

**UCHWAŁA NR XVIII/161/2025
RADY MIEJSKIEJ W REDZIE**

z dnia 26 czerwca 2025 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
południowo – wschodniej części jednostki „C”, na wschód od ulicy Obwodowej w Redzie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w zw. z art. 66 ust. 2, art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688), Rada Miejska w Redzie uchwala, co następuje:

**Rozdział 1
Postanowienia ogólne**

§ 1. 1. W związku z uchwałą Nr XXXVI/369/2017 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 25 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowo – wschodniej części jednostki „C”, na wschód od ulicy Obwodowej w Redzie, po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Redy, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego południowo – wschodniej części jednostki „C”, na wschód od ulicy Obwodowej w Redzie, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 76,65 ha.

§ 2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000 wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Redy, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 3. 1. Ustalenia tekstu planu zostały podzielone na następujące jednostki redakcyjne:

- 1) **Rozdział 1** zawierający postanowienia ogólne;
- 2) **Rozdział 2** zawierający ustalenia ogólne;
- 3) **Rozdział 3** zawierający ustalenia szczegółowe;
- 4) **Rozdział 4** zawierający ustalenia końcowe.

2. Dla każdego terenu oznaczonego na rysunku planu obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia szczegółowe przyporządkowane do danego terenu zgodnie z konkretnym paragrafem. Obszar objęty planem dzieli się na tereny, każdy teren jest oznaczony w tekście i na rysunku planu symbolem. Symbol terenu zawiera kolejny numer terenu i litery oznaczające jego przeznaczenie zgodnie z § 5.

**Rozdział 2
Ustalenia ogólne**

§ 4. Wyjaśnienia zastosowanych w planie pojęć i symboli

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć inne przepisy poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także przepisy prawa miejscowego;

- 2) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o jednakowym przeznaczeniu i jednakowych zasadach zagospodarowania;
- 3) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar sytuowania nowych budynków i budowli. Linia ta nie dotyczy:
 - a) balkonów, okapów, gzymsów, zadaszeń nad wejściami do budynków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, które mogą być wysunięte poza tę linię o nie więcej niż 1,5 m,
 - b) części podziemnych budynków, sieci uzbrojenia terenu i urządzeń budowlanych;
- 5) **miejsca parkingowym** – należy przez to rozumieć miejsce przeznaczone do parkowania samochodów osobowych wydzielone na terenie nieruchomości, w budynku lub w hali garażowej;
- 6) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia połaci dachowych mniejszym lub równym 12°;
- 7) **froncie działki** – należy przez to rozumieć granicę działki przylegającą do drogi;
- 8) **układzie odwadniającym** – należy przez to rozumieć układ obejmujący miejskie i indywidualne: otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, ciekły naturalne, kanały, rowy, drenaże, zbiorniki retencyjne itp.;
- 9) **retencjonowaniu** - należy przez to rozumieć zatrzymywanie i gromadzenie wody: na powierzchni terenu biologicznie czynnego, w zbiornikach wodnych (naturalnych i sztucznych), rowach, ogrodach deszczowych, zagłębieniach retencyjnych, na dachach zielonych lub retencyjnych itp.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole cyfrowo – literowe określające przeznaczenie terenów;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) rowy melioracyjne przeznaczone do zachowania i przebudowy, stanowiące element miejskiego układu odwadniającego;
- 6) rowy melioracyjne przeznaczone do zachowania;
- 7) lokalizacja usług w parterach budynków.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:

- 1) istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne SN-15kV;
- 2) strefy ochronne od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych SN-15kV;
- 3) istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne WN-110kV;
- 4) strefy ochronne od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych WN-110kV;
- 5) ogólnodostępne ciągi piesze.

§ 5. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania

1. Obszar planu obejmuje łącznie 52 tereny. Są to następujące rodzaje przeznaczenia i ich symbole:

- 1) **MWW-U** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług;
- 2) **U** – tereny usług;
- 3) **U-P** – tereny usług lub produkcji;
- 4) **U-PE** – tereny usług lub produkcji energii;
- 5) **PE-IC** – tereny produkcji energii lub ciepłownictwa;
- 6) **PE** – tereny produkcji energii;

- 7) **PEF** – tereny elektrowni słonecznej;
- 8) **ZP** – tereny zieleni urządzonej;
- 9) **ZD** – tereny ogrodów działkowych;
- 10) **US - ZP** – usługi sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej;
- 11) **ZN** -tereny zieleni naturalnej;
- 12) **KDZ** – tereny drogi zbiorczej;
- 13) **KDD** – tereny drogi dojazdowej;
- 14) **KR** – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 15) **KR-W** – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej lub wód – rów melioracyjny z pasem do obsługi rowu;
- 16) **KR-W-ZP** – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej lub wód lub zieleni urządzonej;
- 17) **W-ZP** – tereny wód lub zieleni urządzonej;
- 18) **W** – teren wód – rów melioracyjny z pasem do obsługi rowu.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. W nowych budynkach lokalizowanych w granicach jednej działki ustala się obowiązek ujednolicenia materiału oraz kolorystyki pokrycia dachów.

2. Ustala się zakaz stosowania jaskrawych kolorów w wykończeniu elewacji obiektów budowlanych.

3. Na terenach oznaczonych symbolami **U**, **U-P** i **MWW-U** ustala się:

- 1) nakaz ujednolicenia kolorystyki pokrycia dachów w obiektach budowlanych do tonacji szarości lub grafitu; dopuszcza się „zielone dachy” (dachy pokryte roślinnością) oraz dachy retencyjne;
- 2) zakaz stosowania jaskrawych kolorów w wykończeniu elewacji obiektów budowlanych;
- 3) obowiązek realizacji zieleni (w tym drzew) towarzyszącej w zainwestowaniu; należy stosować rodzime gatunki roślin, z uwzględnieniem warunków siedliskowych.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

1. Dla przedsięwzięć lokalizowanych na terenach **U**, **U-P**, **U-PE** i **PE** wprowadza się następujące ustalenia:

- 1) w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery nakaz stosowania urządzeń, rozwiązań technicznych i technologii zapewniających zachowanie dopuszczalnych przepisami poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery;
- 2) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 3) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (z wyjątkiem urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej);
- 4) zasięg uciążliwości dla środowiska działalności gospodarczej, prowadzonej na danym terenie, winien być 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;
- 5) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego. Należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji.

2. Nie dopuszcza się zmiany naturalnego ukształtowania terenu o wysokość względną większą niż 1,0 m. Podana wysokość nie dotyczy inwestycji celu publicznego oraz zbiorników retencyjnych.

3. Należy zabezpieczyć drzewa przed możliwym uszkodzeniem podczas wykonywania prac budowlanych.

4. Ewentualną, planowaną wycinkę drzew powinno przeprowadzić się poza okresem lęgowym ptaków (tj. poza okresem od 1 marca do 15 października). Wycinka w innym okresie wymaga stosownych zezwoleń, zgodnie z przepisami odrębnymi i powinna być prowadzona pod nadzorem ornitologa.

5. Obowiązuje ochrona dziko występujących roślin, zwierząt, grzybów oraz ich siedlisk zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie przyrody. Realizacja ustaleń planu nie stanowi przesłanki wystarczającej do uzyskania stosownych zezwoleń odpowiednich organów na odstąpienia od zakazów w stosunku do gatunków chronionych.

6. Ustala się dla poszczególnych terenów następujące standardy ochrony akustycznej w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska oraz rozporządzenia dotyczącego dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:

- 1) dla terenów o symbolach **MWW-U** – jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 2) dla terenu o symbolu **US-ZP** – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

7. Ze względu na niekorzystne warunki gruntowo – wodne (wysoki poziom wód gruntowych oraz występowanie torfów) na obszarze objętym planem realizacja obiektów kubaturowych powinna być poprzedzona szczegółowym rozpoznaniem budowy geologicznej i ustaleniem kategorii geotechnicznej warunków ich posadowienia.

8. Ustala się zakaz prowadzenia prac trwale i niekorzystnie naruszających stosunki gruntowo – wodne.

9. Na obszarze planu występują rowy melioracyjne, oznaczone jako „rowy melioracyjne przeznaczone do zachowania” oraz „rowy melioracyjne przeznaczone do zachowania i przebudowy, stanowiące element miejskiego układu odwadniającego”. Dla urządzeń tych obowiązują przepisy odrębne oraz następujące wymogi:

- 1) Obowiązuje bezwzględny zakaz likwidacji rowów, kanalizowania, przykrywania, z wyłączeniem wykonywania niezbędnych przejść i przejazdów, pod warunkiem zachowania ciągłości i przepustowości rowu oraz uzyskania stosownych pozwoleń zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) Dopuszcza się przesunięcia przebiegu rowów z obowiązkiem zachowania ciągłości i przepustowości rowu oraz uzyskania stosownych pozwoleń zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) Obowiązuje zachowanie obustronnego lub w uzasadnionych przypadkach jednostronnego dostępu do rowu dla celów konserwacyjnych – pasa terenu o szerokości 5 m od górnej krawędzi skarpy, wolnego od ogrodzeń oraz nasadzeń drzew i krzewów;
- 4) Obowiązuje nakaz utrzymania rowu przez właściciela w odpowiednim stanie technicznym, gwarantującym jego właściwe funkcjonowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) Wszelkie przebudowy wymagają uzgodnienia oraz zgody gestora systemu kanalizacji deszczowej.

10. Ostateczne rozwiązania i parametry rowów melioracyjnych oznaczonych jako „rowy melioracyjne przeznaczone do zachowania i przebudowy, stanowiące element miejskiego układu odwadniającego” zostaną ustalone zgodnie z przepisami odrębnymi oraz potrzebami, które wyłonią się na etapie inwestycyjnymi w miarę zagospodarowywania obszaru planu.

11. Na obszarze planu występują rowy melioracyjne nie oznaczone na rysunku planu. Dla urządzeń tych obowiązują przepisy odrębne; dopuszcza się zmianę przebiegu rowów pod warunkiem zachowania ich ciągłości. W uzasadnionych przypadkach umożliwia się zastosowanie innego rodzaju retencji pod warunkiem, że zrekompensuje ona pojemność zlikwidowanego rowu.

12. Strefy ochronne od elektrowni fotowoltaicznych, w których występują ograniczenia w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występuje znaczące oddziaływanie na środowisko, muszą zawierać się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

13. Po zakończeniu funkcjonowania elektrowni fotowoltaicznych, po ostatecznym demontażu elektrowni, obowiązuje:

- 1) rekultywacja terenów zajmowanych przez elektrownie i obsługujące je place montażowe,
- 2) przywrócenie terenu do stanu pierwotnego.

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

1. W granicach planu nie występują tereny i obiekty objęte ochroną konserwatorską.
2. Na obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej podlegające ochronie.

3. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji prac ziemnych na przedmiot posiadający cechy zabytku zastosowanie mają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Na obszarze objętym planem ustala się przestrzenie publiczne, którymi są tereny komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDZ i KDD** oraz tereny: **3ZP, 4ZP, W-ZP, KR-W-ZP i US-ZP**.

2. Na terenach przestrzeni publicznych obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zagospodarowanie bez barier architektonicznych dla niepełnosprawnych;
- 2) wyposażenie przestrzeni w niezbędne obiekty małej architektury, urządzonej zieleni;
- 3) zapewnienie odpowiedniego oświetlenia przestrzeni.

3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych na terenach układu komunikacyjnego:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo – handlowe: wyklucza się;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się;
- 3) tymczasowe obiekty budowlane: dopuszcza się lokalizację obiektów stanowiących wyposażenie ulic, np.: wiaty przystankowe itp.

§ 10. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

1. Na obszarze objętym planem nie występują: tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

2. Na dzień uchwalenia planu nie został sporządzony audyt krajobrazowy, o którym mowa w przepisach odrębnych, w związku z czym w granicach planu nie zostały wyznaczone krajobrazy priorytetowe.

3. Obszar planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 110; obowiązują przepisy odrębne.

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

1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się granic terenów wymagających przeprowadzania procedury scalania i podziału nieruchomości.

2. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne:

- 1) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki – zgodnie z parametrem minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki podanym w ustaleniach szczegółowych;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 80° do 100°;
- 4) ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą działek wydzielonych dla stacji transformatorowych, przepompowni ścieków lub innych tego typu obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów.

§ 12. Szczególne warunki zagospodarowywania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

1. Ustalenia dotyczące istniejącego zagospodarowania:

- 1) niezgodne z ustaleniami planu istniejące budynki i inne obiekty budowlane zrealizowane zgodnie z prawem mogą być poddawane remontom i przebudowie; rozbudowa tych obiektów wyłącznie zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) istniejąca zabudowa, usytuowana niezgodnie z ustaloną w planie linią zabudowy może być poddana remontom, przebudowie i nadbudowie; rozbudowa wyłącznie zgodnie z ustaloną linią zabudowy;
- 3) uznaje się za zgodne z planem istniejące w dniu wejścia w życie planu podziały i powierzchnie działek.

2. W granicach opracowania planu znajdują się napowietrzne linie elektroenergetyczne SN-15kV oraz WN-110kV. Od tych linii obowiązują strefy ochronne, oznaczone na rysunku planu (7 m od osi linii SN-15kV i 20 m od osi linii WN-110kV), w których zagospodarowanie musi być zgodne z przepisami odrębnymi. W przypadku skablowania napowietrznych linii elektroenergetycznych strefy od osi linii SN-15kV nie obowiązują, obowiązuje 1,5 m od osi linii WN-110kV.

3. Ustala się następujące szczególne zasady dotyczące podziałów geodezyjnych:

- 1) na całym obszarze dopuszcza się łączenie działek oraz ich podział zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) 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;
- 3) w przypadku braku połączenia z innymi drogami, dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych o szerokości minimum 10 m z trójkątami widoczności na skrzyżowaniach; w przypadku wydzielenia drogi wewnętrznej bez przejazdu (ślepej) należy zakończyć ją placem do zawracania o kształcie kwadratu o wymiarach nie mniejszych niż 20 m na 20 m.

4. Na całym obszarze planu ustala się zakaz podpiwniczeń.

5. Wszelkie obiekty budowlane i urządzenia (w tym przede wszystkim miejsca postojowe i obiekty infrastrukturalne) związane z inwestycją, należy realizować w granicach działki ewidencyjnej na której jest realizowana ta inwestycja.

§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

1. Powiązania komunikacyjne obszaru planu z układem zewnętrznym są realizowane poprzez:

- 1) projektowaną drogę publiczną **1KDD** stanowiącą przedłużenie ul. Szkolnej i łączącą się z ul. Obwodową;
- 2) projektowaną drogę publiczną **2KDD** stanowiącą przedłużenie ulicy Bosmańskiej i łączącą się z projektowaną drogą **1KDZ**;
- 3) projektowaną drogę publiczną **3KDD** łączącą się z ul. Obwodową;
- 4) projektowane drogi wewnętrzne **1KR, 2KR i 3KR** mające na celu obsługę komunikacyjną terenów **1U, 2U, 3U, 5U** oraz **4U-P**,
- 5) projektowaną drogę wewnętrzną **4KR** łączącą się z ulicą Obwodową poprzez ul. Morską,
- 6) projektowaną drogę wewnętrzną **6KR** łączącą się z ulicą Morską,
- 7) projektowaną drogę wewnętrzną **5KR** łączącą projektowane drogi wewnętrzne 4KR z 6KR;
- 8) projektowaną drogę wewnętrzną **7KR** łączącą projektowaną drogę wewnętrzną 4KR z drogą publiczną 3KDD;
- 9) projektowaną drogą wewnętrzną **1KR-W** łączącą projektowane drogi 1KR, 2KR, 3KR z drogą publiczną 3KDD;
- 10) projektowane drogi **2KR-W i 3KR-W** łączące się z ul. Morską poprzez projektowaną drogę publiczną 2KDD.

2. Ustalenia dotyczące zapewnienia miejsc parkingowych:

- 1) ustala się minimalną liczbę miejsc parkingowych w ilości:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 1,5 miejsca parkingowe / 1 lokal mieszkalny, w tym maksymalnie 30 % miejsc parkingowych na terenie nieruchomości,
 - b) dla obiektów handlowych – 4 miejsca parkingowe / 100 m² powierzchni użytkowej i 1 miejsce parkingowe / 5 zatrudnionych,
 - c) dla usług rzemiosła – 2 miejsca parkingowe / 100 m² powierzchni użytkowej i 1 miejsce parkingowe / 3 zatrudnionych,
 - d) dla pozostałych usług – 3 miejsca parkingowe / 100 m² powierzchni użytkowej i 1 miejsce parkingowe / 5 zatrudnionych,

- e) dla obiektów usług turystycznych – 1 miejsce parkingowe / 1 pokój gościnny,
 - f) dla obiektów produkcyjnych – 1 miejsce parkingowe / 5 zatrudnionych,
 - g) dla elektrowni słonecznych – 2 miejsca parkingowe na każdą odrębną elektrownię,
 - h) dla posiadaczy kart parkingowych: min. 1 dodatkowe miejsce parkingowe na 10 miejsc parkingowych na terenach usługowych; dla pozostałych terenów – 0 miejsc parkingowych;
- 2) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach działki ewidencyjnej przynależnej do budynku;
- 3) poza miejscami parkingowymi dla samochodów osobowych należy zapewnić miejsca parkingowe dla samochodów ciężarowych w ilości niezbędnej do realizacji programu inwestycyjnego.

§ 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

1. Ogólne zasady lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:

- 1) nowe sieci infrastruktury technicznej należy projektować jako sieci podziemne, dopuszcza się budowę napowietrznych linii elektroenergetycznych oraz nadziemnych elementów przepompowni ścieków;
- 2) na całym obszarze objętym planem dopuszcza się budowę, przebudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przyłączy do obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się bezwzględny zakaz lokalizowania budynków, budowli i obiektów małej architektury w sposób uniemożliwiający dostęp służbom eksploatacyjnym PEWIK GDYNIA Sp. z o.o. do istniejących sieci wodociągowych i kanalizacji sanitarnej;
- 4) w granicach nieruchomości, przez które przebiegają sieci wodociągowe i kanalizacji sanitarnej, zlokalizowane poza liniami rozgraniczającymi dróg, działania inwestycyjne należy uzgadniać z gestorem sieci oraz zapewnić dojazd i nieograniczony w czasie dostęp do nich służbom eksploatacyjnym PEWIK GDYNIA Sp. z o.o. w celu prowadzenia prac eksploatacyjnych, remontowych i modernizacyjnych.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury:

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- a) obowiązuje zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy z istniejących sieci oraz poprzez budowę i rozbudowę urządzeń i sieci wodociągowych; minimalna średnica sieci wodociągowej DN90,
- b) dla terenów ogrodów działkowych (1ZD i 2ZD) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć,
- c) wodę dla celów p.poż. w ilości wymaganej przez obowiązujące przepisy należy zapewnić ze źródeł zgodnych z przepisami w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych,
- d) w sytuacjach kryzysowych należy zapewnić dostęp do studni awaryjnych;

2) w zakresie odprowadzenia ścieków:

- a) obowiązuje odprowadzanie ścieków sanitarnych do oczyszczalni ścieków poprzez istniejącą sieć oraz poprzez budowę i rozbudowę urządzeń i sieci kanalizacji sanitarnej; minimalna średnica sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej DN150, tłocznej DN90, dla terenów ogrodów działkowych (1ZD i 2ZD) dopuszcza się stosowanie zbiorników bezodpływowych;
- b) inwestycje zaplanowane na danym terenie powinny być realizowane wyłącznie po wcześniejszym wyposażeniu terenu w infrastrukturę kanalizacyjną lub równocześnie z pracami nad rozbudową tej infrastruktury;
- c) sposób gospodarowania ściekami technologicznymi zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- a) z dróg publicznych i dróg wewnętrznych, na warunkach i za zgodą gestora systemu miejskiej kanalizacji deszczowej;
- b) z terenów U, U-P, U-PE, PE i MWW-U, na warunkach i za zgodą gestora systemu miejskiej kanalizacji deszczowej;

- ustala się obowiązek retencjonowania wód z powierzchni wszystkich dachów budynków, dojazdów, placów i parkingów położonych w granicach własnej działki,
- dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do układu odwadniającego, nie włączonego do systemu miejskiej kanalizacji deszczowej, poprzez zbiorniki retencyjne opóźniające odpływ, zlokalizowane w granicach własnej działki,
- na etapie projektowania zagospodarowania terenu obowiązkowo uwzględnić:
 - systemy zbierania, oczyszczania i ponownego wykorzystania wody deszczowej,
 - infiltrację wód opadowych poprzez wszelkiego rodzaju przepuszczalne powierzchnie chłonne oraz przez wprowadzenie urządzeń ograniczających ilość odprowadzanych wód na rzecz ewaporacji;
- dopuszcza się wykonanie przelewu nadmiarowego do kanalizacji deszczowej na warunkach i za zgodą gestora systemu miejskiej kanalizacji deszczowej,
- wody opadowe i roztopowe pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni wymagają podczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) z pozostałych terenów w pierwszej kolejności do gruntu w granicach własnej nieruchomości, dopuszcza się odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej, na warunkach i za zgodą gestora systemu miejskiej kanalizacji deszczowej,

d) w odprowadzeniu wód opadowych lub roztopowych należy stosować urządzenia zapewniające oczyszczenie ścieków do parametrów wymaganych przepisami odrębnymi, o ile stanowią o tym te przepisy;

4) **w zakresie zaopatrzenia w gaz:** z sieci gazowej niskiego i średniego ciśnienia, lub ze źródeł indywidualnych;

5) **w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:**

- a) z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) obowiązuje rozbudowa sieci i urządzeń przesyłu energii elektrycznej w zakresie niezbędnym do zaopatrzenia w energię elektryczną zabudowy na całym obszarze opracowania,

6) **w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:** z indywidualnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł;

7) **w zakresie unieszkodliwiania odpadów stałych:** obowiązuje gromadzenie odpadów komunalnych w pojemnikach sytuowanych na własnej działce w miejscu do tego przeznaczonym; gromadzenie, wywóz i unieszkodliwianie odpadów zgodnie z przepisami obowiązującymi na terenie Gminy Miasto Reda; gospodarka odpadami poprodukcyjnymi zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) **w zakresie obsługi telekomunikacyjnej:** zaopatrzenie w usługi telekomunikacyjne w oparciu o istniejącą i projektowaną infrastrukturę, zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) dopuszcza się sytuowanie w granicach planu indywidualnych urządzeń, obiektów i instalacji związanych z wykorzystywaniem odnawialnych źródeł energii.

§ 15. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

1. W granicach planu nie ustala się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

2. Do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu, bez prawa lokalizacji nowej zabudowy niezgodnej z planem.

3. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów i urządzeń służących obsłudze budowy, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe

§ 16. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1PE-IC (ok. 2,80 ha), wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) **Przeznaczenie terenu:** teren produkcji energii lub ciepłownictwa,

a) **dopuszczone funkcje i obiekty, formy zagospodarowania i urządzenia terenu:**

- inwestycje celu publicznego związane z przeznaczeniem terenu - ciągi drenażowe, przewody i urządzenia służące do przesyłania lub dystrybucji płynów, pary, gazów i energii elektrycznej, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń,
- lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 14 niniejszej uchwały,

b) wyłączone funkcje i obiekty, formy zagospodarowania i urządzenia terenu:

- elektrownie wiatrowe o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 50 kW;

2) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) wysokość zabudowy:

- dla budynków: do 15 m,
- dla wolnostojących kominów: dowolna;
- dla pozostałych obiektów budowlanych: do 25 m,

b) udział powierzchni zabudowy: do 50%,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 20%,

d) nadziemna intensywność zabudowy:

- minimalna: 0,0,
- maksymalna: 1,0,

e) nieprzekraczalna linia zabudowy: 6 m od linii rozgraniczającej terenu **1KDD oraz 5 m od granicy rowów melioracyjnych przeznaczonych do zachowania,**

f) geometria głównej połaci dachu: dach dwuspadowy, o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku do 30°; dopuszcza się dach płaski;

3) Zasady dotyczące systemów komunikacji: dostępność drogowa z terenu **1KDD;**

4) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;

5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z § 8 niniejszej uchwały;

6) Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

- a) teren przeznacza się pod inwestycje celu publicznego,
- b) przez teren przebiega napowietrzna linia energetyczna wysokiego napięcia 110kV, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 2 niniejszej uchwały,
- c) pozostałe zgodnie z § 12 niniejszej uchwały;

7) Stawka procentowa: 0%.

§ 17. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1PEF** (ok. 2,20 ha), wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: teren elektrowni słonecznej,

- a) dopuszcza się lokalizowanie dróg wewnętrznych i placów manewrowych służących właściwemu funkcjonowaniu elektrowni,
- b) dopuszcza się lokalizację magazynów energii,
- c) dopuszcza się lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 14 niniejszej uchwały;

2) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) wysokość zabudowy:

- dla budynków: do 6 m,

- dla pozostałych obiektów budowlanych: do 5 m, za wyjątkiem słupów elektroenergetycznych, dla których ustala się wysokość wg potrzeb technologicznych,

b) **udział powierzchni zabudowy:** do 1%,

c) **udział powierzchni biologicznie czynnej:** nie mniej niż 30%,

d) **nadziemna intensywność zabudowy:**

- minimalna: 0,0,

- maksymalna: 0,01,

e) **nieprzekraczalna linia zabudowy:**

- dla terenu **1PEF** w odległości 6 m od granicy z terenem **1KDD** oraz 5 m od granicy rowów melioracyjnych przeznaczonych do zachowania,

f) **geometria głównej połaci dachu:** dla budynków związanych z przesyłaniem i przetwarzaniem energii elektrycznej - dach dwuspadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku do 20-45°; dopuszcza się dach płaski;

3) Zasady dotyczące systemów komunikacji: dostępność drogowa z terenu **1KDD**;

4) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;

5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z § 8 niniejszej uchwały;

6) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

a) przez teren **1PEF** przebiega napowietrzna linia energetyczna wysokiego napięcia 110kV, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 2 niniejszej uchwały,

b) ustala się zakaz zasypywania oraz zakaz zainwestowania w granicach podmokłości istniejących na terenach,

c) maksymalna moc nominalna zespołu elektrowni wg warunków przyłączenia do sieci, inne parametry budowli wg potrzeb technologicznych,

d) ustala się strefy ochronne od elektrowni fotowoltaicznych, w których występują ograniczenia w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występują znaczące oddziaływania na środowisko. Strefy te muszą zawierać się w liniach rozgraniczających terenu,

e) minimum 30% terenu należy pozostawić niezabudowanym, pokrytym roślinnością i nie znajdującym się pod rzutem paneli fotowoltaicznych,

f) ustala się zakaz likwidowania zbiorowisk zarośli wierzbowych (łozowisk); dopuszcza się wycinkę w przypadku kolizji z działaniami związanymi z utrzymaniem rowów melioracyjnych,

g) pozostałe zgodnie z § 12 niniejszej uchwały;

7) Stawka procentowa: 30%.

§ 18. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U-P** (ok. 0,48 ha), **2U-P** (ok. 0,89 ha), **3U-P** (ok. 1,48 ha), **4U-P** (ok. 5,20 ha) wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenów: teren usług lub produkcji;

a) **dopuszczone funkcje i obiekty, formy zagospodarowania i urządzenia terenu:**

- funkcja mieszkaniowa integralnie związana z prowadzoną działalnością gospodarczą o powierzchni użytkowej do 150 m², w postaci lokali mieszkalnych wbudowanych w budynki produkcyjne lub usługowe, pod warunkiem, że w obrębie jednej inwestycji zostanie zrealizowany maksymalnie jeden lokal mieszkalny,

- urządzenia, obiekty i sieci infrastruktury technicznej niezbędne do prowadzenia działalności gospodarczej,

- sieci i obiekty infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 14 niniejszej uchwały;

b) wyłączone funkcje i obiekty, formy zagospodarowania i urządzenia terenu:

- obiekty lub inne formy zagospodarowania terenu emitujące intensywne zapachy, które mogą być odczuwalne poza terenem objętym inwestycją,
- tereny usług handlu wielkopowierzchniowego,
- składowanie odpadów,
- usługi zdrowia, nauki, edukacji, turystyki,
- elektrownie wiatrowe o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 50 kW;

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy:

- w odległości 12 m od linii rozgraniczającej z ul. Obwodową (zlokalizowaną poza obszarem opracowania planu), 6 m od linii rozgraniczających dróg **KDD i KR** oraz w odległości 5 m od granicy rowów melioracyjnych przeznaczonych do zachowania, jak na rysunku planu,

b) udział powierzchni zabudowy: do 50%,

c) wskaźnik intensywności zabudowy:

- minimalny 0,
- maksymalny 1,0,

d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 20%,

e) wysokość zabudowy: nie więcej niż 12,0 m,

f) geometria dachu: dach dwuspadowy o symetrycznym kącie nachylenia głównej połaci dachu od 20° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie,

g) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki: 2000 m²;

3) Zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:

a) obsługa komunikacyjna terenów:

- teren **1U-P i 2U-P** z drogi publicznej **1KDD**,
- teren **3U-P** z drogi publicznej **1KDD** oraz poprzez istniejący zjazd z ul. Obwodowej,
- teren **4U-P** z drogi publicznej **1KDD** oraz drogi wewnętrznej **3KR** i poprzez istniejące zjazdy z ul. Obwodowej,

b) dla funkcji elektrowni słonecznych dopuszcza się obsługę komunikacyjną z wszystkich przyległych terenów,

c) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 13 uchwały;

4) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;

5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z § 8 niniejszej uchwały;

6) Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

- a) przez teren **1U-P, 2U-P, 3U-P** przebiega napowietrzna linia energetyczna wysokiego napięcia 110kV, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 2 niniejszej uchwały,
- b) przez teren **4U-P** przebiega napowietrzna linia energetyczna średniego napięcia 15kV, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 2 niniejszej uchwały,
- c) do powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się miejsc parkingowych, niezależnie od rodzaju ich nawierzchni,
- d) pozostałe zgodnie z § 12 niniejszej uchwały;

7) Stawka procentowa: 30%.

§ 19. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** (ok. 0,78 ha), wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: teren usług,

a) **dopuszczone funkcje i obiekty, formy zagospodarowania i urządzenia terenu:**

- lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 14 niniejszej uchwały,

b) **wylądzone funkcje i obiekty, formy zagospodarowania i urządzenia terenu:**

- usługi zdrowia i edukacji,
- tereny usług handlu wielkopowierzchniowego;

2) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) **wysokość zabudowy:** do 12 m,

b) **udział powierzchni zabudowy:** do 50%,

c) **udział powierzchni biologicznie czynnej:** nie mniej niż 20%,

d) **nadziemna intensywność zabudowy:**

- minimalna: 0,0,
- maksymalna: 1,0,

e) **nieprzekraczalna linia zabudowy:** w odległości 6 m od linii rozgraniczających dróg **KDD i KR** oraz w odległości 5 m od granicy rowów melioracyjnych przeznaczonych do zachowania, jak na rysunku planu,

f) **geometria głównej połaci dachu:** dach dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia głównej połaci dachowej do 25° lub dach płaski,

g) **minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki:** 2000 m²;

3) Zasady dotyczące systemów komunikacji:

a) dostępność drogowa z drogi publicznej **1KDD** oraz drogi wewnętrznej terenu **1KR**,

b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 13 uchwały;

4) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;

5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z § 8 niniejszej uchwały;

6) Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

a) do powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się miejsc parkingowych, niezależnie od rodzaju ich nawierzchni,

b) pozostałe zgodnie z § 12 niniejszej uchwały;

7) Stawka procentowa: 30%.

§ 20. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2U** (ok. 1,87 ha), **3U** (ok. 2,52 ha), **5U** (ok. 3,37 ha) wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: teren usług,

a) **dopuszczone funkcje i obiekty, formy zagospodarowania i urządzenia terenu:**

- mieszkania osób związanych z działalnością gospodarczą o powierzchni użytkowej do 150 m², pod warunkiem, że w obrębie jednej inwestycji usługowej zrealizowany zostanie maksymalnie jeden lokal mieszkalny,
- lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 14 niniejszej uchwały,

b) **wylądzone funkcje i obiekty, formy zagospodarowania i urządzenia terenu:**

- usługi zdrowia i edukacji,
- tereny usług handlu wielkopowierzchniowego,

2) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- a) **wysokość zabudowy:** do 12 m,
- b) **udział powierzchni zabudowy:** do 50%,
- c) **udział powierzchni biologicznie czynnej:** nie mniej niż 20%,
- d) **nadziemna intensywność zabudowy:**
 - minimalna: 0,0,
 - maksymalna: 1,0,
- e) **nieprzekraczalna linia zabudowy:** w odległości 6 m od linii rozgraniczających dróg **KDD, KR i KR-W**;
- f) **geometria głównej połaci dachu:** dach dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia głównej połaci dachowej do 25° lub dach płaski,
- g) **minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki:** 2000 m²;

3) Zasady dotyczące systemów komunikacji:

- a) dla terenu **2U**: dostępność drogowa z drogi publicznej **1KDD** oraz dróg wewnętrznych **1KR, 2KR i 3KR**,
- b) dla terenu **3U**: dostępność drogowa z dróg wewnętrznych **2KR i 3KR**,
- c) dla terenu **5U**: dostępność drogowa z dróg wewnętrznych **3KR**,
- d) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 13 uchwały;

4) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;

5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z § 8 niniejszej uchwały;

6) Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

- a) do powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się miejsc parkingowych, niezależnie od rodzaju ich nawierzchni,
- b) pozostałe zgodnie z § 12 niniejszej uchwały;

7) Stawka procentowa: 30%.

§ 21. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4U** (ok. 1,28 ha), wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: **teren usług**,

a) **dopuszczone funkcje i obiekty, formy zagospodarowania i urządzenia terenu:**

- lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 14 niniejszej uchwały,

b) **wylądzone funkcje i obiekty, formy zagospodarowania i urządzenia terenu:**

- budynki zamieszkania zbiorowego,
- usługi zdrowia i edukacji;

2) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- a) **wysokość zabudowy:** do 15 m,
- b) **udział powierzchni zabudowy:** do 30%,
- c) **udział powierzchni biologicznie czynnej:** nie mniej niż 30%,
- d) **nadziemna intensywność zabudowy:**

- minimalna: 0,0,
- maksymalna: 0,9,

e) **nieprzekraczalna linia zabudowy:** w odległości 5 m od granicy z terenem **1U-PE** oraz 6 m od linii rozgraniczających dróg **KR i KR-W**;

f) **geometria głównej połaci dachu:** dach dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia głównej połaci dachowej do 25° lub dach płaski,

g) **minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki:** 2000 m²;

3) Zasady dotyczące systemów komunikacji:

- a) dostępność drogowa z terenów sąsiednich dróg wewnętrznych i terenu **1KR-W**,
- b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 13 uchwały;

4) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;

5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z § 8 niniejszej uchwały;

6) Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

- a) do powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się miejsc parkingowych, niezależnie od rodzaju ich nawierzchni,
- b) pozostałe zgodnie z § 12 niniejszej uchwały;

7) Stawka procentowa: 30%.

§ 22. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6U** (ok. 1,66 ha) wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: **teren usług**,

a) **dopuszczone funkcje i obiekty, formy zagospodarowania i urządzenia terenu:**

- mieszkania osób związanych z działalnością gospodarczą o powierzchni użytkowej do 150 m², pod warunkiem, że w obrębie jednej inwestycji zrealizowany zostanie maksymalnie jeden lokal mieszkalny,
- lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 14 niniejszej uchwały,

b) **wylądzone funkcje i obiekty, formy zagospodarowania i urządzenia terenu:**

- usługi zdrowia i edukacji,
- tereny usług handlu wielkopowierzchniowego;

2) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- a) **wysokość zabudowy:** do 12 m,
- b) **udział powierzchni zabudowy:** do 30%,
- c) **udział powierzchni biologicznie czynnej:** nie mniej niż 30%,
- d) **nadziemna intensywność zabudowy:**
 - minimalna: 0,0,
 - maksymalna: 0,9,

e) **nieprzekraczalna linia zabudowy:** w odległości 8 m od granicy z terenem **1ZN**, 6 m od linii rozgraniczających z drogą **KDD**, 5 m od granicy rowów melioracyjnych przeznaczonych do zachowania, jak na rysunku planu;

f) **geometria głównej połaci dachu:** dach dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia głównej połaci dachowej do 25° lub dach płaski,

g) **minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki:** 2000 m²;

3) Zasady dotyczące systemów komunikacji:

- a) dostępność drogowa z drogi publicznej **3KDD**,
- b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 13 uchwały;

4) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;

5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z § 8 niniejszej uchwały;

6) Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

- a) do powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się miejsc parkingowych, niezależnie od rodzaju ich nawierzchni,
- b) przez teren przebiega napowietrzna linia energetyczna wysokiego napięcia 110kV, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 2 niniejszej uchwały,
- c) pozostałe zgodnie z § 12 niniejszej uchwały;

7) Stawka procentowa: 30%.

§ 23. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **7U** (ok. 0,66 ha) wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: **teren usług**,

a) **dopuszczone funkcje i obiekty, formy zagospodarowania i urządzenia terenu:**

- mieszkania osób związanych z działalnością gospodarczą o powierzchni użytkowej do 150 m², pod warunkiem, że w obrębie jednej inwestycji zrealizowany zostanie maksymalnie jeden lokal mieszkalny,
- lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 14 niniejszej uchwały,

b) **wylądzone funkcje i obiekty, formy zagospodarowania i urządzenia terenu:**

- usługi zdrowia i edukacji,
- tereny usług handlu wielkopowierzchniowego;

2) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- a) **wysokość zabudowy:** do 12 m,
- b) **udział powierzchni zabudowy:** do 30%,
- c) **udział powierzchni biologicznie czynnej:** nie mniej niż 30%,
- d) **nadziemna intensywność zabudowy:**
 - minimalna: 0,0,
 - maksymalna: 0,9,
- e) **nieprzekraczalna linia zabudowy:**
 - 6 m od linii rozgraniczających dróg **KR** i drogi **KDD**, jak na rysunku planu,
- f) **geometria głównej połaci dachu:** dach dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia głównej połaci dachowej do 25° lub dach płaski,
- g) **minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki:** 2000 m²;

3) Zasady dotyczące systemów komunikacji:

- a) dostępność drogowa z terenu drogi **4KR** i **7KR**,
- b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 13 uchwały;

4) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;

5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z § 8 niniejszej uchwały;

6) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

- a) do powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się miejsc parkingowych, niezależnie od rodzaju ich nawierzchni,
- b) przez teren przebiega napowietrzna linia energetyczna wysokiego napięcia 110kV, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 2 niniejszej uchwały,
- c) pozostałe zgodnie z § 12 niniejszej uchwały;

7) Stawka procentowa: 30%.

§ 24. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U-PE** (ok. 1,29 ha), wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: **tereny usług lub produkcji energii,**

a) **dopuszczone funkcje i obiekty, formy zagospodarowania i urządzenia terenu:**

- lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 14 niniejszej uchwały,

b) **wylączone funkcje i obiekty, formy zagospodarowania i urządzenia terenu:**

- usługi zdrowia i edukacji,
- elektrownie wiatrowe o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 50 kW;

2) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) **wysokość zabudowy:**

- dla budynków: do 15 m,
- dla pozostałych obiektów budowlanych: do 25 m,

b) **udział powierzchni zabudowy:** do 30%,

c) **udział powierzchni biologicznie czynnej:** nie mniej niż 30%,

d) **nadziemna intensywność zabudowy:**

- minimalna: 0,0,
- maksymalna: 0,9,

e) **nieprzekraczalna linia zabudowy:** 6 m od linii rozgraniczającej terenu drogi **KR i KDD**, w odległości 5 m od granicy rowów melioracyjnych przeznaczonych do zachowania, jak na rysunku planu,

f) **geometria głównej połaci dachu:** dach dwuspadowy, o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku do 30°; dopuszcza się dach płaski;

3) Zasady dotyczące systemów komunikacji: dostępność drogowa z terenu **1KR-W** oraz drogi publicznej **3KDD**;

4) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;

5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z § 8 niniejszej uchwały;

6) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

- a) do powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się miejsc parkingowych, niezależnie od rodzaju ich nawierzchni,
- b) przez teren przebiega napowietrzna linia energetyczna wysokiego napięcia 110kV, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 2 niniejszej uchwały,
- c) pozostałe zgodnie z § 12 niniejszej uchwały;

7) Stawka procentowa: 0%.

§ 25. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZD** (ok. 3,73 ha) i **2ZD** (ok. 2,50 ha), wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: teren ogrodów działkowych,

a) **dopuszczone funkcje i obiekty, formy zagospodarowania i urządzenia terenu:**

- lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 14 niniejszej uchwały;

2) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) **wysokość zabudowy:** do 5 m,

b) **udział powierzchni zabudowy:** do 10%,

c) **udział powierzchni biologicznie czynnej:** nie mniej niż 80%,

d) **nadziemna intensywność zabudowy:**

- minimalna: 0,0,
- maksymalna: 0,1,

e) **nieprzekraczalna linia zabudowy:** 6 m od linii rozgraniczającej terenów dróg **KR i KDD**, 6 m i 16 m od linii rozgraniczającej teren **2W** jak na rysunku planu,

f) **geometria głównej połaci dachu:** dach dwuspadowy, o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku do 30°; dopuszcza się dach płaski;

3) Zasady dotyczące systemów komunikacji:

a) dla terenu **1ZD**: dostępność drogowa z terenu drogi **3KDD**,

b) dla terenu **2ZD**: dostępność drogowa z terenu dróg **3KDD i 7KR**,

c) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 13 uchwały;

4) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;

5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z § 8 niniejszej uchwały;

6) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

a) przez teren **2ZD** przebiega napowietrzna linia energetyczna wysokiego napięcia 110kV, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 2 niniejszej uchwały,

b) przez teren **1ZD** przebiega napowietrzna linia energetyczna średniego napięcia 15kV, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 2 niniejszej uchwały,

c) pozostałe zgodnie z § 12 niniejszej uchwały;

7) Stawka procentowa: 0%.

§ 26. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1PE** (ok. 1,52 ha), wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: teren produkcji energii,

a) **dopuszczone funkcje i obiekty, formy zagospodarowania i urządzenia terenu:**

- lokalizacja magazynów energii,
- lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 14 niniejszej uchwały;

b) **wylądzone funkcje i obiekty, formy zagospodarowania i urządzenia terenu:**

- elektrownie wiatrowe o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 50 kW;

2) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) **wysokość zabudowy:**

- dla budynków: do 6 m,
- dla pozostałych obiektów budowlanych: do 5 m, za wyjątkiem słupów elektroenergetycznych, dla których ustala się wysokość wg potrzeb technologicznych,

- b) **udział powierzchni zabudowy:** do 1%,
- c) **udział powierzchni biologicznie czynnej:** nie mniej niż 30%,
- d) **nadziemna intensywność zabudowy:**
 - minimalna: 0,0,
 - maksymalna: 0,01,
- e) **nieprzekraczalna linia zabudowy:** w odległości 8 m od granicy z terenem **1ZN**, 6 m od linii rozgraniczających dróg **KR i KDD**, jak na rysunku planu;
- f) **geometria głównej połaci dachu:** dla budynków związanych z przesyłaniem i przetwarzaniem energii elektrycznej – dach płaski; dopuszcza się dach dwuspadowy, o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku do 20-45°;

- 3) Zasady dotyczące systemów komunikacji: dostępność drogowa z terenu dróg **4KR i 3KDD**;
- 4) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;
- 5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z § 8 niniejszej uchwały;
- 6) Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) przez teren **1PE** przebiega napowietrzna linia energetyczna wysokiego napięcia 110kV, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 2 niniejszej uchwały,
 - b) do powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się miejsc parkingowych, niezależnie od rodzaju ich nawierzchni,
 - c) maksymalna moc nominalna zespołu elektrowni wg warunków przyłączenia do sieci, inne parametry budowli wg potrzeb technologicznych,
 - d) pozostałe zgodnie z § 12 niniejszej uchwały;
- 7) Stawka procentowa: 30%.

§ 27. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MWW-U** (ok. 0,74 ha), **3MWW-U** (ok. 0,69 ha), **5MWW-U** (ok. 1,03 ha), **7MWW-U** (ok. 0,72 ha) wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu: **teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług,**
 - a) **dopuszczone funkcje i obiekty, formy zagospodarowania i urządzenia terenu:**
 - usługi mogą występować jako wbudowane lub jako obiekty samodzielne. Usługi wbudowane w budynki mieszkalne dopuszcza się wyłącznie w parterach tych budynków. Samodzielne budynki usługowe należy sytuować w bezpośrednim sąsiedztwie ciągów komunikacyjnych,
 - lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 14 niniejszej uchwały,
 - b) **wylądzone funkcje i obiekty, formy zagospodarowania i urządzenia terenu:**
 - tereny usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - usługi powodujące hałas, wibracje, emisje przykrych zapachów;
- 2) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) **wysokość zabudowy:** do 15 m (do 5 kondygnacji nadziemnych),
 - b) **udział powierzchni zabudowy:** do 25%,
 - c) **udział powierzchni biologicznie czynnej:** nie mniej niż 40%,
 - d) **nadziemna intensywność zabudowy:**
 - minimalna: 0,0,
 - maksymalna nadziemna: 1,25,
 - e) **nieprzekraczalna linia zabudowy:** 6 m od linii rozgraniczających dróg **2KDD, 4KR, 6KR**;

- f) **geometria głównej połaci dachu:** dachy płaskie,
- g) **minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki:** 3000 m²;
- 3) Zasady dotyczące systemów komunikacji:
 - a) dla terenu **1MWW-U**: dostępność drogowa z terenu drogi **4KR**,
 - b) dla terenu **3MWW-U i 5MWW-U**: dostępność drogowa z terenu drogi **6KR**,
 - c) dla terenu **7MWW-U**: dostępność drogowa z terenu drogi **2KDD**,
 - d) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 13 uchwały;
- 4) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;
- 5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z § 8 niniejszej uchwały;
- 6) Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) przez teren **1MWW-U** przebiega napowietrzna linia energetyczna średniego napięcia 15kV, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 2 niniejszej uchwały,
 - b) do powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się miejsc parkingowych, niezależnie od rodzaju ich nawierzchni,
 - c) pozostałe zgodnie z § 12 niniejszej uchwały;
- 7) Stawka procentowa: 30%.

§ 28. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2MWW-U** (ok. 0,73 ha), **4MWW-U** (ok. 0,71 ha), **6MWW-U** (ok. 0,67 ha), **8MWW-U** (ok. 0,92 ha) wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu: **teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług,**
 - a) **dopuszczone funkcje i obiekty, formy zagospodarowania i urządzenia terenu:**
 - usługi mogą występować jako wbudowane lub jako obiekty samodzielne. Usługi wbudowane w budynki mieszkalne dopuszcza się wyłącznie w parterach tych budynków. Samodzielne budynki usługowe należy sytuować w bezpośrednim sąsiedztwie ciągów komunikacyjnych,
 - lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 14 niniejszej uchwały,
 - b) **wyłączone funkcje i obiekty, formy zagospodarowania i urządzenia terenu:**
 - tereny usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - usługi powodujące hałas, wibracje, emisje przykrych zapachów;
- 2) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) **wysokość zabudowy:** do 12 m (do 4 kondygnacji nadziemnych),
 - b) **udział powierzchni zabudowy:** do 25%;
 - c) **udział powierzchni biologicznie czynnej:** nie mniej niż 40%,
 - d) **nadziemna intensywność zabudowy:**
 - minimalna: 0,0,
 - maksymalna nadziemna: 1,0;
 - e) **nieprzekraczalna linia zabudowy:** 6 m od linii rozgraniczających dróg **2KDD, 4KR, 5KR, 6KR, 2KR-W**;
 - f) **geometria głównej połaci dachu:** dachy płaskie,
 - g) **minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki:** 3000 m²;
- 3) Zasady dotyczące systemów komunikacji:
 - a) dla terenu **2MWW-U**: dostępność drogowa z terenu drogi **4KR i 5KR**,

- b) dla terenu **4MWW-U**: dostępność drogowa z terenu dróg **5KR i 6KR**,
 - c) dla terenu **6MWW-U**: dostępność drogowa z terenu drogi **6KR**,
 - d) dla terenu **8MWW-U**: dostępność drogowa z terenu dróg **2KDD**,
 - e) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 13 uchwały;
- 4) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;
- 5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z § 8 niniejszej uchwały;
- 6) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
- a) przez teren **2MWW-U** przebiega napowietrzna linia energetyczna średniego napięcia 15kV, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 2 niniejszej uchwały,
 - b) do powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się miejsc parkingowych, niezależnie od rodzaju ich nawierzchni,
 - c) pozostałe zgodnie z § 12 niniejszej uchwały;
- 7) Stawka procentowa: 30%.

§ 29. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **9MWW-U** (ok. 1,27 ha) wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu: **teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług**,
- a) **dopuszczone funkcje i obiekty, formy zagospodarowania i urządzenia terenu**:
- usługi mogą występować jako wbudowane lub jako obiekty samodzielne. Usługi wbudowane w budynki mieszkalne dopuszcza się wyłącznie w parterach tych budynków. Samodzielne budynki usługowe należy sytuować w bezpośrednim sąsiedztwie ciągów komunikacyjnych,
 - od strony terenu **1KR-W-ZP** w poziomie parterów budynków obowiązuje realizacja lokali usługowych w celu utworzenia pasażu handlowego,
 - lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 14 niniejszej uchwały,
- b) **wylączone funkcje i obiekty, formy zagospodarowania i urządzenia terenu**:
- tereny usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - usługi powodujące hałas, wibracje, emisje przykrych zapachów;
- 2) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
- a) **wysokość zabudowy**: do 15 m (do 5 kondygnacji nadziemnych),
 - b) **udział powierzchni zabudowy**: do 30%,
 - c) **udział powierzchni biologicznie czynnej**: nie mniej niż 40%,
 - d) **nadziemna intensywność zabudowy**:
 - minimalna: 0,0,
 - maksymalna nadziemna: 1,5,
 - e) **nieprzekraczalna linia zabudowy**: 6 m od linii rozgraniczającej drogę **2KDD**, 6 m od linii rozgraniczającej teren **4ZP** oraz 10m od linii rozgraniczających terenu **1KR-W-ZP**,
 - f) **geometria głównej połaci dachu**: dachy płaskie,
 - g) **minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki**: 3000 m²;
- 3) Zasady dotyczące systemów komunikacji:
- a) dostępność drogowa z terenu drogi **2KDD i 1KR-W-ZP**,
 - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 13 uchwały;
- 4) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;

- 5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z § 8 niniejszej uchwały;
- 6) Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
- a) do powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się miejsc parkingowych, niezależnie od rodzaju ich nawierzchni,
 - b) pozostałe zgodnie z § 12 niniejszej uchwały;
- 7) Stawka procentowa: 30%.

§ 30. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **10MWW-U** (ok. 1,36 ha) wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu: **teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług**,
- a) **dopuszczone funkcje i obiekty, formy zagospodarowania i urządzenia terenu**:
 - usługi mogą występować jako wbudowane lub jako obiekty samodzielne. Usługi wbudowane w budynki mieszkalne dopuszcza się wyłącznie w parterach tych budynków. Samodzielne budynki usługowe należy sytuować w bezpośrednim sąsiedztwie ciągów komunikacyjnych,
 - od strony terenu 1KR-W-ZP w poziomie parterów budynków obowiązuje realizacja lokali usługowych w celu utworzenia pasażu handlowego,
 - lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 14 niniejszej uchwały,
 - b) **wyłączone funkcje i obiekty, formy zagospodarowania i urządzenia terenu**:
 - tereny usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - usługi powodujące hałas, wibracje, emisje przykrych zapachów;
- 2) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
- a) **wysokość zabudowy**: do 12 m (do 4 kondygnacji nadziemnych),
 - b) **udział powierzchni zabudowy**: do 30%,
 - c) **udział powierzchni biologicznie czynnej**: nie mniej niż 40%,
 - d) **nadziemna intensywność zabudowy**:
 - minimalna: 0,0,
 - maksymalna nadziemna: 1,2,
 - e) **nieprzekraczalna linia zabudowy**: 6 m od linii rozgraniczającej drogę **2KDD i 3KR-W**, 6 m od linii rozgraniczającej teren **4ZP** oraz 10 m od linii rozgraniczających teren **1KR-W-ZP**;
 - f) **geometria głównej połaci dachu**: dachy płaskie,
 - g) **minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki**: 3000 m²;
- 3) Zasady dotyczące systemów komunikacji:
- a) dostępność drogowa z terenu drogi **2KDD i 1KR-W-ZP**,
 - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 13 uchwały;
- 4) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;
- 5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z § 8 niniejszej uchwały;
- 6) Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
- a) do powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się miejsc parkingowych, niezależnie od rodzaju ich nawierzchni,
 - b) pozostałe zgodnie z § 12 niniejszej uchwały;
- 7) Stawka procentowa: 30%.

§ 31. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZP** (ok. 0,63 ha) i **2ZP** (ok. 0,80 ha), wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej,

- a) dopuszcza się lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 14 niniejszej uchwały,
- b) dopuszcza się zagospodarowanie związane z rekreacyjnym wykorzystaniem terenu tj. ścieżki piesze, ławki, obiekty małej architektury, itp.,
- c) należy stosować rodzime gatunki roślin, z uwzględnieniem warunków siedliskowych,
- d) dopuszcza się obiekty i urządzenia służące zwiększeniu retencji krajobrazowej takie jak różnego rodzaju stawy, w szczególności stawy naturalistyczne, oczka wodne, niecki retencyjno - filtracyjne, ronda infiltrujące a także łąki kwietne, roślinne (hydrofitowe) wyspy filtracyjne oczyszczające wodę itp.,
- e) dopuszcza się obiekty niebędące budynkami i urządzenia związane z obsługą użytkowników terenu, w tym służących utrzymaniu porządku i czystości na terenie parku;

2) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- a) ustala się zakaz zabudowy, za wyjątkiem ust. 1 lit. a, b, d i e,
- b) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 90%,

3) Zasady dotyczące systemów komunikacji: dostępność drogowa z terenów: **4KR, 5KR i 6KR;**

4) Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: zgodnie z § 9 niniejszej uchwały;

5) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;

6) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z § 8 niniejszej uchwały;

7) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

- a) przez tereny **1ZP i 2ZP** przebiega napowietrzna linia energetyczna średniego napięcia 15kV, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 2 niniejszej uchwały,
- b) pozostałe zgodnie z § 12 niniejszej uchwały;

8) Stawka procentowa: 0%.

§ 32. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **3ZP** (ok. 3,03 ha) i **4ZP** (ok. 0,08 ha), wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej,

- a) dopuszcza się lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 14 niniejszej uchwały,
- b) dopuszcza się zagospodarowanie związane z rekreacyjnym wykorzystaniem terenu tj. ścieżki piesze, ławki, obiekty małej architektury, itp.,
- c) oba tereny przeznacza się na publicznie dostępny samorządowy park;
- d) dopuszcza się obiekty i urządzenia służące zwiększeniu retencji krajobrazowej takie jak różnego rodzaju stawy, w szczególności stawy naturalistyczne, oczka wodne, niecki retencyjno - filtracyjne, ronda infiltrujące a także łąki kwietne, roślinne (hydrofitowe) wyspy filtracyjne oczyszczające wodę itp.,
- e) dopuszcza się obiekty niebędące budynkami i urządzenia związane z obsługą użytkowników terenu, w tym służących utrzymaniu porządku i czystości na terenie parku,
- f) dopuszcza się stosowanie mebli miejskich oraz form architektonicznych identyfikujących i podnoszących walory terenu np. fontanny, rzeźby plenerowe itp.;

2) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- a) ustala się zakaz zabudowy, za wyjątkiem ust. 1 lit. a, b, d i e,
- b) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 90%,

- 3) Zasady dotyczące systemów komunikacji: dostępność drogowa z terenów: **2KDD, 6KR, 2KR-W i 1KR-W-ZP**;
- 4) Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: zgodnie z § 9 niniejszej uchwały;
- 5) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;
- 6) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z § 8 niniejszej uchwały;
- 7) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) przez teren **3ZP** przebiega napowietrzna linia energetyczna średniego napięcia 15kV, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 2 niniejszej uchwały,
 - b) ustala się zakaz zabudowy, za wyjątkiem ust. 1 lit. a, b, d, e i f,
 - c) pozostałe zgodnie z § 12 niniejszej uchwały;
- 8) Stawka procentowa: 0%.

§ 33. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1US-ZP** (ok. 2,68 ha), wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu: usługi sportu i rekreacji lub zieleń urządzona,
 - a) dopuszcza się inwestycje celu publicznego związane z administracją, oświatą i kulturą,
 - b) dopuszcza się parkingi,
 - c) dopuszcza się lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 14 niniejszej uchwały;
- 2) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) **wysokość zabudowy**:
 - dla budynków: do 15 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych: do 25 m,
 - b) **udział powierzchni zabudowy**: do 40%,
 - c) **udział powierzchni biologicznie czynnej**: nie mniej niż 30%,
 - d) **nadziemna intensywność zabudowy**:
 - minimalna: 0,0,
 - maksymalna: 0,8,
 - e) **nieprzekraczalna linia zabudowy**: 8 m od linii rozgraniczającej terenu drogi **KDZ**, 6 m od linii rozgraniczającej terenu dróg **KDD i KR-W** oraz jak na rysunku planu (w linii płata zarośli łozowych), 10 m od linii rozgraniczającej terenu **1W-ZP**;
 - f) **geometria głównej połaci dachu**: dowolna;
- 3) Zasady dotyczące systemów komunikacji: dostępność drogowa z terenu drogi **2KDD** i drogi **3KR-W**;
- 4) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
 - a) należy zapewnić odpowiednią kompensację poprzez nasadzenia rodzimych gatunków krzewów i drzew (w postaci biogrup),
 - b) pozostałe zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;
- 5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z § 8 niniejszej uchwały;
- 6) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) teren przeznaczony się pod inwestycje celu publicznego,
 - b) przez teren przebiega napowietrzna linia energetyczna średniego napięcia 15kV, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 2 niniejszej uchwały,

c) pozostałe zgodnie z § 12 niniejszej uchwały;

7) Stawka procentowa: 0%.

§ 34. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZN** (ok. 14,46 ha), wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: **tereny zieleni naturalnej**,

a) dopuszcza się lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 14 niniejszej uchwały,

b) należy stosować rodzime gatunki roślin, z uwzględnieniem warunków siedliskowych,

c) ustala się zakaz zabudowy, za wyjątkiem lit. a;

2) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) ustala się zakaz zabudowy, za wyjątkiem ust. 1 lit. a,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: 100%,

3) Zasady dotyczące systemów komunikacji: dostępność drogowa z terenu drogi **2KDD** i dróg **4KR, 6KR i 2KR-W**;

4) Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: zgodnie z § 9 niniejszej uchwały;

5) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;

6) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z § 8 niniejszej uchwały;

7) Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

a) przez teren przebiega napowietrzna linia energetyczna wysokiego napięcia 110kV, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 2 niniejszej uchwały,

b) przez teren przebiega napowietrzna linia energetyczna średniego napięcia 15kV, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 2 niniejszej uchwały,

c) pozostałe zgodnie z § 12 niniejszej uchwały;

8) Stawka procentowa: 0%.

§ 35. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1W** (ok. 0,13 ha), **2W** (ok. 0,17 ha) i **3W** (ok. 0,23 ha) wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: **teren wód – rów melioracyjny z pasem do obsługi rowu**,

a) dopuszcza się lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 14 niniejszej uchwały,

b) obowiązują ustalenia § 7 ust. 10 niniejszej uchwały,

c) dopuszcza się budowę i montaż wszelkich urządzeń i budowli służących regulacji stosunków wodnych;

2) Parametry:

a) szerokość terenów **1W, 2W** i **3W** jak w liniach rozgraniczających,

3) Zasady dotyczące systemów komunikacji:

a) dostępność drogowa z terenów przyległych,

4) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;

5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z § 8 niniejszej uchwały;

6) Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

a) przez teren **3W** przebiega napowietrzna linia energetyczna średniego napięcia 15kV, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 2 niniejszej uchwały,

b) pozostałe zgodnie z § 12 niniejszej uchwały;

7) Stawka procentowa: 0%.

§ 36. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KR-W** (ok. 0,53 ha), **2KR-W** (ok. 0,16 ha), **3KR-W** (ok. 0,23 ha), **4KR-W** (ok. 0,52 ha) wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: **teren komunikacji drogowej wewnętrznej lub wód – rów melioracyjny z pasem do obsługi rowu**,

a) obowiązują ustalenia § 7 ust. 10 niniejszej uchwały,

b) dopuszcza się budowę i montaż wszelkich urządzeń i budowli służących regulacji stosunków wodnych;

2) Parametry, wyposażenie i dostępność:

a) szerokość dróg w liniach rozgraniczających,

b) wyposażenie: dowolne,

c) dostępność do terenów przyległych: lokalizacja zjazdów może nastąpić wyłącznie za zgodą i na warunkach zarządcy drogi;

3) Zasady dotyczące systemów komunikacji: dostępność drogowa z terenów przyległych;

4) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;

5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z § 8 niniejszej uchwały;

6) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

a) przez tereny **1KR-W** i **4KR-W** przebiega napowietrzna linia energetyczna średniego napięcia 15kV i napowietrzna linia energetyczna wysokiego napięcia 110kV, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 2 niniejszej uchwały,

b) pozostałe zgodnie z § 12 niniejszej uchwały;

7) Stawka procentowa: 0%.

§ 37. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KR-W-ZP** (ok. 0,50 ha), wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: **teren komunikacji drogowej wewnętrznej lub wód – rów melioracyjny z pasem do obsługi rowu lub zieleń urządzona**,

a) obowiązują ustalenia § 7 ust. 10 niniejszej uchwały,

b) dopuszcza się budowę i montaż wszelkich urządzeń i budowli służących regulacji stosunków wodnych;

2) Parametry, wyposażenie i dostępność:

a) szerokość dróg w liniach rozgraniczających,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 60%,

c) wyposażenie: dowolne,

d) dostępność do terenów przyległych: lokalizacja zjazdów może nastąpić wyłącznie za zgodą i na warunkach zarządcy drogi;

3) Zasady dotyczące systemów komunikacji: dostępność drogowa z terenów przyległych;

4) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;

5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z § 8 niniejszej uchwały;

6) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w jego użytkowaniu: zgodnie z § 12 niniejszej uchwały;

7) Stawka procentowa: 0%.

§ 38. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1W-ZP** (ok. 0,61 ha) i **2W-ZP** (ok. 0,05 ha), wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu: teren wód – rów melioracyjny z pasem do obsługi rowu lub zieleń urządzona,
 - a) obowiązują ustalenia § 7 ust. 10 niniejszej uchwały,
 - b) dopuszcza się budowę i montaż wszelkich urządzeń i budowli służących regulacji stosunków wodnych;
- 2) Parametry, wyposażenie i dostępność:
 - a) szerokość dróg w liniach rozgraniczających,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 95%,
 - c) wyposażenie: dowolne,
 - d) dostępność do terenów przyległych: lokalizacja zjazdów może nastąpić wyłącznie za zgodą i na warunkach zarządcy drogi;
- 3) Zasady dotyczące systemów komunikacji: dostępność drogowa z terenów przyległych;
- 4) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;
- 5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z § 8 niniejszej uchwały;
- 6) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w jego użytkowaniu: zgodnie z § 12 niniejszej uchwały;
- 7) Stawka procentowa: 0%.

§ 39. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDZ** (ok. 0,66 ha), wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu: teren drogi zbiorczej,
 - a) dopuszcza się lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 14 niniejszej uchwały;
- 2) Parametry, wyposażenie i dostępność:
 - a) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu,
 - b) wyposażenie:
 - drogę należy wyposażyć w chodnik przynajmniej z jednej strony jezdni i ścieżkę rowerową przynajmniej po jednej stronie jezdni,
 - zatoki autobusowe i inne – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dostępność do terenów przyległych: z ograniczeniami, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: zgodnie z § 9 niniejszej uchwały;
- 4) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;
- 5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z § 8 niniejszej uchwały;
- 6) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) przez teren przebiega napowietrzna linia energetyczna średniego napięcia 15kV, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 2 niniejszej uchwały,
 - b) w zagospodarowaniu drogi należy przewidzieć przynajmniej jednostronny pas zieleni z rodzimą zielenią wysoką,
 - c) pozostałe zgodnie z § 12 niniejszej uchwały;
- 7) Stawka procentowa: 0%.

§ 40. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD** (ok. 0,88 ha), **2KDD** (ok. 1,20 ha) i **3KDD** (ok. 1,12 ha), wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu: teren drogi dojazdowej,

- a) dopuszcza się lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 14 niniejszej uchwały;
- 2) Parametry, wyposażenie i dostępność:
- a) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu,
- b) wyposażenie: drogę należy wyposażyć w chodnik przynajmniej po jednej stronie jezdni,
- c) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 3) Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: zgodnie z § 9 niniejszej uchwały;
- 4) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;
- 5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z § 8 niniejszej uchwały;
- 6) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) przez teren **1KDD** przebiega napowietrzna linia energetyczna wysokiego napięcia 110kV, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 2 niniejszej uchwały,
- b) przez teren **2KDD** przebiega napowietrzna linia energetyczna średniego napięcia 15kV, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 2 niniejszej uchwały,
- c) pozostałe zgodnie z § 12 niniejszej uchwały;
- 7) Stawka procentowa: 0%.
- § 41.** Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KR** (ok. 0,39 ha), **2KR** (ok. 0,55 ha), **3KR** (ok. 0,87 ha), **4KR** (ok. 0,96 ha), **5KR** (ok. 0,23 ha), **6KR** (ok. 0,72 ha), **7KR** (ok. 0,17 ha) wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:
- 1) Przeznaczenie terenu: **teren komunikacji drogowej wewnętrznej,**
- a) dopuszcza się lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 14 niniejszej uchwały;
- 2) Parametry, wyposażenie i dostępność:
- a) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu,
- b) wyposażenie: dowolne,
- c) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 3) Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy;
- 4) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;
- 5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z § 8 niniejszej uchwały;
- 6) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) przez tereny **1KR, 2KR, 4KR i 7KR** przebiega napowietrzna linia energetyczna wysokiego napięcia 110kV, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 2 niniejszej uchwały,
- b) przez tereny **4KR i 5KR** przebiega napowietrzna linia energetyczna średniego napięcia 15kV, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 2 niniejszej uchwały,
- c) pozostałe zgodnie z § 12 niniejszej uchwały;
- 7) Stawka procentowa: 0%.

Rozdział 4

Ustalenia końcowe

§ 42. W granicach obszaru niniejszego planu traci moc:

- 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu południowowschodniej części jednostki „C”, na wschód od ulicy Morskiej w Redzie przyjęty Uchwałą Nr LXVII/644/2023 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 26 października 2023 r.;

- 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Obwodowej i Rolniczej w Redzie przyjęty Uchwałą Nr XIV/125/2025 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 27 marca 2025 r.;
- 3) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Redy w rejonie od południowego odcinka ulicy Obwodowej do granicy administracyjnej z Rumią przyjęty uchwałą Nr XI/123/2007 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 5 lipca 2007 r.

§ 43. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Redy.

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

Przewodniczący Rady

Łukasz Kamiński

RYSUNEK PLANU
ZAŁĄCZNIK NR1
DO UCHWAŁY NR XVIII/161/2025
RADY MIEJSKIEJ W REDZIE Z DNIA 26 czerwca 2025 r.



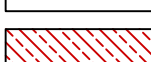
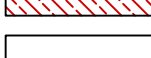
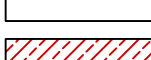
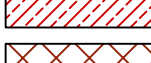
1. USTALENIA OGÓLNE

- | | |
|---|---|
|  | GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO |
|  | LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA |
|  | NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY |

1.2. PRZEZNACZENIE TERENÓW

- | | |
|----------------|---|
| MWW-U | TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB USŁUG |
| U | TERENY USŁUG |
| U-P | TERENY USŁUG LUB PRODUKCJI |
| U-PE | TERENY USŁUG LUB PRODUKCJI ENERGII |
| US-ZP | USŁUGI SPORTU I REKREACJI LUB ZIELENI URZĄDZONEJ |
| PE | TERENY PRODUKCJI ENERGII |
| PEF | TERENY ELEKTROWNI SŁONECZNEJ |
| PE-IC | TERENY PRODUKCJI ENERGII LUB CIEPŁOWNICTWA |
| KDZ | TERENY DROGI ZBIORCZEJ |
| KDD | TERENY DROGI DOJAZDOWEJ |
| KR | TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ |
| KR-W | TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ LUB WÓD
- RÓW MELIORACYJNY Z PASEM DO OBSŁUGI ROWU |
| KR-W-ZP | TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ LUB WÓD
LUB ZIELENI URZĄDZONEJ |
| W | TERENY WÓD - RÓW MELIORACYJNY Z PASEM DO OBSŁUGI ROWU |
| W-ZP | TERENY WÓD LUB ZIELENI URZĄDZONEJ |
| ZN | TERENY ZIELENI NATURALNEJ |
| ZP | TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ |
| ZD | TERENY OGRODÓW DZIAŁKOWYCH |

2. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU I OGRANICZENIA W ICH ZAGOSPODAROWANIU

- | | |
|---|--|
|  | ROWY MELIORACYJNE PRZEZNACZONE DO ZACHOWANIA I PRZEBUDOWY, STANOWIĄCE ELEMENT MIEJSKIEGO UKŁADU ODWADNIĄCEGO |
|  | ROWY MELIORACYJNE PRZEZNACZONE DO ZACHOWANIA |
|  | ISTNIEJĄCE NAPIOWIETRZNE LINIE ENERGETYCZNE SN 15KV |
|  | STREFY OCHRONNE OD ISTNIEJĄCYCH NAPIOWIETRZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH SN 15KV |
|  | ISTNIEJĄCE NAPIOWIETRZNE LINIE ENERGETYCZNE WN-110KV |
|  | STREFY OCHRONNE OD ISTNIEJĄCYCH NAPIOWIETRZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH SW-110KV |
|  | LOKALIZACJA USŁUG W PARTERACH BUDYNKÓW |
|  | OGÓLNODOSTĘPNE CIĄGI PIESZE |

NAZWA ORGANU PROWADZĄCEGO PAŃSTWOWY ZASÓB
GEODEZYJNY I KARTOGRAFICZNY: POWIAT WEJHEROWSKI
NAZWA MATERIAŁU ZASOBU: KOPIA MAPY ZASADNICZEJ
DATA WYKONANIA KOPII MATERIAŁU ZASOBU: 2024-07-03
UKŁAD ODNIESIENIA: PL-ETRF89
UKŁAD WSP. PŁASKICH: PL-2020 STREF46
UKŁAD WSP. WYSOKOŚCIOWY: PL-EVRF2007-NH

MIĘSJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO POLUDNIOWO-WSCHODNIEJ CZĘŚCI JEDNOSTKI "C" NA WYSŁOCH DO ULICY OBYWOWEJ W RZECIE ZALĄCZENIE NR1 DO UCHWAŁY NR XXVI/1913 RADY MIEJSKIEJ W RZECIE Z DNIA 26 czerwca 2025 r.	
Sporządził(a):	BURMISTRZ MIASTA RZECI
Zespół autorski:	SKALA:
CKK  GOŚCINNOŚĆ PRZEDSIĘWZIĘCIA OD WŁOŚCIELCY STANISŁAWA	1 : 2000
Data opracowania: czerwiec 2025	

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w zw. z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688), projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu może wnieść uwagi w terminie nie krótszym niż 14 dni od daty zakończenia wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowo – wschodniej części jednostki „C”, na wschód od ulicy Obwodowej w Redzie został wyłożony do publicznego wglądu w Urzędzie Miasta Redy w dniach od 11.04.2025r. do 05.05.2025r.

W wyznaczonym zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym terminie do 19.05.2025 r. wpłynęło 45 uwag. Uwagi zostały nieuwzględnione.

Podtrzymuje się w całości rozstrzygnięcie Burmistrza Miasta Redy i nie uwzględnia się niżej wymienionych uwag:

1. Uwaga złożona przez osobę fizyczną dwukrotnie z dnia 24.04.2025r. oraz 12.05.2025r. (pismo nr 1 z wykazu uwag):

Wniosek o przeznaczenie terenu spółki Semeko na cele niewysokiej i niegęstej zabudowy.

Przeznaczenie działki na MN/U. Dopuszczenie wielolokalowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, wysokość do 12 m, intensywność zabudowy do 1,2, pow. zabudowy do 60%, pow. biologicznie czynna min. 20%, możliwość wtórnego podziału działki nr 1356 obręb 01.

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Obszar działki nr 1356 stanowi grunty organiczne o płytkim poziomie wód gruntowych. Zgodnie z prognozą oddziaływania na środowisko, sporządzoną na potrzeby projektu planu, dz. nr 1356 jest położona w obrębie lokalnych pól ekologicznych o pierwszoplanowej funkcji przyrodniczej i niekorzystnych warunków fizjograficznych, na których występuje duże ryzyko zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych. Projekt planu miejscowego pierwotnie zakładał przeznaczenie działki nr 1356 na cele usługowe, natomiast ustalenia te zostały negatywnie zaopiniowane przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska. Szczególne walory przyrodnicze terenu potwierdza też projekt audytu krajobrazowego, który obecnie jest po konsultacjach społecznych. Zgodnie z tym dokumentem obszar, w skład którego wchodzi dz. nr 1356 jest położony w granicach krajobrazu priorytetowego p.n. Łąki zalewowe w dolinie rzeki Redy w rejonie Mościch Błot. W karcie krajobrazu zostało napisane, że rejon ten jest szczególnie cenny ze względu na wartości przyrodnicze i estetyczno-widokowe. Wyznaczony został w celu zachowania kompleksu torfowisk niskich, gytiowisk oraz zbiorowisk łąk wilgotnych pokrywających kompleksy ekstensywnie użytkowanych, podmokłych łąk z mokradłami. Ponadto w karcie krajobrazu rekomenduje się nielokalizowanie zabudowy na trwałych użytkach zielonych na glebach pochodzenia organicznego.

W związku z tym postanowiono uwzględnić uwarunkowania przyrodnicze, krajobrazowe oraz fizjograficzne i wskazać w projekcie planu pozostawienie m.in. terenu dz. 1356 w dotychczasowym zagospodarowaniu, czyli jako ZN zieleń naturalna.

Przemawia za takim rozwiązaniem również fakt, że teren ten wymaga realizacji pełnej sieci infrastruktury technicznej. Realizacja zadań publicznych polegających na zapewnieniu, i to na terenach o niekorzystnych warunkach fizjograficznych (wysoki poziom wód gruntowych, grunty organiczne) dla funkcji

mieszkaniowo-usługowej odpowiedniej obsługi komunikacyjnej oraz systemu odprowadzenia wód deszczowych przekracza obecne możliwości finansowe Gminy.

2. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 24.04.2025 r. (pismo nr 2 z wykazu uwag):

Wniosek o przeznaczenie terenu spółki Semeko na cele zabudowy mieszkaniowej, pozwoliłoby to ukończyć rozpoczętą budowę.

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Jak do uwagi nr 1.

3. Uwaga złożona przez osobę fizyczną czterokrotnie z dnia 28.04.2025r., 14.05.2025r. oraz 16.05.2025r. (pismo nr 3 z wykazu uwag):

Zapytanie o:

- 1) powód wprowadzenia na całym obszarze planu zakazu podpiwniczenia,
- 2) powód wprowadzenia w par. 18, 19, 20, 22, 23 zakazu działalności usług zdrowia i edukacji?, takie ograniczenia są nieracjonalne,
- 3) wniosek aby na terenach U wykluczyć magazynowanie, składowanie i przetwarzanie odpadów
- 4) zapytanie dlaczego projekt mpzp nie spełnia wymogów ustawy o ochronie ludności i obronie cywilnej, brak podjęcia działań w zakresie budowli ochronnych.

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Ad. 1) Zakaz podpiwniczenia ustalony na całym obszarze planu jest podyktowany wysokim poziomem wód gruntowych 0-2 m p.p.t. występującym na obszarze objętym planem miejscowym. Zapis jest analogiczny jak w obowiązującym planie dla obrębu nr 6 Moście Błota. Możliwości techniczne nie stanowią argumentu dla wykreślenia zakazu podpiwniczenia. Są przypadki zalewania kondygnacji posadowionych na poziomie terenu, co tym bardziej przemawia za wprowadzeniem takiego ograniczenia na terenach szczególnie predysponowanych do ich zalewania. Gmina ma prawo ustalić zapisy, które zapobiegają sytuacjom szkodliwym dla mieszkańców.

Ad. 2) Tereny wymienione w par. 18, 19, 20, 22, 23 są położone w sąsiedztwie terenów o przeznaczeniu usługowo-produkcyjnym, na których potencjalnie może wystąpić wyższy poziom uciążliwości np. pod względem norm hałasowych. Taka funkcja jest konfliktowa dla usług zdrowia, nauki, edukacji i turystyki. Gmina jest zobowiązana do dbałości o zapobieganie konfliktom przestrzennym poprzez prawidłowe ustalenia przeznaczenia terenów. Dopuszczenie sprzecznych ze sobą funkcji w planie mogłoby zostać uznane za sprzeczne z zasadą ładu przestrzennego, która mówi o konieczności uwzględnienia w uporządkowanych relacjach wymagań funkcjonalnych. To samo dotyczy wykluczenia usług w terenach 1U, 2U, 3U, 5U, 6U, 7U - sąsiadujących z terenami usługowo-produkcyjnymi.

Ad. 3) Załącznik nr 1 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. poz. 2404) ustala dopuszczalne usługi w terenie usług (usługi: handlu, rzemieślnicze, turystyki, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, kultu religijnego, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, biurowych i administracji). Nie dopuszcza się terenu gospodarowania odpadami w terenie usług, zatem nie ma potrzeby stosowania zapisu wykluczającego taką funkcję. Brak zakazu nie wskazuje na dopuszczenie – zasady techniki prawodawczej.

Ad. 4) W projekcie planu zawarto wszystkie niezbędne ustalenia. Projekt planu miejscowego uzyskał uzgodnienia m.in. z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.

4. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 28.04.2025 r. (pismo nr 4 z wykazu uwag):

Wniosek o przeznaczenie terenu działki nr 827/6 obręb 01 na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wolnostojącą i usługi, projekt mpzp jest niezgodny ze studium.

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Działka nr 827/6 w studium znajduje się w częściach w trzech rejonach: C.2.P.U, C.4.1.U,MW i C.4.2.U. We wszystkich tych rejonach w treści studium wskazano jako dominującą funkcję usługową. Zarzut o niezgodności ze studium jest bezzasadny.

5. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 28.04.2025 r. (pismo nr 5 z wykazu uwag):

Wniosek o przesunięcie drogi 3KR symetrycznie względem granicy działki oraz przedłużenie jej do ul. Obwodowej. Wykonanie drogi 3KR zgodnie z projektem mpzp jest niesprawiedliwe i może nosić znamiona korupcji.

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Układ komunikacyjny został zaprojektowany w nawiązaniu do istniejących dróg, projektowanych dróg w obowiązujących planach miejscowych oraz do istniejących rowów melioracyjnych i granic działek ewidencyjnych. Układu dróg nie mogą determinować wyłącznie granice działek, ich kształt czy własność, ale przede wszystkim wytyczne projektowe i obowiązujące przepisy prawa. Ulica Obwodowa jest drogą klasy zbiorczej i w celu zapewnienia jej prawidłowego funkcjonowania zasadnym jest ograniczanie ilości skrzyżowań i bezpośrednich zjazdów.

6. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 28.04.2025 r. (pismo nr 6 z wykazu uwag):

Uwaga w sprawie:

- 1) zapisu dot. terenu 10MWW-U nakazujący od strony 1KR-W-ZP w poziomie parteru realizację lokali usługowych należy usunąć, usługi zapewnić od strony drogi 2KDD,
- 2) dopuszczenia wliczenia powierzchni parkingów wykonanych z materiałów umożliwiających przepływ wody do powierzchni biologicznie czynnej,
- 3) zmniejszenia linii zabudowy od linii rozgraniczającej z terenem 1KR-W-ZP z 10m na 6m,
- 4) przywrócenia pierwotnej wersji projektu planu z przeznaczeniem terenów położonych wzdłuż 2KDD pod usługi oraz tereny mieszkaniowe (dla dobra wszystkich zainteresowanych stron, zgodnie ze społecznym zainteresowaniem i potrzebami inwestycyjnymi oraz biorąc pod uwagę naturalny rozwój miasta i korzyści z tego płynące)

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Ad. 1) Ustalenia funkcji usługowej zostały zawarte w sposób nawiązujący do całego systemu przestrzeni publicznych, zamierzeniem jest ustalenie ciągu spacerowego i komunikacji rowerowej wzdłuż rowu granicznego, który uatrakcyjni odczucia przyrodnicze;

Ad. 2) Ustalenie to wynika z występujących na całym obszarze planu niekorzystnych do inwestowania warunków gruntowych, takie podejście do powierzchni parkingowych jest zgodne z obecnym orzecznictwem;

Ad. 3) Ustalenie to wynika z planowanego wytworzenia pasażu handlowego i konieczności zachowania pasa o adekwatnej szerokości dla bezkolizyjnego ruchu pieszego i rowerowego w nawiązaniu do przestrzeni publicznej;

Ad. 4) Ustalenia przeznaczające obszary wzdłuż drogi 2KDD na cele usługowe zostały negatywnie zaopiniowane przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska. Szczególne walory przyrodnicze terenu potwierdza też projekt audytu krajobrazowego, który obecnie jest po konsultacjach społecznych. Przemawia za takim rozwiązaniem również fakt, że teren ten wymaga realizacji pełnej sieci infrastruktury technicznej. Realizacja zadań publicznych polegających na zapewnieniu, i to na terenach o niekorzystnych warunkach fizjograficznych (wysoki poziom wód gruntowych, grunty organiczne) dla funkcji mieszkaniowo-usługowej odpowiedniej obsługi komunikacyjnej oraz systemu odprowadzenia wód deszczowych przekracza obecne możliwości finansowe Gminy.

7. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 28.04.2025 r. (pismo nr 7 z wykazu uwag):

Wniosek o przeznaczenie terenów 4U-P, 3U i 4U na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojących i usług, niezgodność projektu planu ze studium.

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Działka nr 826/4 w studium znajduje się w częściach w trzech rejonach: C.2.P.U, C.4.1.U,MW i C.4.2.U. We wszystkich tych rejonach w treści studium wskazano jako dominującą funkcję usługową. Zarzut o niezgodności ze studium jest bezzasadny.

Na marginesie należy dodać, że zgodnie z analizami przeprowadzonymi na potrzeby planu ogólnego chłonność terenów już przeznaczonych na cele mieszkaniowe na obszarze miasta Reda przekracza 120% zapotrzebowania na te tereny na najbliższe 20 lat. Brak zatem uzasadnienia dla przeznaczenia na cele mieszkaniowe dodatkowych terenów.

8. Uwaga złożona przez osoby fiyczne z dnia 29.04.2025 r. (pismo nr 8 z wykazu uwag):

Wniosek o:

- 1) ustalenie zakazu podpiwniczeń poniżej poziomu -1,8 m od istniejącego terenu,
- 2) zmianę wskaźników parkingowych ustalonych w par. 14 ust. 2 pkt 1) z 1,5/1 mieszkanie na 1,2/1 mieszkanie, w tym maksymalnie 60% na terenie (zmiana z 30%),
- 3) w par. 27 zmianę wys. zabudowy do 16,5m, powierzchnia zabudowy do 35%, powierzchnia biologicznie czynna minimum 35%, nadziemna intensywność zabudowy min. 0, max. 1,75 (2,0 przy zastosowaniu dachów zielonych),
- 4) zmianę szerokości terenu 3ZP biegnącego wzdłuż zachodniej i południowej granicy 7m (zmiana z 10m)

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Ad. 1) Zakaz podpiwniczenia ustalony na całym obszarze planu jest podyktowany wysokim poziomem wód gruntowych występującym na obszarze objętym planem miejscowym.

Ad. 2) Wskaźnik 1,2 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny jest obecnie niewystarczający. Zapis ten ma na celu zagwarantowanie miejsc postojowych dla osób przyjezdnych. Ustalenie wskaźnika miejsc postojowych 30% ogólnej liczby na terenie nieruchomości pozwoli na zagospodarowanie terenu z większym udziałem powierzchni biologicznie czynnej.

Ad. 3) Z uwagi na położenie terenu na obszarze o wysokim poziomie wód gruntowych oraz w sąsiedztwie terenów nie przeznaczonych do zainwestowania postanowiono wprowadzić ustalenia o niższej intensywności zabudowy.

Ad. 4) W projekcie planu ustalono pas zieleni o szerokości pozwalającej na racjonalne i zachęcające do korzystania zagospodarowanie przestrzeni publicznej.

9. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 05.05.2025 r. (pismo nr 9 z wykazu uwag):

Wniosek o:

- 1) zmianę przeznaczenia dz. 859 z zieleni naturalnej 1ZN na funkcję usługową z zabudową jednorodzinną, zgodnie ze studium. Ustalenia projektu planu w sposób znaczący wpływają na obniżenie wartości nieruchomości, brak równego traktowania, brak zgodności ze studium-plan miejscowy nie może całkowicie wyeliminować funkcji określonej w studium jako dominująca,
- 2) uwzględnienie badań geotechnicznych, z których wynika, że warstwa organiczna wynosi tylko 1m,
- 3) brak równości wobec prawa, sąsiednie działki o podobnych warunkach gruntowych są przeznaczone pod zabudowę,
- 4) gotowość do zawarcia kompromisu – ustalenia wysokiego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Ad. 1) Obszar działki nr 859 stanowi grunty organiczne o płytkim poziomie wód gruntowych. Ponadto zgodnie z prognozą oddziaływania na środowisko, sporządzoną na potrzeby projektu planu, dz. nr 859 jest położona w obrębie lokalnych pól ekologicznych o pierwszoplanowej funkcji przyrodniczej i niekorzystnych warunków fizjograficznych i duże ryzyko zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych. Projekt planu miejscowego pierwotnie zakładał przeznaczenie działki nr 859 na cele usługowe, natomiast ustalenia zostały negatywnie zaopiniowane przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska. Szczególne walory przyrodnicze terenu potwierdza też projekt audytu krajobrazowego, który obecnie jest po konsultacjach społecznych. W związku z tym postanowiono uwzględnić uwarunkowania przyrodnicze, krajobrazowe oraz fizjograficzne i wskazać w projekcie planu pozostawienie m.in. terenu dz. 859 w dotychczasowym zagospodarowaniu, czyli jako

ZN zielen naturalna. Ustalenie to nie jest sprzeczne ze studium - zgodnie z ustaleniami studium dz. nr 859 jest położona w rejonie C.4.2.U., w którym ustalono jako funkcję dominującą usługi komercyjne i publiczne, natomiast jako funkcję uzupełniającą ustalono zielen urządzone i inne formy zieleni, w tym zielen o funkcji krajobrazowej. Wymienione dla danego rejonu rodzaje funkcji nie oznaczają, że każda działka leżąca w granicach wyznaczonego w studium rejonu ma być przeznaczona na każdą z określonych funkcji. Określone funkcje dotyczą całego rejonu i projekt planu wprowadza w różnych obszarach rejonu różne funkcje w zależności od występujących w poszczególnych miejscach uwarunkowań. W uszczegółowieniu opisu studium podano, że w zainwestowaniu i zagospodarowaniu rejonu należy uwzględnić występowanie gruntów organicznych i wysokiego poziomu wód gruntowych i zachowanie sprawności systemów melioracyjnych. Uwzględniając te uwarunkowania część powierzchni rejonu C.4.2.U, na której warunki do zagospodarowania są najmniej korzystne, w tym dz. nr 859, została przeznaczona na zielen naturalną. Przemawia za takim rozwiązaniem również fakt, że teren ten wymaga realizacji pełnej sieci infrastruktury technicznej. Realizacja zadań publicznych polegających na zapewnieniu, i to na terenach o niekorzystnych warunkach fizjograficznych (wysoki poziom wód gruntowych, grunty organiczne) dla funkcji mieszkaniowo-usługowej odpowiedniej obsługi komunikacyjnej oraz systemu odprowadzenia wód deszczowych przekracza obecne możliwości finansowe Gminy.

Ad. 2) Fakt występowania gruntów organicznych nie jest jedynym powodem przeznaczenia dz. nr 859 na cele zieleni naturalnej. Argumenty przemawiające za wprowadzonymi ustaleniami opisano powyżej.

Ad. 3) W projekcie planu miejscowego wszystkie tereny o przedstawionych w pkt. 1 uwarunkowaniach i braku pozytywnej opinii RDOŚ przeznaczono na cele zieleni naturalnej. Wyjątek stanowią tereny, dla których obowiązuje już plan miejscowy bądź wydano decyzję o warunkach zabudowy.

Ad. 4) Prognoza oddziaływania na środowisko oraz opinia RDOŚ wskazuje na obowiązek całkowitego wyłączenia terenu z możliwości zagospodarowania.

10. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 13.05.2025 r. (pismo nr 10 z wykazu uwag):

Wnosi o przeznaczenie działki nr 1356 obr. 1 na MN/U. Dopuszczenie wielolokalowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, wysokość do 12 m, intensywność zabudowy do 1,2, pow. zabudowy do 60%, pow. biologicznie czynna min. 20%, możliwość wtórnego podziału.

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Jak do uwagi nr 1.

11. Uwaga złożona przez osoby fizyczne z dnia 13.05.2025 r. (pismo nr 11 z wykazu uwag):

Wniosek o:

- 1) skomunikowanie dz. 872 z drogą publiczną od strony pasa zieleni 4ZP bądź z drugiej strony gdzie ma powstać droga wewnętrzna do obsługi rowu melioracyjnego,
- 2) zwiększenie wysokości zabudowy do 5 kondygnacji i dopuszczenie lokali mieszkalnych w parterze.

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Ad. 1) W projekcie planu zawarto ustalenia dotyczące dostępu każdego terenu do dróg. Projekt planu ustala dostępność drogową dla terenu 10MWW-U z terenu drogi 2KDD i 1KR-W-ZP. Ostatecznie o sposobie skomunikowania działek będzie decydować zarządca dróg na etapie sporządzenia projektu budowlanego.

Ad. 2) Z uwagi na położenie terenu na obszarze o wysokim poziomie wód gruntowych oraz w sąsiedztwie terenów nie przeznaczonych do zainwestowania postanowiono wprowadzić ustalenia o niższej intensywności zabudowy. Ponadto, zgodnie z analizami przeprowadzonymi na potrzeby planu ogólnego, chłonność terenów już przeznaczonych na cele mieszkaniowe na obszarze miasta Reda przekracza 120% zapotrzebowania na te tereny na najbliższe 20 lat. Brak zatem uzasadnienia dla podwyższania intensywności zabudowy mieszkaniowej.

12. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 13.05.2025 r. (pismo nr 12 z wykazu uwag):

Wnosi o przeznaczenie działki 1356 obr. 1 na MN/U. Dopuszczenie wielolokalowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, wysokość do 12 m, intensywność zabudowy do 1,2, pow. zabudowy do 60%, pow. biologicznie czynna min. 20%, możliwość wtórnego podziału.

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Jak do uwagi nr 1.

13. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 22.05.2024 r. (pismo nr 13 z wykazu uwag):

Wniosek o przeznaczenie dz. 862 na cele mieszkaniowe jednorodzinne i usługi handlu. Wnioskowane funkcje wynikają z ustaleń studium.

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Obszar działki nr 862 stanowi grunty organiczne o płytkim poziomie wód gruntowych. Ponadto zgodnie z prognozą oddziaływania na środowisko, sporządzoną na potrzeby projektu planu, dz. nr 862 jest położona w obrębie lokalnych płatów ekologicznych o pierwszoplanowej funkcji przyrodniczej i niekorzystnych warunków fizjograficznych, w którym istnieje duże ryzyko zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych. Szczególne walory przyrodnicze terenu potwierdza też projekt audytu krajobrazowego, który obecnie jest po konsultacjach społecznych. W związku z tym postanowiono uwzględnić uwarunkowania przyrodnicze, krajobrazowe oraz fizjograficzne i wskazać w projekcie planu pozostawienie m.in. terenu dz. 862 w dotychczasowym zagospodarowaniu, czyli jako ZN zieleń naturalna. Ustalenie to nie jest sprzeczne ze studium - zgodnie z ustaleniami studium dz. nr 862 jest położona w rejonie C.4.2.U., w którym ustalono jako funkcję dominującą usługi komercyjne i publiczne, natomiast jako funkcję uzupełniającą ustalono zieleń urządzoną i inne formy zieleni, w tym zieleń o funkcji krajobrazowej. Wymienione dla danego rejonu rodzaje funkcji nie oznaczają, że każda działka leżąca w granicach wyznaczonego w studium rejonu ma być przeznaczona na każdą z określonych funkcji. Określone funkcje dotyczą całego rejonu i projekt planu wprowadza w różnych obszarach rejonu różne funkcje w zależności od występujących w poszczególnych miejscach uwarunkowań.

W uszczegółowieniu opisu studium podano, że w zainwestowaniu i zagospodarowaniu rejonu należy uwzględnić występowanie gruntów organicznych i wysokiego poziomu wód gruntowych i zachowanie sprawności systemów melioracyjnych. Uwzględniając te uwarunkowania część powierzchni rejonu C.4.2.U, na której warunki do zagospodarowania są najmniej korzystne, w tym dz. nr 862, została przeznaczona na zieleń naturalną.

Przemawia za takim rozwiązaniem również fakt, że teren ten wymaga realizacji pełnej sieci infrastruktury technicznej. Realizacja zadań publicznych polegających na zapewnieniu, i to na terenach o niekorzystnych warunkach fizjograficznych (wysoki poziom wód gruntowych, grunty organiczne) dla funkcji mieszkaniowo-usługowej odpowiedniej obsługi komunikacyjnej oraz systemu odprowadzenia wód deszczowych przekracza obecne możliwości finansowe Gminy.

Poza powyższymi argumentami za pozostawieniem dz. nr 862 w dotychczasowym użytkowaniu przemawia fakt, że teren ten stanowi łąki klasy III. Zgodnie ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych należy ograniczać przeznaczanie na cele nierolnicze gruntów rolnych najwyższych klas.

14. Uwaga złożona przez osobę prawną (przedsiębiorstwo) z dnia 21.05.2025 r. (pismo nr 14 z wykazu uwag):

Uwaga do parametrów zabudowy działki nr 821/4 obr. 1:

- 1) zmniejszenie parametrów parkingowych,
- 2) zmiana nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- 3) min. pow. działki 1000 m²,
- 4) odsunięcie linii rozgraniczającej w dół o 12 m

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Projektowany układ komunikacyjny został dostosowany do istniejącej sieci dróg publicznych, w tym osi skrzyżowania ul. Obwodowej z ul. Szkolną. Taki układ drogowy determinuje ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy. Parametry zabudowy, w tym wskaźniki miejsc postojowych zostały ustalone w nawiązaniu do parametrów ustalonych w obowiązujących na terenach sąsiednich planach miejscowych.

15. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 15.05.2025 r. (pismo nr 15 z wykazu uwag):

- 1) zastrzeżenia do zaproponowanego układu drogowego na wysokości ul. Szkolnej i Brzechwy – 1KDD, 2KR i 3KR,
- 2) teren usługowo-produkcyjny powinien być zaplanowany z możliwością obsługi komunikacyjnej bezpośrednio z ul. Obwodowej,
- 3) nieuzasadnione podzielenie terenu na wysokości ul. Szkolnej i Brzechwy na tereny 2U,3U, 4U, 5U, 4U-P.

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Ad. 1 i 3) Układ komunikacyjny został zaprojektowany w nawiązaniu do istniejących dróg, projektowanych dróg w obowiązujących planach miejscowych oraz do istniejących rowów melioracyjnych i granic działek ewidencyjnych. Układu dróg nie mogą determinować wyłącznie granice działek, ich kształt czy własność, ale przede wszystkim wytyczne projektowy i obowiązujące przepisy.

Ad. 2) Ulica Obwodowa jest drogą klasy zbiorczej i w celu zapewnienia jej prawidłowego funkcjonowania zasadnym jest ograniczanie ilości skrzyżowań i bezpośrednich zjazdów.

16. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 15.05.2025 r. (pismo nr 16 z wykazu uwag):

Wnosi o przeznaczenie działki nr 1356 obr. 1 na MN/U. Dopuszczenie wielolokalowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, wysokość do 12 m, intensywność zabudowy do 1,2, pow. zabudowy do 60%, pow. biologicznie czynna min. 20%, możliwość wtórnego podziału.

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Jak do uwagi nr 1.

17. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 15.05.2025 r. (pismo nr 17 z wykazu uwag):

Wnosi o przeznaczenie działki nr 1356 obr. 1 na MN/U. Dopuszczenie wielolokalowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, wysokość do 12 m, intensywność zabudowy do 1,2, pow. zabudowy do 60%, pow. biologicznie czynna min. 20%, możliwość wtórnego podziału.

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Jak do uwagi nr 1.

18. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 15.05.2025 r. (pismo nr 18 z wykazu uwag):

Wnosi o przeznaczenie działki nr 1356 obr. 1 na MN/U. Dopuszczenie wielolokalowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, wysokość do 12 m, intensywność zabudowy do 1,2, pow. zabudowy do 60%, pow. biologicznie czynna min. 20%, możliwość wtórnego podziału.

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Jak do uwagi nr 1.

19. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 15.05.2025 r. (pismo nr 19 z wykazu uwag):

Wnosi o przeznaczenie działki nr 1356 obr. 1 na MN/U. Dopuszczenie wielolokalowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, wysokość do 12 m, intensywność zabudowy do 1,2, pow. zabudowy do 60%, pow. biologicznie czynna min. 20%, możliwość wtórnego podziału.

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Jak do uwagi nr 1.

20. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 15.05.2025 r. (pismo nr 20 z wykazu uwag):

Wnosi o przeznaczenie działki nr 1356 obr. 1 na MN/U. Dopuszczenie wielolokalowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, wysokość do 12 m, intensywność zabudowy do 1,2, pow. zabudowy do 60%, pow. biologicznie czynna min. 20%, możliwość wtórnego podziału.

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Jak do uwagi nr 1.

21. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 16.05.2025 r. (pismo nr 21 z wykazu uwag):

Wnosi o przeznaczenie działki nr 1356 obr. 1 na MN/U. Dopuszczenie wielolokalowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, wysokość do 12 m, intensywność zabudowy do 1,2, pow. zabudowy do 60%, pow. biologicznie czynna min. 20%, możliwość wtórnego podziału.

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Jak do uwagi nr 1.

22. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 16.05.2025 r. (pismo nr 22 z wykazu uwag):

Wnosi o przeznaczenie działki nr 1356 obr. 1 na MN/U. Dopuszczenie wielolokalowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, wysokość do 12 m, intensywność zabudowy do 1,2, pow. zabudowy do 60%, pow. biologicznie czynna min. 20%, możliwość wtórnego podziału.

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Jak do uwagi nr 1.

23. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 16.05.2025 r. (pismo nr 23 z wykazu uwag):

Wnosi o przeznaczenie działki nr 1356 obr. 1 na MN/U. Dopuszczenie wielolokalowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, wysokość do 12 m, intensywność zabudowy do 1,2, pow. zabudowy do 60%, pow. biologicznie czynna min. 20%, możliwość wtórnego podziału.

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Jak do uwagi nr 1.

24. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 16.05.2025 r. (pismo nr 24 z wykazu uwag):

Wnosi o przeznaczenie działki nr 1356 obr. 1 na MN/U. Dopuszczenie wielolokalowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, wysokość do 12 m, intensywność zabudowy do 1,2, pow. zabudowy do 60%, pow. biologicznie czynna min. 20%, możliwość wtórnego podziału.

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Jak do uwagi nr 1.

25. Uwaga złożona przez osobę prawną (przedsiębiorstwo) z dnia 16.05.2025 r. (pismo nr 25 z wykazu uwag):

Wnosi o:

- 1) zwiększenie wysokości zabudowy z 15m na 16m,
- 2) zwiększenie powierzchni zabudowy z 30% na 40%,
- 3) zwiększenie intensywności zabudowy z 1,5 na 2,0

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Z uwagi na położenie terenu na obszarze o wysokim poziomie wód gruntowych oraz w sąsiedztwie terenów nie przeznaczonych do zainwestowania postanowiono wprowadzić ustalenia o niższej intensywności zabudowy.

26. Uwaga złożona przez osoby fizyczne z dnia 16.05.2025 r. (pismo nr 26 z wykazu uwag):

Dla działek nr 873, cz. 874/4, 871, 872 obr. 1, wnosi o:

- 1) skreślenie zapisu ustalającego obowiązek realizacji lokali usługowych w parterach budynków w celu utworzenia pasażu handlowego,
- 2) zmianę linii zabudowy – usunięcie linii zabudowy od terenu 4ZP i zmniejszenie z 10m na 6m od terenu 1KR-W-ZP,
- 3) likwidację terenu 4ZP,
- 4) połączenie terenów 9MWW-U i 10MWW-U o parametrach 9MWW-U, wykreślenie par. 30

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Ad. 1) Ustalenia funkcji usługowej zostały zawarte w sposób nawiązujący do całego systemu przestrzeni publicznych. Ustalenie to wynika z planowanego wytworzenia pasażu handlowego i powiązanego systemu przestrzeni publicznych.

Ad. 2) W projekcie planu ustalono pas zieleni o szerokości pozwalającej na racjonalne i zachęcające do korzystania zagospodarowanie przestrzeni publicznej.

Ad. 3) Ustalenie to wynika z planowanego wytworzenia pasażu handlowego i powiązanego systemu przestrzeni publicznych.

Ad. 4) Zawarte w projekcie planu miejscowego ustalenia zostały dostosowane do występujących w granicach terenów uwarunkowań gruntowych i przyrodniczych. Takie same bądź zbliżone wskaźniki ustalono na sąsiednich terenach.

27. Uwaga złożona przez osobę prawną (przedsiębiorstwo) z dnia 16.05.2025 r. (pismo nr 27 z wykazu uwag):

Dla działki nr 849/13 obr. 1, wnosi o:

- 1) zmianę zapisu dotyczącego podpiwniczenia – dopuścić do -1,8m od p.p.t.,
- 2) zmianę wskaźników parkingowych na 1,5miejsca /1 lokal mieszkalny, w tym maksymalnie 30% miejsc na terenie nieruchomości,
- 3) zwiększenie wysokości zabudowy do 16,5m (jest 15m),
- 4) zwiększenie powierzchni zabudowy do 35% (jest 25%),
- 5) zmniejszenie pow. biologicznie czynna min. 35% (jest 40%),
- 6) zwiększenie nadziemnej intensywności zabudowy do 1,75, 2,0 przy zastosowaniu dachów zielonych (jest 1,25),
- 7) zmianę szerokości terenu zielonego 3ZP 7m (jest 10m)

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Jak do uwagi nr 8.

28. Uwaga złożona przez osobę prawną (przedsiębiorstwo) z dnia 16.05.2025 r. (pismo nr 28 z wykazu uwag):

Dla działki nr 849/13 obr. 1, wnosi o:

- 1) zmianę zapisu dotyczącego podpiwniczenia – dopuścić do -1,8m od p.p.t.,
- 2) zmianę wskaźników parkingowych na 1,5miejsca /1 lokal mieszkalny, w tym maksymalnie 30% miejsc na terenie nieruchomości,
- 3) zwiększenie wysokości zabudowy do 16,5m (jest 15m),
- 4) zwiększenie powierzchni zabudowy do 35% (jest 25%),
- 5) zmniejszenie pow. biologicznie czynna min. 35% (jest 40%),
- 6) zwiększenie nadziemnej intensywności zabudowy do 1,75, 2,0 przy zastosowaniu dachów zielonych (jest 1,25),
- 7) zmianę szerokości terenu zielonego 3ZP 7m (jest 10m)

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Jak do uwagi nr 8.

29. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 16.05.2025 r. (pismo nr 29 z wykazu uwag):

Wnosi o przeznaczenie działki nr 1356 obr. 1 na MN/U. Dopuszczenie wielolokalowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, wysokość do 12 m, intensywność zabudowy do 1,2, pow. zabudowy do 60%, pow. biologicznie czynna min. 20%, możliwość wtórnego podziału.

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Jak do uwagi nr 1.

30. Uwagi złożone przez osobę prawną (przedsiębiorstwo) z dnia 19.05.2025 r. (pismo nr 30 z wykazu uwag):

Wnosi o :

- 1) dopuszczenie na terenie 1ZN niezbędnej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, w tym realizację OZE, np. fotowoltaika, ujęcia geotermalne oraz inne alternatywne źródła,
- 2) dopuszczenie na terenach 1MWW-U, 3MWW-U, 3MWW-U, 4MWW-U niezbędnej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, w tym realizację OZE, np. fotowoltaika, ujęcia geotermalne oraz inne alternatywne źródła.

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Ad. 1) Tereny ZN zgodnie z zapisami prognozy oddziaływania na środowisko oraz opinii RDOŚ należy przeznaczyć na cele zieleni naturalnej. Realizacja inwestycji OZE spowodowałaby przekształcenie tych terenów i degradację ich walorów przyrodniczo-krajobrazowych.

Ad. 2) Ustalenia projektu planu zostały przyjęte w oparciu o obowiązujące studium uwarunkowań. Zgodnie z zapisami ogólnymi projektu planu na całym obszarze objętym granicami planu dopuszcza się budowę, przebudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

31. Uwaga złożona przez osoby fizyczne z dnia 19.05.2025 r. (pismo nr 31 z wykazu uwag):

Wnosi o zmianę funkcji dla dz. 867 i 868 (teren 1US-ZP) na cele zabudowy mieszkaniowej lub usługowej, brak gwarancji zagospodarowania terenu na planowane cele w przeciągu najbliższych lat.

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Z uwagi na powstające w niedalekim sąsiedztwie osiedla mieszkaniowe oraz ustalenia niniejszego projektu planu zaistniała potrzeba zarezerwowania terenu na cele publiczne. Teren 1US-ZP w wyniku przeprowadzonych analiz został wytypowany jako najbardziej optymalny na te cele. Funkcja usług publicznych jest zgodna z ustaleniami studium określonymi dla rejonu C.4.2.U. Wprowadzenie w projekcie planu funkcji publicznej, do czasu jej realizacji, nie powoduje braku możliwości użytkowania nieruchomości w dotychczasowy sposób.

32. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 19.05.2025r. dwukrotnie (pismo nr 32 z wykazu uwag):

Wnosi o przeznaczenie działek nr 843/1 i 843/2 obr. 1, na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług o wysokości zabudowy do 20m, powierzchni zabudowy do 50%, pow. biologicznie czynnej min. 30%. Projekt planu nie jest zgodny ze studium. Płaty ekologiczne wskazane w prognozie oddziaływania na środowisko nie są wystarczającym przeciwwskazaniem do przeznaczenia terenów pod zabudowę.

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Obszar działek nr 843/1 i 843/2 stanowi grunty organiczne o płytkim poziomie wód gruntowych. Ponadto zgodnie z prognozą oddziaływania na środowisko, sporządzoną na potrzeby projektu planu, dz. nr 843/1 i 843/2 są położone w obrębie lokalnych płatów ekologicznych o pierwszoplanowej funkcji przyrodniczej i niekorzystnych warunków fizjograficznych, gdzie występuje duże ryzyko zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych. Projekt planu miejscowego pierwotnie zakładał przeznaczenie przedmiotowych działek na cele usługowe, natomiast ustalenia zostały negatywnie zaopiniowane przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska. Szczególne walory przyrodnicze terenu potwierdza też projekt audytu krajobrazowego, który obecnie jest po konsultacjach społecznych. W związku z tym postanowiono uwzględnić uwarunkowania przyrodnicze, krajobrazowe oraz fizjograficzne i wskazać w projekcie planu pozostawienie m.in. terenu dz. 843/1 i 843/2 w dotychczasowym zagospodarowaniu, czyli jako ZN zieleń naturalna. Ustalenie to nie jest sprzeczne ze studium - zgodnie z ustaleniami studium dz. nr 843/1 i 843/2 są położone w rejonie C.4.2.U., w którym ustalono jako funkcję dominującą usługi komercyjne i publiczne, natomiast jako funkcję uzupełniającą ustalono zieleń urządzoną i inne formy zieleni, w tym zieleń o funkcji krajobrazowej. Natomiast wnioskowana w uwadze zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z pewnością jest sprzeczna ze studium, ponieważ nie została ujęta w treści studium dla rejonu C.4.2.U ani wśród dominujących, ani uzupełniających funkcji. Wymienione dla danego rejonu rodzaje funkcji nie oznaczają, że każda działka leżąca w granicach wyznaczonego w studium rejonu ma być przeznaczona na każdą z określonych funkcji. Określone funkcje dotyczą całego rejonu i projekt planu wprowadza w różnych obszarach rejonu różne funkcje w zależności od występujących w poszczególnych miejscach uwarunkowań.

W uszczegółowieniu opisu studium podano, że w zainwestowaniu i zagospodarowaniu rejonu należy uwzględnić występowanie gruntów organicznych i wysokiego poziomu wód gruntowych i zachowanie sprawności systemów melioracyjnych. Uwzględniając te uwarunkowania część powierzchni rejonu C.4.2.U, na której warunki do zagospodarowania są najmniej korzystne, w tym dz. nr 843/1 i 843/2, została przeznaczona na zieleń naturalną.

Przemawia za takim rozwiązaniem również fakt, że teren ten wymaga realizacji pełnej sieci infrastruktury technicznej. Realizacja zadań publicznych polegających na zapewnieniu, i to na terenach o niekorzystnych warunkach fizjograficznych (wysoki poziom wód gruntowych, grunty organiczne) dla funkcji mieszkaniowo-usługowej odpowiedniej obsługi komunikacyjnej oraz systemu odprowadzenia wód deszczowych przekracza obecne możliwości finansowe Gminy.

33. Uwaga złożona przez osobę prawną (przedsiębiorstwo) z dnia 19.05.2025r. (pismo nr 33 z wykazu uwag):

Wnosi o przeznaczenie działek nr 843/1 i 843/2 obr. 1, na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług o wysokości zabudowy do 20m, powierzchni zabudowy do 50%, pow. biologicznie czynnej min. 30%. Projekt planu nie jest zgodny ze studium. Płaty ekologiczne wskazane w prognozie oddziaływania na środowisko nie są wystarczającym przeciwwskazaniem do przeznaczenia terenów pod zabudowę.

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Jak do uwagi nr 32.

34. Uwaga złożona przez osobę prawną (przedsiębiorstwo) z dnia 19.05.2025 r. (pismo nr 34 z wykazu uwag):

- 1) projekt planu miejscowego w sposób drastyczny narusza ustalenia studium,
oraz wnosi o:
- 2) przeznaczenie części dz. nr 1356 o pow. min. 4,2 ha pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usługową, wys. do. 12 m, pow. zabudowy max. 50%, pow. biologicznie czynna min. 30%, max. intensywność zabudowy do 1,5,
- 3) przeznaczenie części dz. nr 1356 o pow. min. 2,0 ha pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub usługową, wys. do. 20 m, pow. zabudowy max. 50%, pow. biologicznie czynna min. 30%, max. nadziemna intensywność zabudowy do 1,8,
- 4) zmianę parametrów zabudowy dz. 1347, 1348, 1349, 1350, 1351, 1352, 1353, 1354, 1355, wys. do. 20 m, pow. zabudowy max. 50%, pow. biologicznie czynna min. 30%, max. nadziemna intensywność zabudowy do 1,5,
- 5) trudności w odczytaniu rysunku projektu planu dostępnego na BIP.

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Ad. 1) Ustalenie zieleni naturalnej nie jest sprzeczne ze studium - zgodnie z ustaleniami studium dz. nr 1356 jest położona w większości w rejonie C.4.2.U., w którym ustalono jako funkcję dominującą usługi komercyjne i publiczne, natomiast jako funkcję uzupełniającą ustalono zieleń urządzoną i inne formy zieleni, w tym zieleń o funkcji krajobrazowej. Wymienione dla danego rejonu rodzaje funkcji nie oznaczają, że każda działka leżąca w granicach wyznaczonego w studium rejonu ma być przeznaczona na każdą z określonych funkcji. Określone funkcje dotyczą całego rejonu i projekt planu wprowadza w różnych obszarach rejonu różne funkcje w zależności od występujących w poszczególnych miejscach uwarunkowań. W uszczegółowieniu opisu studium podano, że w zainwestowaniu i zagospodarowaniu rejonu należy uwzględnić występowanie gruntów organicznych i wysokiego poziomu wód gruntowych i zachowanie sprawności systemów melioracyjnych. Uwzględniając te uwarunkowania część powierzchni rejonu C.4.2.U, na której warunki do zagospodarowania są najmniej korzystne, w tym dz. nr 1356, została przeznaczona na zieleń naturalną.

Ad. 2 i 3) Obszar działki nr 1356 stanowi grunty organiczne o płytkim poziomie wód gruntowych. Zgodnie z prognozą oddziaływania na środowisko, sporządzoną na potrzeby projektu planu, dz. nr 1356 jest położona w obrębie lokalnych płatów ekologicznych o pierwszoplanowej funkcji przyrodniczej i niekorzystnych warunków fizjograficznych, na których występuje duże ryzyko zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych. Projekt planu miejscowego pierwotnie zakładał przeznaczenie działki nr 1356 na cele usługowe, natomiast ustalenia te zostały negatywnie

zaopiniowane przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska. Szczególne walory przyrodnicze terenu potwierdza też projekt audytu krajobrazowego, który obecnie jest po konsultacjach społecznych. Zgodnie z tym dokumentem obszar, w skład którego wchodzi dz. nr 1356 jest położony w granicach krajobrazu priorytetowego p.n. Łąki zalewowe w dolinie rzeki Redy w rejonie Mościch Błot. W karcie krajobrazu zostało napisane, że rejon ten jest szczególnie cenny ze względu na wartości przyrodnicze i estetyczno-widokowe. Wyznaczony został w celu zachowania kompleksu torfowisk niskich, gytiowisk oraz zbiorowisk łąk wilgotnych pokrywających kompleksy ekstensywnie użytkowanych, podmokłych łąk z mokradłami. Ponadto w karcie krajobrazu rekomenduje się nielokalizowanie zabudowy na trwałych użytkach zielonych na glebach pochodzenia organicznego. W związku z tym postanowiono uwzględnić uwarunkowania przyrodnicze, krajobrazowe oraz fizjograficzne i wskazać w projekcie planu pozostawienie m.in. terenu dz. 1356 w dotychczasowym zagospodarowaniu, czyli jako ZN zieleni naturalna. Przemawia za takim rozwiązaniem również fakt, że teren ten wymaga realizacji pełnej sieci infrastruktury technicznej. Realizacja zadań publicznych polegających na zapewnieniu, i to na terenach o niekorzystnych warunkach fizjograficznych (wysoki poziom wód gruntowych, grunty organiczne) dla funkcji mieszkaniowo-usługowej odpowiedniej obsługi komunikacyjnej oraz systemu odprowadzenia wód deszczowych przekracza obecne możliwości finansowe Gminy.

Ad. 4) Z uwagi na położenie terenu na obszarze o wysokim poziomie wód gruntowych oraz w sąsiedztwie terenów nie przeznaczonych do zainwestowania postanowiono wprowadzić ustalenia o niższej intensywności zabudowy. Szczególnie, że Miasto Reda zagwarantowało już w obowiązujących planach miejscowych niezbędne tereny na cele mieszkaniowe. Zgodnie z analizami przeprowadzonymi na potrzeby projektu planu ogólnego chłonność terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowe w planach miejscowych przekracza 120% zapotrzebowania na te tereny na najbliższe 20 lat. W związku z powyższym wprowadzenie w niniejszym planie ustaleń dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o wysokiej intensywności jest nieuzasadnione.

Ad. 5) Treść i rysunek projektu planu zostały umieszczone na stronie BIP zgodnie z obowiązującymi przepisami i nie zgłoszono (poza niniejszą) uwag odnośnie problemów z odczytaniem pliku rysunku planu. O braku problemów z odczytaniem rysunku planu może świadczyć wysoka frekwencja na dyskusji publicznej i liczne uwagi, z których można wywnioskować, że osoby zainteresowane zapoznały się z rysunkiem projektu planu.

35. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 19.05.2025 r. (pismo nr 35 z wykazu uwag):

Wnosi o przeznaczenie działki nr 1356 obr. 1 na MN/U. Dopuszczenie wielolokalowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, wysokość do 12 m, intensywność zabudowy do 1,2, pow. zabudowy do 60%, pow. biologicznie czynna min. 20%, możliwość wtórnego podziału.

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Jak do uwagi nr 1.

36. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 19.05.2025 r. (pismo nr 36 z wykazu uwag):

Wnosi o zwiększenie powierzchni zabudowy działki nr 854 obr. 1 do 35% (działka została pomniejszona z trzech stron przez zieleni).

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Zawarte w projekcie planu miejscowego ustalenia zostały dostosowane do występujących w granicach terenów uwarunkowań gruntowych i przyrodniczych. Takie same bądź zbliżone wskaźniki ustalono na sąsiednich terenach.

37. Uwaga złożona przez osobę prawną (przedsiębiorstwo) z dnia 19.05.2025 r. (pismo nr 37 z wykazu uwag):

- 1) Wezwanie do podjęcia działań zmierzających do zmiany treści nowego mpzp do stanu zgodnego ze studium oraz ustaleniami poczynionymi przez Semeko z Gminą w porozumieniu i na spotkaniach, które miały miejsce w kwietniu 2024 r.,
- 2) Projekt planu miejscowego w zakresie dz. 1347-1355 narusza ustalenia studium – w studium działki wskazane są pod intensywną zabudowę mieszkaniową i handlowo-usługową, podczas gdy planowana intensywność jest znacznie mniejsza aniżeli już istniejąca, sąsiednia zabudowa.

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Ad. 1) Obszar działki nr 1356 stanowi grunty organiczne o płytkim poziomie wód gruntowych. Zgodnie z prognozą oddziaływania na środowisko, sporządzoną na potrzeby projektu planu, dz. nr 1356 jest położona w obrębie lokalnych pól ekologicznych o pierwszoplanowej funkcji przyrodniczej i niekorzystnych warunków fizjograficznych, na których występuje duże ryzyko zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych. Projekt planu miejscowego pierwotnie zakładał przeznaczenie działki nr 1356 na cele usługowe, natomiast ustalenia te zostały negatywnie zaopiniowane przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska. Szczególne walory przyrodnicze terenu potwierdza też projekt audytu krajobrazowego, który obecnie jest po konsultacjach społecznych. Zgodnie z tym dokumentem obszar, w skład którego wchodzi dz. nr 1356, jest położony w granicach krajobrazu priorytetowego p.n. Łąki zalewowe w dolinie rzeki Redy w rejonie Mościch Błot. W karcie krajobrazu zostało napisane, że rejon ten jest szczególnie cenny ze względu na wartości przyrodnicze i estetyczno-widokowe. Wyznaczony został w celu zachowania kompleksu torfowisk niskich, gytiowisk oraz zbiorowisk łąk wilgotnych pokrywających kompleksy ekstensywnie użytkowanych, podmokłych łąk z mokradłami. Ponadto w karcie krajobrazu rekomenduje się nielokalizowanie zabudowy na trwałych użytkach zielonych na glebach pochodzenia organicznego. W związku z tym postanowiono uwzględnić uwarunkowania przyrodnicze, krajobrazowe oraz fizjograficzne i wskazać w projekcie planu pozostawienie m.in. terenu dz. 1356 w dotychczasowym zagospodarowaniu, czyli jako ZN zieleń naturalna.

Ustalenie to nie jest sprzeczne ze studium - zgodnie z ustaleniami studium dz. nr 1356 jest położona w większości w rejonie C.4.2.U., w którym ustalono jako funkcję dominującą usługi komercyjne i publiczne, natomiast jako funkcję uzupełniającą ustalono zieleń urządzoną i inne formy zieleni, w tym zieleń o funkcji krajobrazowej. Wymienione dla danego rejonu rodzaje funkcji nie oznaczają, że każda działka leżąca w granicach wyznaczonego w studium rejonu ma być przeznaczona na każdą z określonych funkcji. Określone funkcje dotyczą całego rejonu i projekt planu wprowadza w różnych obszarach rejonu różne funkcje w zależności od występujących w poszczególnych miejscach uwarunkowań.

W uszczegółowieniu opisu studium podano, że w zainwestowaniu i zagospodarowaniu rejonu należy uwzględnić występowanie gruntów organicznych i wysokiego poziomu wód gruntowych i zachowanie sprawności systemów melioracyjnych. Uwzględniając te uwarunkowania część powierzchni rejonu C.4.2.U, na której warunki do zagospodarowania są najmniej korzystne, w tym dz. nr 1356, została przeznaczona na zieleń naturalną. Przemawia za takim rozwiązaniem również fakt, że teren ten wymaga realizacji pełnej sieci infrastruktury technicznej. Realizacja zadań publicznych polegających na zapewnieniu, i to na terenach o niekorzystnych warunkach fizjograficznych (wysoki poziom wód gruntowych, grunty organiczne) dla funkcji mieszkaniowo-usługowej odpowiedniej obsługi komunikacyjnej oraz systemu odprowadzenia wód deszczowych przekracza obecne możliwości finansowe Gminy.

Ad. 2) Dla terenu działek nr 1347-1355, z uwagi na położenie terenu na obszarze o wysokim poziomie wód gruntowych oraz w sąsiedztwie terenów nie przeznaczonych do zainwestowania, postanowiono wprowadzić ustalenia o niższej intensywności zabudowy. Szczególnie, że Miasto Reda zagwarantowało już w obowiązujących planach miejscowych niezbędne tereny na cele mieszkaniowe. Zgodnie z analizami przeprowadzonymi na potrzeby projektu planu ogólnego chłonność terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowe w planach miejscowych przekracza 120% zapotrzebowania na te tereny na najbliższe 20 lat. W związku z powyższym wprowadzenie w niniejszym planie ustaleń dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o wysokiej intensywności jest nieuzasadnione.

38. Uwaga złożona przez osobę prawną (przedsiębiorstwo) dwukrotnie z dnia 20.05.2025r. oraz z dnia 22.05.2025r. (pismo nr 38 z wykazu uwag):

Wnosi dla działki nr 1356 obr. 1 o:

- 1) wprowadzenie na obszar nieruchomości przeznaczeń pod zabudowę usługową zgodnie z wcześniejszą wersją projektu mpzp lub przeznaczenia na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 2) dostosowanie projektu planu do treści rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu mpzp, ponowienie procedury planistycznej,
- 3) wezwanie autora prognozy do wyjaśnienia dot. prognozy oddziaływania na środowisko,
- 4) uzupełnienie akt postępowania planistycznego o opracowanie prognozy,

5) zarzut niezgodności ze studium.

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Ad. 1 i 5) Obszar działki nr 1356 stanowi grunty organiczne o płytkim poziomie wód gruntowych. Zgodnie z prognozą oddziaływania na środowisko, sporządzoną na potrzeby projektu planu, dz. nr 1356 jest położona w obrębie lokalnych pól ekologicznych o pierwszoplanowej funkcji przyrodniczej i niekorzystnych warunków fizjograficznych, na których występuje duże ryzyko zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych. Projekt planu miejscowego pierwotnie zakładał przeznaczenie działki nr 1356 na cele usługowe, natomiast ustalenia te zostały negatywnie zaopiniowane przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska. Szczególne walory przyrodnicze terenu potwierdza też projekt audytu krajobrazowego, który obecnie jest po konsultacjach społecznych. Zgodnie z tym dokumentem obszar, w skład którego wchodzi dz. nr 1356, jest położony w granicach krajobrazu priorytetowego p.n. Łąki zalewowe w dolinie rzeki Redy w rejonie Mościch Błot. W karcie krajobrazu zostało napisane, że rejon ten jest szczególnie cenny ze względu na wartości przyrodnicze i estetyczno-widokowe. Wyznaczony został w celu zachowania kompleksu torfowisk niskich, gytiowisk oraz zbiorowisk łąk wilgotnych pokrywających kompleksy ekstensywnie użytkowanych, podmokłych łąk z mokradłami. Ponadto w karcie krajobrazu rekomenduje się nielokalizowanie zabudowy na trwałych użytkach zielonych na glebach pochodzenia organicznego.

W związku z tym postanowiono uwzględnić uwarunkowania przyrodnicze, krajobrazowe oraz fizjograficzne i wskazać w projekcie planu pozostawienie m.in. terenu dz. 1356 w dotychczasowym zagospodarowaniu, czyli jako ZN zieleń naturalna.

Ustalenie to nie jest sprzeczne ze studium - zgodnie z ustaleniami studium dz. nr 1356 jest położona w większości w rejonie C.4.2.U., w którym ustalono jako funkcję dominującą usługi komercyjne i publiczne, natomiast jako funkcję uzupełniającą ustalono zieleń urządzoną i inne formy zieleni, w tym zieleń o funkcji krajobrazowej. Wymienione dla danego rejonu rodzaje funkcji nie oznaczają, że każda działka leżąca w granicach wyznaczonego w studium rejonu ma być przeznaczona na każdą z określonych funkcji. Określone funkcje dotyczą całego rejonu i projekt planu wprowadza w różnych obszarach rejonu różne funkcje w zależności od występujących w poszczególnych miejscach uwarunkowań. W uszczegółowieniu opisu studium podano, że w zainwestowaniu i zagospodarowaniu rejonu należy uwzględnić występowanie gruntów organicznych i wysokiego poziomu wód gruntowych i zachowanie sprawności systemów melioracyjnych. Uwzględniając te uwarunkowania część powierzchni rejonu C.4.2.U, na której warunki do zagospodarowania są najmniej korzystne, w tym dz. nr 1356, została przeznaczona na zieleń naturalną. Przemawia za takim rozwiązaniem również fakt, że teren ten wymaga realizacji pełnej sieci infrastruktury technicznej. Realizacja zadań publicznych polegających na zapewnieniu, i to na terenach o niekorzystnych warunkach fizjograficznych (wysoki poziom wód gruntowych, grunty organiczne) dla funkcji mieszkaniowo-usługowej odpowiedniej obsługi komunikacyjnej oraz systemu odprowadzenia wód deszczowych przekracza obecne możliwości finansowe Gminy.

Ad. 2) Projekt planu miejscowego został sporządzony zgodnie z obecnie obowiązującymi przepisami. Co prawda uchwała intencyjna została podjęta przed datą wejścia w życie obecnie obowiązującego rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jednakże do samego tworzenia projektu planu przystąpiono już w momencie obowiązywania nowego rozporządzenia. W projekcie planu zastosowano nowe symbole w celu uniknięcia problemów wynikających z rozbieżności nazewnictwa w niniejszym planie i planie położonym na północ od niniejszego planu, a które to plany funkcjonalnie są ze sobą powiązane. Ponadto w rozporządzeniu, poprzedzającym rozporządzenie obecnie obowiązujące, wymieniono podstawowe oznaczenia graficzne i literowe, co oznacza dopuszczenie modyfikacji tych oznaczeń. Nie mniej w projekcie planu w sposób jasny i nie pozostawiający wątpliwości określono jakie jest przeznaczenie terenu oraz jakie w granicach każdego terenu obowiązują ustalenia.

Ad 3 i 4) Uwagi bezprzedmiotowe – nie dotyczą ustaleń projektu planu.

39. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 19.05.2025 r. (pismo nr 39 z wykazu uwag):

Wnosi o przeznaczenie działki nr 1356 obr. 1 na MN/U. Dopuszczenie wielolokalowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, wysokość do 12 m, intensywność zabudowy do 1,2, pow. zabudowy do 60%, pow. biologicznie czynna min. 20%, możliwość wtórnego podziału.

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Jak do uwagi nr 1.

40. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 19.05.2025 r. (pismo nr 40 z wykazu uwag):

Wnosi o przeznaczenie działki nr 1356 obr. 1 na MN/U. Dopuszczenie wielolokalowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, wysokość do 12 m, intensywność zabudowy do 1,2, pow. zabudowy do 60%, pow. biologicznie czynna min. 20%, możliwość wtórnego podziału.

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Jak do uwagi nr 1.

41. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 19.05.2025r. (pismo nr 41 z wykazu uwag):

Wnosi o przeznaczenie działek nr 843/1 i 843/2 obr. 1, na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług o wysokości zabudowy do 20 m, powierzchni zabudowy do 50%, pow. biologicznie czynnej min. 30%. Projekt planu nie jest zgodny ze studium. Płaty ekologiczne wskazane w prognozie oddziaływania na środowisko nie są wystarczającym przeciwwskazaniem do przeznaczenia terenów pod zabudowę.

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Jak do uwagi nr 32.

42. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 19.05.2025 r. (pismo nr 42 z wykazu uwag):

Wnosi o przeznaczenie działki nr 1356 obr. 1 na MN/U. Dopuszczenie wielolokalowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, wysokość do 12 m, intensywność zabudowy do 1,2, pow. zabudowy do 60%, pow. biologicznie czynna min. 20%, możliwość wtórnego podziału.

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Jak do uwagi nr 1.

43. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 19.05.2024 r. (pismo nr 43 z wykazu uwag):

Wnosi o dopuszczenie usług na dz. 805.

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Dla obszaru działki nr 805 obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Niniejszy projekt planu miejscowego powiela ustalenia obowiązującego planu, uchwalonego w 27 marca br.

44. Uwaga złożona przez osoby fizyczne z dnia 19.05.2025 r. (pismo nr 44 z wykazu uwag):

- 1) zmianę przeznaczenia na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej i usług,
- 2) projekt planu miejscowego jest niezgodny ze studium,
- 3) zastrzeżenie w zakresie przebiegu drogi przez znaczny obszar nieruchomości, droga mogłaby zostać poprowadzona bliżej wschodniej granicy działki i nie skutkowałoby to zajęciem tak sporego obszaru.

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Ad. 1 i 2) Obszar działki nr 862 stanowi grunty organiczne o płytkim poziomie wód gruntowych. Ponadto zgodnie z prognozą oddziaływania na środowisko, sporządzoną na potrzeby projektu planu, dz. nr 862 jest położona w obrębie lokalnych płatów ekologicznych o pierwszoplanowej funkcji przyrodniczej i niekorzystnych warunków fizjograficznych, na których występuje duże ryzyko zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych. Szczególne walory przyrodnicze terenu potwierdza też projekt audytu krajobrazowego, który obecnie jest po konsultacjach społecznych. W związku z tym postanowiono uwzględnić uwarunkowania przyrodnicze, krajobrazowe oraz fizjograficzne i wskazać w projekcie planu pozostawienie m.in. terenu dz. 862 w dotychczasowym zagospodarowaniu, czyli jako ZN zieleń naturalna. Ustalenie to nie jest sprzeczne ze studium - zgodnie z ustaleniami studium dz. nr 862 jest położona w rejonie C.4.2.U., w którym ustalono jako funkcję dominującą usługi komercyjne i publiczne, natomiast jako funkcję uzupełniającą ustalono zieleń urządzoną i inne formy zieleni, w tym zieleń o funkcji krajobrazowej. Wymienione dla danego rejonu rodzaje funkcji nie oznaczają, że każda działka leżąca w granicach wyznaczonego w studium rejonu ma być przeznaczona na każdą z określonych funkcji. Określone funkcje dotyczą całego rejonu i projekt planu wprowadza w różnych obszarach rejonu różne funkcje, w zależności od występujących w poszczególnych miejscach uwarunkowań.

W uszczegółowieniu opisu studium podano, że w zainwestowaniu i zagospodarowaniu rejonu należy uwzględnić występowanie gruntów organicznych i wysokiego poziomu wód gruntowych i zachowanie sprawności systemów melioracyjnych. Uwzględniając te uwarunkowania część powierzchni rejonu C.4.2.U, na której warunki do zagospodarowania są najmniej korzystne, w tym dz. nr 862, została przeznaczona na zieleń naturalną. Przemawia za takim rozwiązaniem również fakt, że teren ten wymaga realizacji pełnej sieci infrastruktury technicznej. Realizacja zadań publicznych polegających na zapewnieniu, i to na terenach o niekorzystnych warunkach fizjograficznych (wysoki poziom wód gruntowych, grunty organiczne) dla funkcji mieszkaniowo-usługowej odpowiedniej obsługi komunikacyjnej oraz systemu odprowadzenia wód deszczowych przekracza obecne możliwości finansowe Gminy.

Poza powyższymi argumentami, za pozostawieniem dz. nr 862 w dotychczasowym użytkowaniu przemawia fakt, że teren ten stanowi łąka klasy III. Zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych należy ograniczać przeznaczanie na cele nierolnicze gruntów rolnych najwyższych klas.

Ad. 3) Droga została zaprojektowana w sposób nawiązujący do istniejącego układu komunikacyjnego (ul. Partyzantów w Rumi). Przesunięcie drogi do wschodniej granicy działki spowodowałoby brak jej ciągłości lub niezgodność z wytycznymi projektowymi.

45. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 19.05.2025 r. (pismo nr 45 z wykazu uwag):

Wnosi o przeznaczenie działki nr 1356 obr. 1 na MN/U. Dopuszczenie wielolokalowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, wysokość do 12 m, intensywność zabudowy do 1,2, pow. zabudowy do 60%, pow. biologicznie czynna min. 20%, możliwość wtórnego podziału.

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Jak do uwagi nr 1.

Przewodniczący Rady

Łukasz Kamiński

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w zw. z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) oraz na podstawie ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1530 z późn. zm.) Rada Miejska w Redzie rozstrzyga, co następuje:

I. Zadania własne gminy

1. 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.

2. Przepisom o finansach publicznych podlegają inwestycje, które realizowane są z udziałem środków publicznych zdefiniowanych w art. 5 ustawy o finansach publicznych oraz środków pochodzących z funduszy strukturalnych UE.

3. Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, 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.

II. Budowa dróg

W granicach planu przewiduje się budowę drogi gminnej zbiorczej 1KDZ i dróg gminnych dojazdowych 1KDD, 2KDD i 3KDD, należących do zadań własnych gminy.

III. Uzbrojenie terenu

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę:

- a) obowiązuje zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy z istniejących sieci oraz poprzez budowę i rozbudowę urządzeń i sieci wodociągowych; minimalna średnica sieci wodociągowej DN90,
- b) dla terenów ogrodów działkowych (1ZD i 2ZD) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć,
- c) wodę dla celów p.poż. w ilości wymaganej przez obowiązujące przepisy należy zapewnić ze źródeł zgodnych z przepisami w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych,
- d) w sytuacjach kryzysowych należy zapewnić dostęp do studni awaryjnych;

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu kanalizacji sanitarnej:

- a) obowiązuje odprowadzanie ścieków sanitarnych do oczyszczalni ścieków poprzez istniejącą sieć oraz poprzez budowę i rozbudowę urządzeń i sieci kanalizacji sanitarnej; minimalna średnica sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej DN150, tłocznej DN90, dla terenów ogrodów działkowych (1ZD i 2ZD) dopuszcza się stosowanie zbiorników bezodpływowych;
- b) inwestycje zaplanowane na danym terenie powinny być realizowane wyłącznie po wcześniejszym wyposażeniu terenu w infrastrukturę kanalizacyjną lub równocześnie z pracami nad rozbudową tej infrastruktury;
- c) sposób gospodarowania ściekami technologicznymi zgodnie z przepisami odrębnymi;

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy kanalizacji deszczowej:

- a) z dróg publicznych i dróg wewnętrznych, na warunkach i za zgodą gestora systemu miejskiej kanalizacji deszczowej;
- b) z terenów U, U-P, U-PE, PE i MWW-U, na warunkach i za zgodą gestora systemu miejskiej kanalizacji deszczowej:
 - ustala się obowiązek retencjonowania wód z powierzchni wszystkich dachów budynków, dojazdów, placów i parkingów położonych w granicach własnej działki,
 - dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do układu odwadniającego, nie włączonego do systemu miejskiej kanalizacji deszczowej, poprzez zbiorniki retencyjne opóźniające odpływ, zlokalizowane w granicach własnej działki,
 - na etapie projektowania zagospodarowania terenu obowiązkowo uwzględnić:
 - systemy zbierania, oczyszczania i ponownego wykorzystania wody deszczowej,
 - infiltrację wód opadowych poprzez wszelkiego rodzaju przepuszczalne powierzchnie chłonne oraz przez wprowadzenie urządzeń ograniczających ilość odprowadzanych wód na rzecz ewaporacji;
 - dopuszcza się wykonanie przelewu nadmiarowego do kanalizacji deszczowej na warunkach i za zgodą gestora systemu miejskiej kanalizacji deszczowej,
 - wody opadowe i roztopowe pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni wymagają podczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) z pozostałych terenów w pierwszej kolejności do gruntu w granicach własnej nieruchomości, dopuszcza się odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej, na warunkach i za zgodą gestora systemu miejskiej kanalizacji deszczowej,
- d) w odprowadzeniu wód opadowych lub roztopowych należy stosować urządzenia zapewniające oczyszczenie ścieków do parametrów wymaganych przepisami odrębnymi, o ile stanowią o tym te przepisy;

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w energię ciepłą: z indywidualnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł;

Projekt planu zakłada powiększenie obszaru Miejskiego Przedsiębiorstwa Ciepłowniczo-Komunalnego Koksik.

IV. Źródła finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej

1. 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.
2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej dla terenu objętego planem miejscowym:
 - 1) Opracowanie planu finansowego zapewniającego realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej dla terenu objętego planem, stanowiącego podstawę konstruowania budżetów rocznych;
 - 2) Wynegocjowanie i zawarcie z partnerami publicznymi i prywatnymi umów na współfinansowanie zapisanych w planie finansowym przedsięwzięć będących podstawą budowy montażu finansowych niezbędnych do realizacji inwestycji;
 - 3) Zapewnienie finansowania programów lokalnych, w takim stopniu, aby gmina posiadała udział własny niezbędny do ubiegania się o środki pomocowe;

- 4) Wsparcie finansów gminy środkami zewnętrznymi (kredytami, pożyczkami, dotacjami, emisją obligacji), w celu zapewnienia środków na szczególnie kosztowne w realizacji projekty, np. w zakresie infrastruktury technicznej i drogownictwa.

V. Zasady prowadzenia polityki finansowej

1. Konstruowanie rocznych budżetów powinno odbywać się w kontekście wieloletniej polityki finansowej gminy, nastawionej na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

2. Źródła finansowe związane z korzyściami opracowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (opłaty planistyczne, opłaty adiacenckie itp.) powinny być przeznaczone na rozwój przestrzenny i infrastrukturalny. Opłaty z tytułu opłaty planistycznej oraz opłaty adiacenckie winny być ściągane w każdym przypadku.

Przewodniczący Rady

Łukasz Kamiński

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XVIII/161/2025

Rady Miejskiej w Redzie

z dnia 26 czerwca 2025 r.

Zalacznik4.gml



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

Uzasadnienie

do projektu uchwały NR XVIII/161/2025 z dnia 26 czerwca 2025 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowo – wschodniej części jednostki „C”, na wschód od ulicy Obwodowej w Redzie

Projekt planu opracowany został w oparciu o uchwałę Nr XXXVI/369/2017 z dnia 25 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowo – wschodniej części jednostki „C”, na wschód od ulicy Obwodowej w Redzie. Projekt planu obejmuje obszar o powierzchni ok. 76,70 ha.

Dla części obszaru objętego granicami niniejszego opracowania obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu południowo wschodniej części jednostki „C”, na wschód od ulicy Morskiej w Redzie, przyjęty uchwałą nr LXVII/644/2023 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 26 października 2023 r. oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Obwodowej i Rolniczej w Redzie przyjęty Uchwałą Nr XIV/125/2025 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 27 marca 2025 r.

Obszar planu posiada wysoki potencjał inwestycyjny. Celem przedmiotowego planu jest przeznaczenie terenów na cele zabudowy usługowo-produkcyjnej, usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej, zgodnie ze wskazanymi w studium kierunkami zagospodarowania przestrzennego. Ustalenia planu wyznaczają ponadto tereny umożliwiające rozbudowę Miejskiego Przedsiębiorstwa Ciepłowniczo-Komunalnego „Koksik”. W centralnej części planu wyznaczono tereny ogrodów działkowych. We wschodniej części planu zgodnie z wydanymi w decyzji o warunkach zabudowy warunkami, wyznaczono tereny związane z produkcją energii słonecznej. W południowej części planu wyznaczono możliwość lokalizacji szkoły oraz terenów sportowo rekreacyjnych. Z uwagi na niekorzystne warunki gruntowe oraz zalecenia wynikające z opracowań w projekcie planu miejscowego zmniejszono parametry zagospodarowania terenu wyznaczone w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Redy”.

Rozwiązania przedmiotowego planu nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Redy”.

Zgodnie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w uzasadnieniu należy przedstawić w szczególności:

1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.):

-plan realizuje wymogi ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, szczególnie w zakresie: wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych, wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych, walorów ekonomicznych przestrzeni, potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, prawa własności, potrzeb interesu publicznego – poprzez poszczególne ustalenia w planie miejscowym, jak również poprzez ustawową procedurę uzgodnień i opinii;

-w zakresie potrzeb infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych plan nie ogranicza możliwości rozwoju, co wynika z definicji terenu w ustaleniach ogólnych treści uchwały; na obszarze opracowania planu zapewnia się potrzeby związane z odpowiednią ilością i jakością wody do celów zaopatrzenia ludności;

-w trakcie procedury planistycznej zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez możliwość złożenia wniosków, bądź uwag drogą e-mailową, informując o tym w odpowiednich ogłoszeniach i obwieszczeniach; projekt przedmiotowego planu miejscowego był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 11 kwietnia 2025 r. do 5 maja 2025 r. w siedzibie Urzędu miasta Redy; ponadto w dniu 14 kwietnia 2025 r. odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie przedmiotowego planu, tym samym zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych; do projektu planu miejscowego do dnia 19 maja 2025 r. wpłynęło 45 uwag; po wyznaczonym terminie wpłynęła 1 uwaga.

-przy ustalaniu przeznaczenia terenów oraz określaniu sposobów zagospodarowania i korzystania z terenów uwzględniono wnioski i uwagi składane w trakcie sporządzania planu przez osoby prywatne jak i organy publiczne, ważąc przy tym interes publiczny i prywatny oraz mając na uwadze ochronę istniejącego stanu zagospodarowania terenów.

2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.):

-nie zbadano zgodności planu z analizą w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Redy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z uwagi na brak takiego opracowania;

3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

-wpływ ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy jest pozytywny, gdyż jego uchwalenie przyczynia się do rozwoju ekonomicznego, wzbudzania aktywności gospodarczej wśród inwestorów i mieszkańców oraz branż związanych z dalszymi procesami inwestycyjnymi; koszt sporządzenia przedmiotowego planu jest znikomy dla budżetu gminy w porównaniu do korzyści jakie za sobą niesie możliwość rozwoju gospodarczego;

-w obszarze planu nie wyklucza się rozbudowy i modernizacji istniejącej infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy

Podsumowując, plan sporządzony został zgodnie z obowiązującą procedurą (ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki i może być zatwierdzony.