



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 24 września 2025 r.

Poz. 3290

UCHWAŁA NR XX/183/2025 RADY MIEJSKIEJ W REDZIE

z dnia 28 sierpnia 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Bosmańskiej w Redzie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz 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.), art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688), w związku z Uchwałą Nr LXI/584/2023 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 30 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Bosmańskiej w Redzie, Rada Miejska w Redzie uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Bosmańskiej w Redzie, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Reda (Uchwała Nr XXIV/242/2016 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 30 listopada 2016 r.).

2. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

3. Integralną część uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu zatytułowany "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Bosmańskiej w Redzie" w skali 1:1000, wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Reda, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Redzie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Redzie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) dane przestrzenne – plik elektroniczny, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **budynku pomocniczym** – należy przez to rozumieć budynek garażowy, budynek gospodarczy lub budynek garażowo-gospodarczy;

- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 0° do 12°;
- 3) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 30° do 45° lub dach wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 16° do 45°, z symetrycznym kątem spadku głównych połaci dachowych;
- 4) **froncie działki** – należy przez to rozumieć granicę działki przylegającą do drogi;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość od linii rozgraniczającej terenu, w jakiej mogą być sytuowane ściany budynków; nieprzekraczalne linie zabudowy określone w planie nie dotyczą następujących elementów bryły budynku:
 - a) w kondygnacji parteru: ganków wejściowych, wiatrołapów, zadaszeń nad wejściami, schodów i pochylni wejściowych do budynku itp.,
 - b) w wyższych kondygnacjach: balkonów i innych podobnych elementów bryły budynku,
 - c) części podziemnych budynków oraz podziemnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej; elementy bryły budynku, wymienione w lit. a) oraz b) mogą przekraczać wyznaczoną nieprzekraczalną linię zabudowy o nie więcej niż 1,5 m, przy czym elementy przekraczające linię zabudowy nie mogą stanowić więcej niż 50% szerokości elewacji, na której się znajdują;
- 6) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć rodzaje usług niekonfliktowych w stosunku do funkcji mieszkaniowej. Do usług nieuciążliwych nie zalicza się przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska, oraz takich, które mogą powodować negatywne oddziaływanie na otoczenie wynikające z przekroczenia standardów środowiskowych określonych przepisami prawa, powodowane między innymi emisją pyłów i gazów, odorów, hałasu, promieniowania, w szczególności warsztat mechanicznej pojazdowej, warsztat wulkanizacyjny, usługi transportowe.

§ 3. W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, oznaczone symbolami **1MW-U, 2MW-U, 3MW-U, 4MW-U, 5MW-U**;
- 2) tereny dróg zbiorczych, oznaczone symbolami: **1KDZ, 2KDZ**;
- 3) tereny dróg dojazdowych, oznaczone symbolami: **1KDD, 2KDD**;
- 4) tereny infrastruktury technicznej, oznaczone symbolami: **1I, 2I**.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się:
 - a) dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu niespełniających ustaleń planu w zakresie parametrów zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu, zachowanie przy przebudowie ich dotychczasowych parametrów zabudowy w zakresie wysokości, geometrii dachu oraz wskaźników zagospodarowania terenu w zakresie powierzchni zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz intensywności zabudowy,
 - b) dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu zlokalizowanych poza ustaloną na rysunku planu linią zabudowy, możliwość przebudowy, nadbudowy i rozbudowy, z zachowaniem pozostałych ustaleń planu, przy czym zakazuje się rozbudowy przed linią zabudowy,
 - c) zachowanie istniejących w dniu uchwalenia planu budynków o funkcji innej niż ustalona dla danego terenu, z prawem ich przebudowy,
 - d) lokalizację dojazdów;
- 3) wszystkie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także linie zabudowy i gabaryty obiektów zawarte są w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów wyznaczonych w planie;

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

§ 5. 1. W zakresie określenia zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) ustala się:

- a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego,
- b) zakaz podpiwniczania budynków,
- c) zagospodarowanie zieleni wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów działki budowlanej,
- d) zachowanie istniejących rowów melioracyjnych z dopuszczeniem ich przebudowy rozbudowy, zmiany przebiegu lub skanalizowania, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się lokalizację budowli hydrotechnicznych i urządzeń melioracji wodnej.

2. W zakresie kształtowania komfortu akustycznego w środowisku ustala się nakaz dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie akustycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska, tj.: dla terenów oznaczonych symbolami MN-U, MW-U, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

3. Realizując ustalenia planu należy zapewnić ochronę dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie przyrody.

§ 6. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu nie podejmuje się ustaleń.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, nie podejmuje się ustaleń ze względu na brak występowania.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami KDZ, KDD.

§ 9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, 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 ustala się dla całego obszaru, ze względu na położenie w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 „Pradolina Kaszuby i rzeka Reda”, ochronę zgodnie z zapisami planu i przepisami odrębnymi.

§ 10. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku procedury scalania i podziału:

- 1) minimalna powierzchnia działki: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi niniejszej uchwały;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 25,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 70° do 110°.

2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

3. W zakresie podziału nieruchomości obowiązują ustalenia jak w ust. 1. Dodatkowo dla nowowydzielanych działek drogowych lub dróg wewnętrznych obowiązuje:

- 1) szerokość drogi lub działki drogowej nie mniejsza niż 10,0 m, w przypadku drogi nieprzelotowej zakończenie placem do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 15,0mx15,0m;

- 2) wykonanie narożnych ściąg linii rozgraniczających nie mniejszych niż 5m x 5m przy zjazdach z dróg publicznych, skrzyżowaniach dróg wewnętrznych lub na połączeniu placów do zawracania z pozostałym odcinkiem drogi wewnętrznej;
- 3) wydzielone drogi wewnętrzne winny uwzględniać korytarze techniczne dla lokalizacji infrastruktury technicznej.

4. 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 wydzielen na potrzeby infrastruktury technicznej lub terenów komunikacji.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej.

§ 12. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) drogi publiczne:
 - a) KDZ – klasy zbiorczej,
 - b) KDD – klasy dojazdowej;
- 2) parametry układu komunikacyjnego, zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi;
- 3) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, ścieżek rowerowych, chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) obsługę komunikacyjną w zakresie ruchu samochodowego z terenów dróg publicznych oraz terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, znajdujących się w granicach opracowania planu lub poza jego granicami;
- 5) na działce zajmowanej przez obiekt budowlany, dla nowych i rozbudowywanych obiektów wymogi parkingowe dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 1,2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej, przy czym dla terenów 1MW-U, 5MW-U: 1 miejsce postojowe na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej,
 - c) 1 miejsce postojowe na każdy teren infrastruktury technicznej;
- 6) dodatkowo należy zapewnić miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 1 stanowisko – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 6 – 15,
 - b) 2 stanowiska – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 16 – 40,
 - c) 3 stanowiska – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 41 – 100,
 - d) 4% ogólnej liczby miejsc parkingowych jeżeli ich ogólna liczba wynosi więcej niż 100;
- 7) lokalizację miejsc postojowych, o których mowa w pkt 6 i 7 na wyznaczonych do tego celu miejscach: na parkingach naziemnych zewnętrznych, na parkingach kubaturowych naziemnych oraz w garażach, w tym garażach wolnostojących lub wydzielonych halach garażowych; nakaz lokalizacji co najmniej 20% wszystkich miejsc postojowych na parkingach naziemnych zewnętrznych.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się:

- a) lokalizację i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym zakazuje się lokalizacji skrzynek rozdzielczych (energetycznych, gazowych, telekomunikacyjnych tp..) w trójkątach widoczności na skrzyżowaniach dróg i włączeniach do dróg publicznych,
 - b) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) odprowadzanie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej,
 - d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: w ramach adaptacji miasta do zmian klimatu, w obszarze objętym planem należy minimalizować ilość nawierzchni szczelnych na rzecz nawierzchni ażurowych w celu ograniczenia odpływu wód opadowych i roztopowych oraz dla stworzenia warunków lokalnej filtracji gruntowej; należy zapewnić maksymalną retencję wód opadowych i roztopowych, z działek budowlanych: ustala się obowiązek retencjonowania wód z powierzchni wszystkich dachów budynków, dojazdów, placów i parkingów położonych w obrębie działek budowlanych, przy czym dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych pośrednio lub bezpośrednio do systemu miejskiej kanalizacji deszczowej, z zastosowaniem opóźnionego odpływu, na warunkach i za zgodą zarządcy systemu miejskiej kanalizacji deszczowej lub do innego układu odwadniającego, nie włączonego do systemu miejskiej kanalizacji deszczowej, z terenów komunikacji: poprzez retencjonowanie w obszarach pasów drogowych lub w innym terenie, w porozumieniu z właścicielem tego terenu, po wstępnym podczyszczeniu, pośrednio lub bezpośrednio do systemu miejskiej kanalizacji deszczowej, na warunkach i za zgodą zarządcy systemu miejskiej kanalizacji deszczowej, albo do układu odwadniającego, nie włączonego do systemu miejskiej kanalizacji deszczowej,
 - e) pobór wody do celów bytowo – gospodarczych z sieci wodociągowej,
 - f) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) zaopatrzenie w ciepło: z miejskiej sieci ciepłowniczej; dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z mikroinstalacji oraz z odnawialnych źródeł energii, wyłącznie w sposób łączny z wykorzystaniem miejskiej sieci ciepłowniczej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) zaopatrzenie w energię elektryczną – siecią średniego lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb, z mikroinstalacji lub z odnawialnych źródeł energii, pod warunkiem, że są one zgodne z przepisami odrębnymi;
 - i) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej;
- 2) dopuszcza się:
- a) prowadzenie robót budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej,
 - b) realizowanie elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako obiektów wbudowanych w projektowaną zabudowę, wolno stojących lub słupowych na terenach innych niż wyznaczonych na rysunku planu.

§ 13. Nie wyznacza się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 14. Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu:

- 1) dla terenów MW-U - 30%;
- 2) dla pozostałych terenów – 0,0%.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe

§ 15. 1. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **1MW-U**, ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;

- 2) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 3) lokalizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego lub mieszkalno-usługowego lub usługowego;
- 4) w budynku mieszkalno-usługowym lub usługowym, lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych, przy czym w budynku mieszkalno-usługowym wyłącznie w kondygnacji parteru;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 7) nadziemną intensywność zabudowy: od 0 do 4,8;
- 8) wysokość:
 - a) budynku mieszkalnego wielorodzinnego, mieszkalno-usługowego, usługowego: do sześciu kondygnacji nadziemnych, tj. nie więcej niż 20,0 m, przy czym dopuszcza się sytuowanie dominant bez ograniczeń wysokości na obszarze 30% dopuszczalnej powierzchni zabudowy,
 - b) budynku pomocniczego: w przypadku dachu płaskiego - nie więcej niż 4,0 m, w przypadku dachu stromego – nie więcej niż 5,5 m,
 - c) obiektów budowlanych innych niż budynki nie wyżej niż 25,0 m;
- 9) geometrię połaci dachowych:
 - a) dach płaski lub dach stromy,
 - b) ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść;
- 10) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, nie mniejszą niż 1500 m², za wyjątkiem działek wydzielanych w celu poszerzenia sąsiednich nieruchomości, regulacji granic oraz przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną;
- 11) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z § 12 ust. 1 pkt 5-7;
- 12) obsługę komunikacyjną z terenów 1KDD.

2. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami **2MW-U**, **3MW-U**, **4MW-U**, ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 3) lokalizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego lub mieszkalno-usługowego lub usługowego,
- 4) w budynku mieszkalno-usługowym lub usługowym, lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych, przy czym w budynku mieszkalno-usługowym wyłącznie w kondygnacji parteru;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 7) nadziemną intensywność zabudowy: od 0 do 1,2;
- 8) wysokość:
 - a) budynku mieszkalnego wielorodzinnego, mieszkalno-usługowego, usługowego: do czterech kondygnacji nadziemnych, tj. nie więcej niż 15,0 m,
 - b) budynku pomocniczego: w przypadku dachu płaskiego - nie więcej niż 4,0 m, w przypadku dachu stromego – nie więcej niż 5,5 m,
 - c) obiektów budowlanych innych niż budynki nie wyżej niż 20,0 m;
- 9) geometrię połaci dachowych:
 - a) dach płaski lub dach stromy,
 - b) ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść;

- 10) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, nie mniejszą niż 1500 m², za wyjątkiem działek wydzielanych w celu poszerzenia sąsiednich nieruchomości, regulacji granic oraz przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną;
- 11) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z §12 ust. 1 pkt 5-7;
- 12) obsługę komunikacyjną:
 - a) dla terenu 2MW-U z terenu 1KDD,
 - b) dla terenu 3MW-U z terenów 2KDD,
 - c) dla terenu 4MW-U z terenów 1KDD, 2KDD, 2KDZ.

3. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **5MW-U**, ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 3) lokalizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego lub mieszkalno-usługowego lub usługowego;
- 4) w budynku mieszkalno-usługowym lub usługowym, lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych, przy czym w budynku mieszkalno-usługowym wyłącznie w kondygnacji parteru;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 7) nadziemną intensywność zabudowy: od 0 do 3,0;
- 8) wysokość:
 - a) budynku mieszkalnego wielorodzinnego, mieszkalno-usługowego, usługowego: do sześciu kondygnacji nadziemnych, tj. nie więcej niż 20,0 m, przy czym dopuszcza się sytuowanie dominant bez ograniczeń wysokości na obszarze 30% dopuszczalnej powierzchni zabudowy,
 - b) budynku pomocniczego: w przypadku dachu płaskiego - nie więcej niż 4,0 m, w przypadku dachu stromego – nie więcej niż 5,5 m,
 - c) obiektów budowlanych innych niż budynki nie wyżej niż 25,0 m;
- 9) geometrię połaci dachowych:
 - a) dach płaski lub dach stromy,
 - b) ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść;
- 10) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, nie mniejszą niż 1500 m², za wyjątkiem działek wydzielanych w celu poszerzenia sąsiednich nieruchomości, regulacji granic oraz przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną;
- 11) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z § 12 ust. 1 pkt 5-7;
- 12) obsługę komunikacyjną z terenów 1KDD, 1KDZ.

4. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDZ, 2KDZ**:

- 1) ustala się:
 - a) przeznaczenie terenu: teren dróg publicznych – klasy zbiorczej,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) sytuowanie elementów infrastruktury transportowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) zieleni urządzonej,
 - b) ścieżek pieszych, rowerowych lub pieszko-rowerowych oraz miejsc postojowych.

5. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDD, 2KDD**:

1) ustala się:

- a) przeznaczenie terenu: teren dróg publicznych – klasy dojazdowej,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) sytuowanie elementów infrastruktury transportowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) zieleni urządzonej,
- b) ścieżek pieszych, rowerowych lub pieszo-rowerowych oraz miejsc postojowych.

6. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1I, 2I**, ustala się:

- 1) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, bez możliwości lokalizacji zabudowy;
- 2) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 5.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 16. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Redy.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Redzie

Łukasz Kamiński



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W REJONIE UL. BOSMAŃSKIEJ W REDZIE

RYSUNEK PLANU

SKALA 1 : 1 000



0 50 100 m

układ współrzędnych
PL-2000, strefa 6Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XX/183/2025
Rady Miejskiej w Redzie
z dnia 28 sierpnia 2025 r.Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego Miasta Reda

skala 1 : 10 000



Granica opracowania planu miejscowego

MW, MN: Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
U: Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
U: Tereny zabudowy usługowej

OZNACZENIA

OGÓLNE

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

 LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM
PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH
ZAGOSPODAROWANIA

WYMIARY

NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

PRZEZNACZENIE TERENU

 MW-U - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
WIELORODZINNEJ LUB USŁUG

KDZ - TEREN DROGI ZBIORCZEJ

KDD - TEREN DROGI DOJAZDOWEJ

I - TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

POZOSTAŁE OZNACZENIA:

PAS SERWISOWY WZDŁUŻ ROWU MELIORACYJNEGO

OBSZAR OPACOWANIA W CAŁOŚCI POŁOŻONY JEST W GRANICACH
GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 110 "PRADOLINA
KASZUBY I RZĘKA REDA"Rysunek planu został wykonany na mapie zasadniczej
pozyskanej z PODGIK w Wejherowie na podstawie porozumienia

Załącznik nr 2 do uchwały nr XX/183/2025

Rady Miejskiej w Redzie

z dnia 28 sierpnia 2025 r.

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

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Redzie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Bosmańskiej w Redzie

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 brzmieniu sprzed wejścia w życie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, art. 66 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, projekt planu został dwukrotnie 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 dla obszaru położonego w rejonie ul. Bosmańskiej w Redzie został wyłożony do publicznego wglądu w Urzędzie miasta Redy w dniach od 10.02.2025 r. do 06.03.2025 r.

W wyznaczonym zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym terminie do 21.03.2025 r. wpłynęło 15 uwag. Część uwag została nieuwzględniona.

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

1. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 07.03.2025 r. (pismo nr 2 z wykazu uwag):

W uwadze wnioskowano o ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy dla dominant zgodnie z wysokością jak dla budynków dla których już wydano pozwolenia na budowę.

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Parametry wysokości ustalone są zgodnie z obowiązującym planem miejscowym.

2. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 07.03.2025 r. (pismo nr 3 z wykazu uwag):

W uwadze wnioskowano o zmianę terenu 3MW-U na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.

Uwaga została nieuwzględniona.

3. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 07.03.2025 r., (pismo nr 4 z wykazu uwag):

W uwadze wnioskowano o zmianę przeznaczenia na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej lub usług.

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna jest zgodna z założeniami Studium. Projektowana zabudowa nie przewyższa parametrów, jakie ustalone są dla zabudowy jednorodzinnej w obowiązującym planie.

4. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 06.03.2025 r. w trakcie dyskusji (pismo nr 6 z wykazu uwag):

Wnioskodawca zwrócił uwagę, że tytuł planu miejscowego podający nazwę ulicy Bosmańskiej może wprowadzać w błąd co do obszaru objętego opracowaniem, gdyż obszar planu obejmuje też teren przy ul. Obwodowej.

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: W nazwie planu wskazane jest, że sporządzany dokument obejmuje rejon ul. Bosmańskiej co oznacza, że może on obejmować również tereny sąsiednie.

5. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 06.03.2025 r. w trakcie dyskusji (pismo nr 7 z wykazu uwag):

Wnioskodawca wskazał na zapis w prognozie oddziaływania na środowisko dotyczący warunków gruntowych oraz poziomu wód gruntowych w przedziale do 1 m poziomu morza, uważając, że w rzeczywistości powstająca zabudowa wymaga posadowienia na fundamentach palowych.

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Prognoza oddziaływania na środowisko na potrzeby planu miejscowego opiera się na ogólnodostępnych danych – mapach hydrologicznych. Szczegółowe badania geotechniczne mówiące o warunkach gruntowych przeprowadzone są na potrzeby opracowania projektu budowlanego i uzyskania pozwolenia na budowę.

6. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 06.03.2025 r. w trakcie dyskusji (pismo nr 8 z wykazu uwag):

Wnioskodawca zwrócił uwagę, że na działce nr 712/10 usytuowany jest budynek jednorodzinny, a w projekcie planu miejscowego przewidziano w tym miejscu funkcję zabudowy wielorodzinnej.

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Budynek ten jest budynkiem istniejącym, zgodnie z obowiązującym planem miejscowym. Nowy plan miejscowy może wskazywać odmienną funkcję niż obecne zagospodarowanie. Zabudowa wielorodzinna jest zgodna ze Studium.

7. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 06.03.2025 r. w trakcie dyskusji (pismo nr 9 z wykazu uwag):

Wnioskodawca wniósł o sprawdzenie warunków geologicznych na całym obszarze planu.

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Szczegółowe badania geotechniczne mówiące o warunkach gruntowych przeprowadzone są na potrzeby opracowania projektu budowlanego i uzyskania pozwolenia na budowę.

8. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 06.03.2025 r. w trakcie dyskusji (pismo nr 10 z wykazu uwag):

Wnioskodawca wskazał, że zmiana zabudowy jednorodzinnej na wielorodzinną wprowadzi nieład oraz zaburzy ład przestrzenny.

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna już występuje w obszarze opracowania, okala zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

9. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 06.03.2025 r. w trakcie dyskusji (pismo nr 12 z wykazu uwag):

Wnioskodawca zgłasza obawę, że na działce nr 712/8 możliwa będzie budowa parkingu.

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Zgodnie z zapisami uchwały, na terenie 2KDZ możliwa jest lokalizacja miejsc postojowych, jak na wszystkich terenach komunikacji w granicach planu. Lokalizacja miejsc postojowych, jeśli będzie planowana, określona zostanie w projekcie budowlanym.

10. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 06.03.2025 r. w trakcie dyskusji (pismo nr 13 z wykazu uwag):

Wnioskodawca ma obawy, że lokalizacja zabudowy wielorodzinnej na działkach nr 880/2 i 712/10 to początek dla realizacji zabudowy wielorodzinnej na kolejnych działkach zajmowanych przez zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Uwaga została nieuwzględniona.

11. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 06.03.2025 r. w trakcie dyskusji (pismo nr 14 z wykazu uwag):

Wnioskodawca nie chce, żeby na przedmiotowym terenie powstawały wielkie osiedla

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Na przedmiotowym terenie obowiązuje już plan miejscowy. Projektowany plan miejscowy zachowuje wszystkie parametry z obowiązującego planu. Zmienia tylko funkcję dwóch terenów zabudowy jednorodzinnej na zabudowę wielorodzinną (tereny 3MW-U, 4MW-U).

12. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 06.03.2025 r. w trakcie dyskusji (pismo nr 15 z wykazu uwag):

Zarzucono, że właściciele działek położonych w granicach opracowania nie zostali pisemnie poinformowani o zmianie planu miejscowego.

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa zakres procedury planistycznej i wymagane formy partycypacji społecznej. Wszystkie one zostały spełnione.

2. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Bosmańskiej w Redzie został wyłożony po raz drugi do publicznego wglądu w Urzędzie Miasta Redy w dniach od 06.06.2025 r. do 30.06.2025 r.

W wyznaczonym zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym terminie do 14.07.2025 r. wpłynęła 1 uwaga. Uwaga została nieuwzględniona.

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

1. Uwaga złożona przez osoby fizyczne z dnia 14.07.2025 r. (pismo nr 1 z wykazu uwag):

Uwaga dotyczy chęci utrzymania obecnego charakteru zabudowy, tj. funkcji usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z obowiązującym planem miejscowym.

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Na przedmiotowym terenie rzeczywiście obowiązuje już plan miejscowy. Projektowany plan miejscowy zachowuje wszystkie parametry z obowiązującego planu. Zmienia tylko funkcję dwóch terenów zabudowy jednorodzinnej na zabudowę wielorodzinną (tereny 3MW-U, 4MW-U).

Przewodniczący Rady

Łukasz Kamiński

Załącznik nr 3 do uchwały nr XX/183/2025

Rady Miejskiej w Redzie

z dnia 28 sierpnia 2025 r.

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

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Bosmańskiej w Redzie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) Rada Miejska w Redzie rozstrzyga co następuje:

§ 1. Sposób realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

1. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej zgodnie z ustaleniami planu miejscowego oraz na podstawie przepisów odrębnych.

2. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z ustaleniami planu miejscowego, a także zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy i z przepisami odrębnymi.

§ 2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej, określonych w planie miejscowego, odbywać się będą poprzez:

1. Wydatki z budżetu gminy.

2. Współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.

- a) dotacji unijnych,
- b) dotacji samorządu województwa,
- c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
- d) kredytów i pożyczek bankowych,
- e) innych środków zewnętrznych.

3. Udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego, a także właścicieli nieruchomości.

Rozstrzygnięcie nie jest uchwałą budżetową w sprawach planowanych wydatków na inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej tylko propozycją do rozważenia przy uchwalaniu budżetu gminy w tej części.

Przewodniczący Rady

Łukasz Kamiński

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XX/183/2025

Rady Miejskiej w Redzie

z dnia 28 sierpnia 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 (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę