewostan, reprezentowany głównie przez klon pospolity. Obszar ten stanowi również strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków. W granicach opracowania znajdują się również strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków. Elementem charakterystycznym występującym w krajobrazie jest krzyż przydrożny zlokalizowany u zbiegu ulic Kazimierskiej i Mostowej, które to łącząc się z drogą powiatową nr 1463G, zapewniają obsługę komunikacyjną analizowanego terenu.

Wzdłuż ulicy Kazimierskiej występuje pełne uzbrojenie w infrastrukturę techniczną w postaci: sieci elektroenergetycznej, kanalizacji sanitarnej, sieci wodociągowej, sieci gazowej, oraz częściowo sieci telekomunikacyjnej.

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

III.1. Wymogi art. 1 ust. 2 ustawy o pizp

<i>Wymogi art. 1 ust. 2 ustawy o pizp</i>	<i>Sposób uwzględnienia w projekcie planu / ustalenia planu</i>
<i>1) wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;</i>	W zakresie ochrony ład przestrzennego obowiązują ustalenia zawarte w § 6. <i>Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu:</i>
<i>2) walory architektoniczne i krajobrazowe;</i>	<i>1. Elementami kształtującymi ład przestrzenny w obszarze planu są wyznaczone w planie nieprzekraczalne linie zabudowy oraz ustalenia zawarte w dalszej części uchwały w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.</i> <i>2. W zakresie kolorystyki zabudowy na terenach o przeznaczeniu ustalonym w planie, jako U/MN – tereny zabudowy usługowej oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz tereny zabudowy usługowej oraz U – tereny zabudowy usługowej ustala się:</i> <i>1) wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień itp., dopuszcza się stosowanie wysokiej jakości okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych imitujących materiały naturalne jak wyżej; wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;</i> <i>2) ujednoliconą kolorystykę pokrycia dachów ograniczoną do tonacji dachówki ceramicznej, brązów szarości i czerni.</i> <i>3. Wszelkie działania inwestycyjne należy realizować z poszanowaniem zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego określonych w niniejszej uchwale.</i>

	Dodatkowo w § 7. <i>Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu</i>, ustalono między innymi: 7. <i>W granicach obszaru objętego planem należy wzbogacać szatę roślinną a tym samym krajobraz poprzez wprowadzanie drzew i krzewów zróżnicowanych pod względem gatunkowym oraz zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi. Do ukształtowania zasobu zieleni należy wykorzystać istniejące zadrzewienia.</i>
3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;	Wymagania ochrony środowiska zawarte są w § 7. <i>Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu</i>, w tym między innymi: 1. Dla przedsięwzięć lokalizowanych na terenie objętym planem ustala się: 1) wyklucza się przedsięwzięcia mogące spowodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych dot. ochrony środowiska; 2) zasięg uciążliwości dla środowiska, wynikających z działalności gospodarczej prowadzonej na danym terenie, winien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w środki techniczne ochrony przed tymi uciążliwościami. (...) 3. W zakresie oddziaływania hałasu i wibracji obowiązuje: 1) w zabudowie z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi znajdującej się w uciążliwościach akustycznych dróg publicznych, zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami; 2) budynki mieszkalne, budynki zamieszkania zbiorowego oraz użyteczności publicznej winny być usytuowane w odległości zapewniającej zachowanie, w zależności od przeznaczenia budynku, dopuszczalnych poziomów hałasu i wibracji określonych w przepisach odrębnych; w przypadku lokalizacji nowej zabudowy z przeznaczeniem na pobyt stały ludzi w strefie oddziaływania hałasu i innych uciążliwości z tytułu sąsiedztwa dróg o dużym natężeniu ruchu, ochrona przed ww. uciążliwościami należy do inwestora oraz jego następców prawnych. 4. Całe tereny bądź fragmenty terenów 01 MN-U, 04 MN-U, 06 MN-U, 07 MN-U, 08 MN-U położone są w korytarzu ekologicznym Pradoliny Łeby- Redy o znaczeniu regionalnym, którego granice wskazano na rysunku planu. W celu wzmocnienia walorów krajobrazowych oraz przyrodniczych doliny rzeki Redy, w granicach korytarza obowiązuje zagospodarowanie terenu z wysokim udziałem, tj. min. 50%, powierzchni biologicznie czynnej w formie zwartych grup zadrzewień i zakrzewień. Dodatkowo na rysunku planu oznaczono fragmenty ww. terenów, gdzie obowiązuje zagospodarowanie w formie powierzchni biologicznie czynnej i zachowanie istniejącego zasobu zieleni. Dopuszcza się uszczuplenie zasobu zieleni w wyniku realizacji zadań o których mowa w ust. 5, pkt 1) a także na podstawie przepisów odrębnych. 5. Dla śródlądowych wód powierzchniowych, urządzeń wodnych oraz melioracji wodnych ustala się: 1) obowiązuje zakaz ingerencji w naturalne procesy brzegotwórcze i zachowanie naturalnej obudowy koryta rzeki Redy, stanowiącej zachodnią granicę planu (poza obszarem objętym planem). W przypadku realizacji zadań z zakresu ochrony przeciwpowodziowej lub ochrony brzegu przed erozją rzeczną, a także budowy infrastruktury turystyki wodnej, rekreacyjnej bądź służących realizacji innych celów publicznych, dopuszcza się sztuczne umocnienia w postaci odpowiednich konstrukcji hydrotechnicznych, przy czym obowiązuje wykorzystanie naturalnych materiałów takich jak faszyna, kamienie, gabiony z kruszywem itp., chyba że ustalenia szczegółowe w karcie terenu stanowią inaczej; 2) w obrębie terenów 17 WS, 18 WS, 19 WS, 20 WS i 21 WS, znajduje się fragment kanału pn. Kanał Łyski, stanowiącego urządzenie wodne. Obowiązuje zachowanie istniejącego kanału oraz jego utrzymanie zapewniające odpowiednie warunki przepływu i zapobiegające dekapitalizacji kanału. W obrębie terenu obowiązuje utrzymanie wzdłuż kanału nieprzeorywanej darni, wyklucza się wprowadzanie zieleni w formie drzew i krzewów, utrudniających wykonywanie czynności

	<i>konserwacyjnych lub zakłócających właściwe warunki przepływu kanału. Dopuszcza się zmianę przebiegu kanału, jego przebudowę (w tym skanalizowanie) a także remont, pod warunkiem zapewnienia właściwych parametrów przepływu oraz niepogarszania stosunków wodnych w zlewni kanału, za zgodą zarządcy kanału;</i> <i>3) obowiązuje zachowanie urządzeń melioracji wodnych występujących na terenach rolnych, oznaczonych w planie jako 15 RN i 16 RN;</i> <i>4) dopuszcza się przebudowę, w tym kanalizowanie urządzeń melioracji wodnych, w ramach istniejącego systemu melioracji wodnych na terenach rolnych lub spowodowane koniecznością usunięcia kolizji z projektowanym zagospodarowaniem na terenach przeznaczonych w planie pod zabudowę; w ramach usuwania kolizji dopuszcza się likwidację melioracji wodnych pod warunkiem zastąpienia ich innym system zapewniającym odprowadzanie wód opadowych i roztopowych a także regulujących stosunki wodne w ich zlewni;</i> <i>5) dostęp do śródlądowych wód powierzchniowych oraz urządzeń wodnych należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie.</i> <i>(...)</i> <i>7. Realizując ustalenia planu należy zapewnić ochronę dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie przyrody.</i> <i>Dodatkowo w zakresie ochrony zasobów wody w §11 Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych ustalono, iż na terenach położonych w zasięgu GZWP nr 110 „Pradolina Kaszubska i rzeka Reda” należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, gwarantujące zabezpieczenia przed zanieczyszczeniami warstwy wodonośnej.</i> <i>W obszarze objętym planem nie występują grunty rolne ani leśne wymagające ochrony, stąd w planie odstąpiono od określania zasad w tym zakresie.</i>
<i>4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;</i>	<i>W § 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustalono, co następuje:</i> <i>1. Fragment terenu 01 MN-U a także fragmenty terenów komunikacji 01 KDL, 02 KDL oraz 05 KDD znajdują się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego, której granice określono na rysunku planu. W obrębie strefy roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi.</i> <i>2. Tereny 02 MN-U, 03 MN-U oraz fragmenty terenów 01 MN-U, 16 RN, 23 I a także fragmenty terenów komunikacji 02 KDL, 09 KR oraz 10 KR znajdują się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków, której granice określono na rysunku planu. W obrębie strefy roboty ziemne lub zmiana dotychczasowego sposobu zagospodarowania na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi.</i> <i>3. Na obszarze objętym planem, w terenie 01 KDL, znajduje się krzyż przydrożny, o wartościach historyczno-kulturowych, którego orientacyjną lokalizację oznaczono odpowiednim symbolem graficznym na rysunku planu. Ochronie podlega forma architektoniczna krzyża, zastosowane materiały oraz jego funkcja religijno-kulturalna.</i> <i>W przypadku przebudowy dróg publicznych w sąsiedztwie krzyża, dopuszcza się jego przeniesienie lub odtworzenie na innym terenie, w najbliższej możliwej lokalizacji w stosunku do pierwotnego usytuowania.</i> <i>4. W obrębie terenów 01 MN-U oraz 04 KDL obowiązuje ochrona i uzupełnianie istniejącego, historycznego drzewostanu zgodnie z lokalnymi warunkami siedliskowymi, z zastosowaniem szlachetnych gatunków liściastych. Orientacyjną lokalizację historycznego drzewostanu oznaczono na rysunku planu odpowiednim symbolem graficznym. Dopuszcza się niezbędną wycinkę drzewostanu w przypadku złego stanu fitosanitarnego, zagrożenia życia i mienia, pod warunkiem jego zrekompensowania w postaci nowych nasadzeń. Obowiązuje zakaz ogławiania drzew, dopuszcza się</i>

	<i>wyłącznie cięcia sanitarne lub pielęgnacyjne.</i>
5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1062)	Z uwagi na sąsiedztwo planowanych nowych dróg klasy lokalnej oraz dojazdowej w zakresie oddziaływania hałasu i wibracji w projekcie planu wprowadzono wymóg stosowania przepisów odrębnych dot. zabezpieczeń akustycznych dla zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi. Dodatkowo na potrzeby zasad kształtowania przestrzeni publicznych ustalono, iż na ogólnodostępnych terenach przeznaczonych na cele usługowe oraz w ogólnodostępnych obiektach usługowych, przyjęte rozwiązania winny uwzględnić potrzeby osób niepełnosprawnych i innych z ograniczeniami w poruszaniu się.
6) walory ekonomiczne przestrzeni;	Celem sporządzania planu jest przede wszystkim korekta obsługi komunikacyjnej poszczególnych nieruchomości objętych planem, regulacja granic terenów funkcyjnych przeznaczonych w planie pod zabudowę oraz uwzględnienie zmian w sposobie użytkowania na całym obszarze objętym planem. Dobrze skomunikowany obszar w bezpośrednim sąsiedztwie stanowią niewątpliwie atut dla usytuowania ustalonej w planie zabudowy o funkcjach mieszkaniowo-usługowych. Stworzenie warunków planistycznych dla możliwości lokalizacji szeroko rozumianych usług, zaspokoi potrzeby okolicznej zabudowy mieszkaniowej i dodatkowo przyczyni się do wzrostu wpływów do budżetu z tytułu podatków od nieruchomości oraz budynków w wyniku realizacji ustaleń planu. Dla terenów objętych planem ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.
7) prawo własności;	W obszarze objętym planem poszczególne nieruchomości stanowią własność gminy miasta Reda, prywatną oraz innych podmiotów. Prawo własności uwzględniono wyznaczając liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania po ewidencyjnych graniach nieruchomości a tam gdzie nie było to możliwe ustalono taki podział, który godził interes indywidualny z interesem społecznym; poza trybem wymaganym procedurą ustawową, projekt planu zaopiniowano z gestorami sieci posiadających urządzenia na terenie objętym planem.
8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;	Wymogi w zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa uwzględniono poprzez uzgodnienie projektu planu z organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.
9) potrzeby interesu publicznego;	Na obszarze objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznych, o których mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Nie mniej interes publiczny został uwzględniony poprzez uwzględnienie wniosków lokalnej społeczności w zakresie wprowadzenia funkcji mieszkaniowo-usługowej na terenach dotychczas niezagospodarowanych. Aktywizacja terenów będzie skutkowała zwiększeniem liczby nowych mieszkańców a w ślad za tym pojawieniem się usług publicznych przyczyniając się do rozwoju gospodarczego miasta. Ponadto wzięto po uwagę aspekt wizualno-estetyczny poprzez ustalenie w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.
10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.	Na obszarze objętym planem nie występują potrzeby w zakresie rozwoju sieci szerokopasmowych. Nie występują również potrzeby w zakresie rozwoju publicznej infrastruktury technicznej.
11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;	Projekt planu został opracowany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zgodnie z wymogami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania planu ukazało się:
12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;	· na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Redzie w dniu 28.09.2018 r.; · w prasie Dziennik Bałtycki (Gryf Wejherowski) w dniu 29.09.2018 r.; · BIP w dniu 28.09.2018 r.; · na słupie oświetleniowym znajdującym się w sąsiedztwie obszaru objętego planem. Zainteresowani mogli składać wnioski do planu i do prognozy oddziaływania na środowisko w Urzędzie Miejskim w Redzie, w terminie do 31 października 2018 r. W odpowiedzi na ogłoszenie Burmistrza Redy wpłynęło 8 pism w terminie

	wyznaczonym w ogłoszeniu oraz 2 przed i 2 po terminie, zawierających wnioski do projektu planu.
13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.	Na obszarze objętym planem wyznaczono nowe tereny na cele rozwoju zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej. Część terenów będzie zaopatrywana w wodę z istniejącej sieci po zrealizowaniu przyłączy do nowopowstałych budynków. Dla terenów dotychczas niezainwestowanych a przewidzianych pod zabudowę w planie wprowadzono nakaz zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej po jej rozbudowie. Przez teren opracowania przebiegają magistrale zasilające oraz przewody rozdzielcze, które umożliwią realizację ustaleń planu w tym zakresie.

III.2. Wymogi art. 1 ust. 3 ustawy o pizp

Treść artykułu:

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

III.2.1. Wnioski do planu

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania planu ukazało się:

- na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Redzie w dniu 28.09.2018 r.;
- w prasie Dziennik Bałtycki (Gryf Wejherowski) w dniu 29.09.2018 r.;
- BIP w dniu 28.09.2018 r.;
- na słupie oświetleniowym znajdującym się w sąsiedztwie obszaru objętego planem.

Zainteresowani mogli składać wnioski do planu i do prognozy oddziaływania na środowisko w Urzędzie Miejskim w Redzie, w terminie do 31 października 2018 r. W odpowiedzi na ogłoszenie Burmistrza Redy wpłynęło 8 pism w terminie wyznaczonym w ogłoszeniu oraz 2 przed i 2 po terminie, zawierających wnioski do projektu planu.

III.2.2. Uwagi do planu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 2 do 23 grudnia 2022 r. w siedzibie w siedzibie Urzędu Miasta w Redzie. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami odbyła się w dniu 17 grudnia 2022 roku w Urzędzie Miasta w Redzie przy ul. Gdańskiej 33, w Sali Konferencyjnej nr 110.

W wyznaczonym terminie wpłynęły 2 uwagi dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu. W wyniku uwzględnienia uwag projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu. Drugie wyłożenie odbyło się w dniach od 3 lutego 2023 roku do 24 lutego 2023 roku w siedzibie Urzędu Miasta w Redzie. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami odbyła się w dniu 16 lutego 2023 roku w Urzędzie Miasta w Redzie przy ul. Gdańskiej 33, w Sali Konferencyjnej nr 110. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne uwagi dotyczące rozwiązań przyjętych w planie.

III.2. Wymogi art. 1 ust. 4 ustawy o pizp

Treść artykułu:

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

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego, jako podstawowego środka transportu;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach

miejsowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,

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

Wymogi art. 1 ust. 4 ustawy o pizp	Sposób uwzględnienia w m.p.z.p. – ustalenia planu
1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;	Teren objęty planem to obszar w części zurbanizowany, położony w północno-centralnej części miasta Redy. Istniejąca zabudowa jest obsługiwana poprzez publiczny układ drogowy: ulicę Kazimierską, ulicę Mostową oraz drogi wewnętrzne. Nowoprojektowana zabudowa w obszarze dotychczas niezainwestowanym będzie obsługiwana poprzez rozbudowę istniejącego układu dróg publicznych oraz uzupełniającego układu dróg wewnętrznych. Dzięki bezpośredniemu powiązaniu z układem zewnętrznym jaki stanowią drogi powiatowe (ulice Kazimierska w południowej części obszaru objętego planem oraz ulica Obwodowa poza obszarem planu) planowana zabudowa będzie optymalnie skomunikowana. Czytelny układ drogowy, umożliwia realizację ciągów pieszych oraz rowerowych ułatwiających przemieszczanie się mieszkańcom tej części miasta. Mieszkańcy istniejącej zabudowy a także przyszłej realizowanej w terenach oznaczonych jako MN-U, będą mogli w przyszłości korzystać z przystanków autobusowej miejskiej komunikacji zbiorowej. Teren objętym planem położony jest w bezpośrednim otoczeniu istniejącej zabudowy, w graniach terenów rozwojowych wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Redy, co świadczy o racjonalnym gospodarowaniu przestrzenią przez władarzy miasta.
2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;	
3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;	
4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy: a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,	

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

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

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

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

Podjęta uchwała Rady Miejskiej w Redzie w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Kazimierskiej w Redzie, jest zgodna z kryteriami ustalonymi dla przystąpienia do sporządzenia planu, to jest:

- stanowi realizację wniosku Burmistrza Miasta Redy,
- stanowi realizację aktualnych potrzeb przestrzennego rozwoju miasta Redy, a funkcje są racjonalne i realizują potrzeby mieszkańców, wyrażone w licznie złożonych wnioskach do planu,
- teren posiada dostęp do dróg publicznych oraz niezbędnej infrastruktury technicznej,

- funkcje i zasady zagospodarowania są zgodne z polityką przestrzenną zawartą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Redy.

CZEŚĆ V. Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy

A. Zadania własne gminy

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

- budowę dróg gminnych wraz z ich oświetleniem,
- budowę wodociągów i urządzeń wodociągowych,
- budowę kanalizacji sanitarnej z urządzeniami,
- budowę kanalizacji deszczowej z urządzeniami,

Przepisom o finansach publicznych podlegają inwestycje, które realizowane są z udziałem środków publicznych zdefiniowanych w ustawie o finansach publicznych oraz środków pochodzących z funduszy strukturalnych UE. Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 40) jak:

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

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

B. Budowa dróg

Na terenie objętym planem przewiduje się budowę nowych dróg publicznych, oznaczonych w planie jako 02 KDL, 03 KDL, 06 KDD oraz 08 KDD a także budowę skrzyżowania dróg 01 KDL, 02 KDL, 04 KDL oraz drogi spoza obszaru objętego planem (ul. Obwodowej). Koszt wykonania ww. inwestycji zostanie oszacowany na etapie projektu budowlanego, po uszczegółowieniu zakresu zadania.

C. Uzbrojenie terenu

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

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

Na obszarze objętym planem przewiduje się rozbudowę systemów infrastruktury technicznej finansowanej ze środków publicznych. Źródła finansowania będą stanowić: środki pochodzące z budżetu gminy (środki własne), środki pomocowe, partycypacja inwestorów w kosztach budowy. Będzie to realizowane za pomocą montażu finansowych, ogólnie przyjętej metody konstruowania budżetu projektów.

E. Wpływy do budżetu gminy

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

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

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

CZEŚĆ VI Zgodność z ustaleniami Studium

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

Studium ustala podział obszaru miasta Redę na jednostki urbanistyczne:

- a) Jednostka urbanistyczna „A” – obejmująca zachodnią część miasta (wschodnią granicę jednostki stanowi linia kolejowa Reda – Hel oraz ulica Pucka) - Dzielnica PIELESZEWO;
- b) Jednostka urbanistyczna „B” – obejmuje środkową część miasta (zachodnią granicę jednostki stanowi linia kolejowa Reda – Hel, północną – planowany nowy odcinek DW nr 216, południową – granica z jednostką „C”) - Dzielnica CIECHOCINO.
- c) Jednostka urbanistyczna — „C” obejmująca południowo - wschodnią część miasta (zachodnią granicę jednostki stanowi ulica Gdańska, północną – granica z jednostką urbanistyczną „B”) - Dzielnica ŚRÓDMIEŚCIE.
- d) Jednostka urbanistyczna — „D” obejmująca południowo - zachodnią część miasta (wschodnią i północną granicę jednostki stanowi ulica Gdańska) - Dzielnica MARIANOWO.
- e) Jednostka urbanistyczna — „E” obejmująca północno- wschodnią część miasta (zachodnią granicę jednostki stanowi ulica Pucka, południową granicę jednostki stanowi planowany odcinek DW nr 216) - Dzielnica REKOWO.
- f) Jednostka urbanistyczna „F” – obejmuje obręb Moście Błota.

Obszar objęty projektem planu znajduje się w granicach jednostek:

- B.3. MN, UM – obejmującym wschodnią część jednostki, położoną pomiędzy planowaną trasą OPAT, korytarzem ekologicznym doliny Redy, a ulicą Akacjową, gdzie:

- dominujące funkcje: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowo-mieszkaniowa;
- funkcje uzupełniające: gospodarstwa – stawy rybne, usługi, siedliska rolnicze, zieleń ochronna;
- dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 400 m²;
- dopuszcza się adaptację i możliwość rozbudowy stawów rybnych;
- dopuszcza się przekształcenia terenów istniejącej zabudowy na funkcje wskazane powyżej;
- wzdłuż północnej i wschodniej granicy rejonu planowany przebieg trasy OPAT, bez powiązania tego odcinka z trasy z układem istniejących ulic miejskich;
- planowana budowa przedłużenia ul. Obwodowej do połączenia z ul. Wiejską z włączeniem do ul. Puckiej;

- wskazane urządzenie bezkolizyjnych przejść pieszych pod trasą OPAT: wzdłuż rzeki Redy; wzdłuż ul. Wiejskiej, wzdłuż ul. Kazimierskiej, wzdłuż kanału Łyskiego;

- uwarunkowania do uwzględnienia w zainwestowaniu i zagospodarowaniu terenów: zachowanie dostępności do kanału Łyskiego i kanału Połchowo oraz rzeki Redy; zachowanie sprawności systemów melioracyjnych; występowanie strefy ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wody Reda; występowanie torfów w podłożu gruntowym oraz wysokiego poziomu wód gruntowych; występowanie terenów zagrożonych powodzią wzdłuż rzeki Redy;

- E7. UM – obejmuje rejon położony we wschodniej części jednostki, położony pomiędzy trasą OPAT, a granicą administracyjną miasta z gminą Puck (przy miejscowości Moście Błota);

- funkcje dominujące: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi;

- funkcje uzupełniające: funkcje produkcyjne, różne formy zieleni;

- dopuszczone obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 400 m² (UH1);

- uwarunkowania do uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów: zachowanie dostępności do kanału Łyskiego, kanału Połchowo i do rzeki Redy; zachowanie sprawności systemów melioracyjnych; występowanie wzdłuż rzeki Redy terenów zagrożonych powodzią; występowanie torfów; rejon położony w strefie ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wody Redy.

Ustalone w projekcie planu przeznaczenie terenów: MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług, są zgodne z kierunkami zagospodarowania przestrzennego ustalonymi w studium dla ww. stref.

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