

**Uchwała nr VI / 80 / 2007**

**Rady Miejskiej w Redzie**

**z dnia 29 marca 2007r.**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
miasta REDY na obszarze jednostki „C” w rejonie ulicy Gdańskiej i Obwodowej**

Na podstawie art. 20 w związku z art. 27, art. 15, art. 16 ust. 1, art. 17, art. 29 i art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami), na wniosek Burmistrza Miasta Redy,

**Rada Miejska w Redzie uchwala, co następuje:**

**Rozdział I**

**Przepisy wstępne**

**§ 1.1.** Stwierdza się zgodność projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Redy na obszarze jednostki „C” w rejonie ulicy Gdańskiej i Obwodowej z ustaleniami określonymi w zmianie „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta REDA” uchwalonej Uchwałą nr XXXV/ 335 /2005 Rady Miejskiej Redy z dnia 08 czerwca 2005r.

2. Po rozstrzygnięciu o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu a nie uwzględnionych przez Burmistrza Miasta Redy oraz po rozstrzygnięciu o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Redy na obszarze jednostki C w rejonie ulicy Gdańskiej i Obwodowej, zatwierdzonego uchwałą nr VIII/75/2003 Rady Miejskiej Redy z dnia 15 kwietnia 2003r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego nr 91 poz. 1590 z dnia 29 lipca 2003r.

**§ 2.1.** Plan obejmuje fragment miasta REDY, położony po zachodniej stronie ul. Obwodowej o powierzchni ok. 2,50ha – w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Ustalenia planu przedstawiono w części tekstowej – stanowiącej treść niniejszej uchwały oraz w części graficznej – na rysunku planu w skali 1: 1000, stanowiącym załączniki nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Integralną częścią uchwały są też:

- 1) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu i nieuwzględnionych przez Burmistrza Miasta Redy;
- 2) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy;

4. Część tekstowa planu przedstawiona jest w następujący sposób:

- 1) przepisy ogólne dotyczące całego obszaru objętego planem a więc mające zastosowanie dla poszczególnych terenów wyodrębnionych w dalszych przepisach, zawarte w Rozdziale II od § 3 do § 13; w skład tych przepisów wchodzi:
  - a) ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów i definicje pojęć stosowanych w planie - zawarte w § 3 uchwały;
  - b) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładów przestrzennego - zawarte w § 4 uchwały;
  - c) ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody - zawarte w § 5 uchwały;
  - d) ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, dóbr kultury współczesnej oraz krajobrazu kulturowego - zawarte w § 6 uchwały;

- e) ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - zawarte w § 7 uchwały;
  - f) ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, o których mowa w § 8 zawarte są w kartach terenów w § 14 ust 1 i ust.2;
  - g) ustalenia dotyczące zagospodarowania obszarów i obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych - zawarte w § 9 uchwały;
  - h) ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości – zawarte w § 10 uchwały;
  - i) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – zawarte w § 11 uchwały;
  - j) ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - zawarte w § 12 uchwały;
  - k) ustalenia dotyczących stawek procentowych stanowiących podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – podano w § 13 oraz w kartach terenów w § 14 uchwały;
- 2) przepisy szczegółowe, dotyczące poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, z których każdy posiada odrębne ustalenia zapisane w karcie terenu - zawarte są w Rozdziale III § 14 ust. 1 i ust. 2.

4. Następujące oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu, są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) oznaczenia ogólne: granice obszaru objętego planem; linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania;
  - 2) przeznaczenie terenów: 1 MW,U; 2 MW,U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej; 3 K- infrastruktura techniczna - kanalizacja sanitarna;
  - 3) zagospodarowanie terenów: maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, rejon lokalizacji dominant;
- Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią oznaczenia informacyjne i nie są ustaleniami planu miejscowego.

5. Oznaczenia poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, są następujące:

- 1) poz.1. numer oznaczający porządkowy numer terenu od 1 do 3;
- 2) poz. 2. symbol literowy, oznaczający przeznaczenie terenu, zgodnie z klasyfikacją scharakteryzowaną w § 3 ust.1.

6. Ilekcioć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej Redy;
- 2) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek wymieniony w § 2 ust. 1;
- 3) terenie, z podaniem jego symbolu - należy przez to rozumieć teren wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony takim samym symbolem na rysunku planu.

## Rozdział II

### Przepisy ogólne dotyczące całego obszaru objętego planem

#### § 3

##### Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów i definicje pojęć stosowanych w planie

1. Charakterystyka funkcji i przeznaczenie terenów:

- 1) **Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i teren zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem 1 MW,U i 2 MW,U.**
  - a) zakres dopuszczalnych funkcji:
    - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z niezbędnymi do jej funkcjonowania budowlami, miejscami postojowymi, zielenią, małą architekturą, dojściami i dojazdami oraz infrastrukturą techniczną ( w tym: stacje bazowe i maszty telefonii komórkowej na budynkach),

- w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych ustala się wymóg usytuowania usług wbudowanych minimum w parterach tych budynków;
  - dopuszczalny zakres usług w budynkach z połączoną funkcją mieszkaniową wielorodzinną: usługi administracyjne, bankowe, biura, gabinety lekarskie i inne gabinety, pracownie wolnych zawodów, usługi handlu detalicznego, usługi pocztowe i telekomunikacyjne, usługi rzemiosła bytowego (usługi krawieckie, fryzjerskie, kosmetyczne, naprawcze sprzętu domowego itp.),
  - zabudowa usługowa wraz z niezbędnymi do jej funkcjonowania budowlami, miejscami postojowymi, zielenią, małą architekturą, dojściami i dojazdami oraz infrastrukturą techniczną ( w tym: stacje bazowe i maszty telefonii komórkowej na budynkach),
  - budynki usługowe mogą być usytuowane jako budynki wolnostojące lub jako dobudowane do budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
  - dopuszczalny zakres usług w budynkach usługowych: wszelki zakres usług z wykluczeniem warsztatów naprawczych samochodowych ( nie dotyczy warsztatów do 5 stanowisk związanych z handlem samochodami), stolarskich, ślusarskich itp.; dopuszcza się inne przedsięwzięcia, dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagany , zgodnie z art. 51 ustawy Prawo ochrony środowiska (j.t. Dz.U. z 2006 r. Nr 129 poz. 902 z późn. zm.) oraz z § 3 ust 1 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r. (Dz.U.z 2004 r. Nr 257, poz. 2573) i zmieniającym je Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 maja 2005 r. (Dz.U.z 2005 r. Nr 92 poz. 769) w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych kryteriów związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko – z wymogiem sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko;
  - w budynkach usługowych i mieszkalnych wielorodzinnych z usługami dopuszcza się usytuowanie garaży zbiorowych – w kondygnacji podziemnych,
  - parkingi i garaże dla obsługi mieszkańców i usług zlokalizowanych poza obszarem objętym planem,
  - w zagospodarowaniu terenów uwzględnić drogi dojazdowe dla celów pożarniczych – zgodnie wymogami przepisów odrębnych,
  - ponadto w obrębie terenów dopuszcza się: przejście sieci infrastruktury technicznej i lokalizację urządzeń i budynków infrastruktury technicznej (trafostacje, przepompownie, itp.) nie związanych bezpośrednio z obsługą zabudowy na danym terenie, wydzielanie dróg wewnętrznych o szerokości minimum 6 m; drogi projektować jako przełotowe, połączone z drogami publicznymi lub z drogami wewnętrznymi w innych terenach lub jako drogi nieprzełotowe, zakończone placami do zawracania o wymiarach minimum 13m x 13m;
- b) wymagania dla usług wolnostojących lub wbudowanych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych:
- prowadzona działalność musi spełniać wymogi obowiązujących przepisów szczególnych ochrony środowiska (w tym w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz hałasu); zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności usługowej winien być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny; pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi: muszą być wyposażone w techniczne środki ochrony przed uciążliwościami funkcji usługowych, muszą spełniać wymogi norm obowiązujących dla funkcji chronionych;
- c) wyklucza się lokalizację:
- garaży wolnostojących,
  - obiektów wymagających nieobudowanych składowisk surowców wtórnych, materiałów lub produktów w stanie sypkim,
  - składowisk odpadów niebezpiecznych, złomu, autozłomu.

## 2) Teren infrastruktury technicznej – kanalizacja sanitarna, oznaczony na rysunku planu symbolem

### 3 K.

- a) zakres dopuszczalnych funkcji:
- infrastruktura techniczna – sieci i urządzenia odprowadzenia ścieków sanitarnych,
  - inne sieci infrastruktury technicznej, urządzenia i budynki infrastruktury technicznej;
- b) wymagania dla prowadzonej działalności:

- prowadzona działalność musi spełniać wymogi obowiązujących przepisów szczególnych ochrony środowiska (w tym w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz hałasu),
- zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności usługowej winien być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- dla planowanych inwestycji ustala się wymóg sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko.

2. Wyjaśnienia pojęć użytych w "kartach terenów" zawartych w § 14:

- 1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: linie, których nie może przekroczyć lico (ściana) budynku; linie te nie dotyczą schodów, balkonów, wykuszy, które mogą być wysunięte poza nieprzekraczalną linię zabudowy do 1,00m oraz budynków usługowych (przy spełnieniu wymogów przepisów odrębnych);
- 2) miejsca postojowe: miejsca postojowe dla samochodów, na powierzchni terenu oraz w garażach;
- 3) powierzchnia terenów biologicznie czynnych: w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 4) powierzchnia użytkowa: w rozumieniu Polskiej Normy PN-ISO 9836 ;
- 5) przepisy odrębne: należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy prawne ustaw wraz z aktami wykonawczymi do tych ustaw;
- 6) urządzenia infrastruktury technicznej: urządzenia i obiekty naziemne i podziemne z wykluczeniem elektrowni wiatrowych;
- 7) wskaźnik zabudowy: określa maksymalną dopuszczalną wielkość powierzchni zabudowy (w rozumieniu Polskiej Normy PN-ISO 9836 ) w stosunku do powierzchni działki;
- 8) wysokość budynków: w rozumieniu przepisów odrębnych.

#### **§ 4**

##### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla obszaru objętego planem:
  - 1) kształtowanie układu zabudowy w sposób nawiązujący układem do zabudowy istniejącej po zachodniej stronie terenu objętego zmianą planu;
  - 2) formy architektoniczne zabudowy nawiązujące do form architektonicznych zabudowy istniejącej po zachodniej stronie terenu objętego zmianą planu;
  - 3) ograniczenie gabarytów zabudowy w celu ochrony walorów krajobrazowych obszaru.
2. Ustala się zakaz lokalizacji reklam wolno stojących; dopuszcza się reklamy i szyldy umieszczane na elewacjach budynków, stanowiących kompozycyjną część elewacji.
3. Szczegółowe warunki ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze opracowania planu, zawarto w kartach tych terenów w § 14.

#### **§ 5**

##### **Zasady ochrony środowiska i przyrody**

1. Na obszarze objętym zmianą planu nie występują tereny ani obiekty podlegające ochronie prawnej na podstawie Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. Nr 92, poz. 880 z późniejszymi zmianami).
2. Dla prowadzonej działalności usługowej ustala się konieczność spełnienia wymogów obowiązujących przepisów szczególnych ochrony środowiska (w tym w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz hałasu) oraz zabezpieczenia funkcji mieszkaniowej przed uciążliwościami innych funkcji.
3. Realizacji zamierzeń inwestycyjnych wymaga spełnienia wymogów przepisów z zakresu ochrony środowiska , w tym ochrony przed uciążliwościami akustycznymi i aerosanitarnymi przebiegającej w sąsiedztwie ul. Obwodowej.
4. Na obszarze objętym zmianą planu, z uwagi na występujące wody gruntowe i gleby organiczne, ustala się wymogi:
  - 1) wykonania badań geotechnicznych gruntu i projektu przebudowy systemu melioracyjnego– jako załącznika do projektu budowlanego,
  - 2) wymiany gruntów nienośnych na nośne i zastosowania gruntów nasypowych; zastosowane grunty

muszą uzyskać wymagane normami budowlanymi parametry geotechniczne.

5. Obszar objęty zmianą planu położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 „Pradolina Kaszubska i rzeki Redy” i jego projektowanego obszaru ochronnego oraz w granicach GZWP nr 111 „Subniecka Gdańska”. Zgodnie z ustawą Prawo Wodne z dnia 18 lipca 2001 r. art. 59 - obszary ochronne wód śródlądowych podlegają ochronie.

Dla obszaru objętego zmianą planu ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania inwestycji bez konieczności zabezpieczeń przed negatywnym wpływem na wody podziemne, a w szczególności inwestycji, które mogą zanieczyścić wody podziemne;
- 2) nakaz stosowania technologii nie pogarszających stanu środowiska;
- 3) ograniczenie emisji gazowych i pyłowych;
- 4) wymóg monitoringu dla obiektów, które mogą zanieczyścić wody podziemne.

## **§ 6**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, dóbr kultury współczesnej oraz krajobrazu kulturowego**

Na obszarze objętym zmianą planu nie występują obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków województwa pomorskiego ani inne obiekty i tereny zabytkowe wskazane do objęcia ochroną konserwatorską.

## **§ 7**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej w rozumieniu Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wskazanych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta REDY.
2. Na obszarze objętym planem jako teren dla realizacji celów publicznych wskazuje się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 3 K.

## **§ 8**

### **Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów**

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania dla poszczególnych terenów określono w pkt 6 kart terenów zawartych w § 14.

## **§ 9**

### **Ustalenia dotyczące zagospodarowania obszarów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych**

1. Dla obszaru objętego zmianą planu uzyskano wymagane Ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych zgody na wyłączenie gruntów rolnych na cele nierolnicze – do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta REDA, zatwierdzonego uchwałą Miejskiej Rady Narodowej w Redzie nr XXV/117/88 z dnia 31 maja 1988 r. (opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Gdańskiego nr 15 poz.105).

2. Na obszarze opracowania planu nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi.

3. Na obszarze opracowania planu nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

## **§ 10**

### **Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości**

1. Na obszarze objętym planem nie ustala się terenów wymagających scalania nieruchomości.

2. Dla terenów ustala się zasady podziału terenów na działki budowlane podano w kartach terenów zawartych w §14 ust.1.

## **§ 11**

### **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

1. W zakresie budowy i rozbudowy systemów komunikacji ustala się:
  - 1) obsługa komunikacyjna terenów objętych zmianą planu następować będzie do ul. Obwodowej oraz dróg publicznych planowanych do realizacji wzdłuż granic obszaru objętego zmianą planu;
  - 2) dla uzupełnienia układu komunikacyjnego dopuszcza się budowę dróg wewnętrznych;
  - 3) uwzględnić dojazdy dla samochodów pożarniczych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
2. Na obszarze objętym planem ustala się następujące wskaźniki ilości miejsc parkingowych, usytuowanych na terenie działek budowlanych lub objętym inwestycją:
  - 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna: minimum 1 miejsce postojowe / mieszkanie;
  - 2) usługi: minimum 3 msc. postojowych / 100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej;
  - 3) miejsca postojowe mogą być zlokalizowane:
    - na poziomie terenu,
    - w garażach wbudowanych w budynkach,
    - w obrębie innego terenu, do którego inwestor wykaże tytuł prawny (na którym zgodnie z ustaleniami mpzp lub decyzji o warunkach zabudowy możliwa jest realizacja garaży, parkingów i miejsc postojowych w ilości odpowiadającej programowi użytkowemu inwestycji wg ustaleń podanych powyżej).
3. Szczegółowe zasady obsługi komunikacyjnej podano w kartach terenów zawartych w § 14.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
  - 1) Zaopatrzenie w wodę z wodociągu miejskiego, poprzez rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej z uwzględnieniem następujących wymogów:
    - a) planowaną sieć wodociągową należy usytuować w liniach rozgraniczających dróg publicznych, dróg wewnętrznych, w dojazdach i dojazdach lub w terenach zieleni;
    - b) przy planowaniu sieci wodociągowej należy uwzględnić przeciwpożarowe zaopatrzenie wodne;
    - c) pod przewody wodociągowe lokalizowane poza liniami rozgraniczającymi ulic należy wydzielić pasy techniczne, mające połączenie z drogami publicznymi;
  - 2) Odprowadzanie ścieków sanitarnych:
    - a) ustala się odprowadzenie ścieków sanitarnych do miejskiej kanalizacji sanitarnej;
    - b) planowaną sieć kanalizacji sanitarnej należy usytuować w liniach rozgraniczających dróg publicznych, dróg wewnętrznych, w dojazdach i dojazdach lub w terenach zieleni;
    - c) pod przewody kanalizacyjne, lokalizowane poza liniami rozgraniczającymi ulic należy wydzielić pasy techniczne, mające połączenie z drogami publicznymi;
  - 3) Odprowadzanie wód deszczowych:
    - a) z dachów budynków w obrębie terenów działek budowlanych lub terenu objętego inwestycją lub do kanalizacji deszczowej;
    - b) z dróg, placów i parkingów: w obrębie terenu działek budowlanych lub terenu objętego inwestycją lub do kanalizacji deszczowej; wody opadowe przed wprowadzeniem do odbiornika oczyścić z zanieczyszczeń i osadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
    - c) pod przewody kanalizacji deszczowej lokalizowane poza liniami rozgraniczającymi ulic przewidzieć należy wydzielić pasy techniczne, mające połączenie z drogami publicznymi;
  - 4) Zasilanie w energię elektryczną:

- a) w oparciu o istniejące i projektowane sieci i urządzenia elektroenergetyczne na podstawie warunków przyłączeniowych wydanych przez dostawcę energii;
  - b) projektowaną sieć elektroenergetyczną należy przyjąć jako kablową (podziemną), usytuowaną w liniach rozgraniczających dróg, prowadzoną wzdłuż dróg lub wzdłuż granic działek, w sposób jak najmniej ograniczający możliwości zabudowy terenów;
  - c) budowa sieci energetycznych średniego napięcia winna być realizowana w pasach technicznych, drogach oraz po trasach wynikających ze szczegółowych uzgodnień na etapie projektowania z Koncernem Energetycznym ENERGA S.A. Oddział Gdańsk Zakład Wejherowo;
  - d) dopuszcza się:
    - możliwość przebudowy istniejących linii elektroenergetycznych i zastępowania ich nowymi odcinkami, stosownie do potrzeb;
    - możliwość budowy stacji transformatorowych w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy;
  - e) w wypadku podziału terenów na działki budowlane, projekt podziału uzgodnić z Koncernem Energetycznym ENERGA S.A. Oddział Gdańsk Zakład Wejherowo w zakresie ustalenia zabezpieczenia terenu pod stację transformatorową;
- 6) Zaopatrzenie w ciepło: z ciepłowni miejskiej;
- 7) Zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia lub gaz bezprzewodowy;
- 8) Telekomunikacja:
- a) ustala się podłączenie zabudowy do urządzeń telekomunikacyjnych istniejących lub planowanych;
  - b) planowaną sieć telekomunikacyjną należy sytuować w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych;
- 9) Gospodarka odpadami: gromadzenie w pojemnikach i wywóz na składowisko odpadów.

## § 12

### Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

Dla obszaru objętego zmianą planu nie ustala się terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

## § 13

### Ustalenia dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla poszczególnych terenów położonych na obszarze opracowania planu, określono w kartach tych terenów w § 14.

## Rozdział III

### Ustalenia szczegółowe

## § 14

Szczegółowy zakres funkcji, przeznaczenia terenów oraz ich zagospodarowania i ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi - nie będących terenami komunikacji jest następujący:

|                             |
|-----------------------------|
| <b>KARTA TERENU: 1 MW,U</b> |
|-----------------------------|

- 1) NUMER TERENU: **1 MW,U**;
- 2) POWIERZCHNIA: ok. 1,2210 ha;
- 3) FUNKCJE I PRZEZNACZENIE TERENU:
  - a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i teren zabudowy usługowej - charakterystyka funkcji i przeznaczenia terenu według ustaleń podanych w § 3, ust.1 pkt.1;

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:

- a) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 20% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją, na poziomie terenu lub na poziomie pierwszego piętra; zieleń wielowarstwowa o funkcji ekologicznej, rekreacyjnej i krajobrazowej;
- b) dopuszczalny poziom hałasu: jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- c) z uwagi na występujące wody gruntowe i gleby organiczne, ustala się wymóg wykonania badań geotechnicznych gruntu i projektu przebudowy systemu melioracyjnego – jako załącznika do projektu budowlanego;
- d) inne ustalenia – według ustaleń zawartych w § 5 ust. 5.

5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW, DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO: według ustaleń zawartych w § 6;

6) WSKAŹNIKI URBANISTYCZNE I PARAMETRY ZABUDOWY:

- a) wskaźnik zabudowy:
  - na poziomie parteru: do 0,70,
  - na poziomach pięter: do 0,50,
  - na poziomie kondygnacji podziemnej: do 1,00;
- b) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne jak na rysunku planu;
- c) usytuowanie budynków:
  - równolegle lub prostopadłe do linii rozgraniczających;
  - wymóg ten nie dotyczy: części budynków stanowiących dominanty i akcenty architektoniczne, części budynków do 20% powierzchni zabudowy budynków, budynków usytuowanych w terenie przyległym do południowej granicy terenu (z działką nr 694/33);
- d) gabaryty budynków i rodzaj dachu:
  - wysokość do 6 kondygnacji nadziemnych, do 20m,
  - dopuszcza się usytuowanie dominat w rejonie oznaczonym na rysunku planu jako „rejon lokalizacji dominant” o wysokości do 10 kondygnacji nadziemnych, do 35m,
  - kąt nachylenia połączy głównych budynków: do 30°;

7) ZASADY PODZIAŁU TERENU NA DZIAŁKI BUDOWLANE:

- a) powierzchnia działki: min. 1000 m<sup>2</sup> (nie dotyczy działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, dla których powierzchni działki nie ustala się; nie dotyczy podziałów w celu powiększenia przyległych działek);
- b) zasady podziału na działki budowlane:
  - szerokość frontu działki minimum 20 m,
  - linie podziału na działki: równolegle lub prostopadłe do północnej granicy terenu;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA:

- a) drogi – dojazd: od ulicy przyległej do terenu od strony zachodniej oraz od ul. Obwodowej (za zgodą zarządcy drogi),
- b) wymagania parkingowe: według ustaleń podanych § 11 ust. 2;
- c) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą: według ustaleń podanych § 11 ust. 4;

9) INNE USTALENIA:

- a) warunki zagospodarowania terenu wzdłuż trasy ciepłociągów miejskich należy uzgodnić z gestorem sieci (zapis nie obowiązuje w przypadku przeniesienia sieci poza teren 1 MW,U);

10) STAWKA PROCENTOWA: 20%.

|                             |
|-----------------------------|
| <b>KARTA TERENU: 2 MW,U</b> |
|-----------------------------|

1) NUMER TERENU: 2 MW,U;

2) POWIERZCHNIA:

- a) teren 2 MW,U: ok. 1,2524 ha;

3) FUNKCJE I PRZEZNACZENIE TERENU:

- a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej - charakterystyka funkcji i przeznaczenia terenu według ustaleń podanych w § 3, ust.1 pkt.1;

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:

- a) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 20% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją, na poziomie terenu lub na poziomie pierwszego piętra; zielen wielowarstwowa o funkcji ekologicznej, rekreacyjnej i krajobrazowej;
- b) dopuszczalny poziom hałasu: jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- c) z uwagi na występujące wody gruntowe i gleby organiczne, ustala się wymóg wykonania badań geotechnicznych gruntu i projektu przebudowy systemu melioracyjnego – jako załącznika do projektu budowlanego;
- d) inne ustalenia – według ustaleń zawartych w § 5 ust. 5;

5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW, DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO: według ustaleń zawartych w § 6;

6) WSKAŹNIKI URBANISTYCZNE I PARAMETRY ZABUDOWY:

- a) wskaźnik zabudowy:
  - na poziomie parteru: do 0,70,
  - na poziomach pięter: do 0,50,
  - na poziomie kondygnacji podziemnej: do 1,00;
- b) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne jak na rysunku planu;
- c) usytuowanie budynków:
  - usytuowanie ścian bryły głównej budynków równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczających terenu;
  - wymóg ten nie dotyczy: części budynków stanowiących dominanty i akcenty architektoniczne lub części budynku do 20% powierzchni zabudowy budynków, budynków usytuowanych w terenie przyległym do północnej granicy terenu (z działką nr 694/33);
- d) gabaryty budynków i rodzaj dachu:
  - wysokość do 6 kondygnacji nadziemnych, do 20m,
  - dopuszcza się usytuowanie dominat w rejonie oznaczonym na rysunku planu jako „rejon lokalizacji dominant” wysokości do 10 kondygnacji nadziemnych, do 35m,
  - kąt nachylenia połaci głównych budynków: do 30°;

7) ZASADY PODZIAŁU TERENU NA DZIAŁKI BUDOWLANE:

- a) powierzchnia działki: min. 1000 m<sup>2</sup> (nie dotyczy działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, dla których powierzchni działki nie ustala się; nie dotyczy podziałów w celu powiększenia przyległych działek);
- b) zasady podziału na działki budowlane:
  - szerokość frontu działki minimum 20 m,
  - linie podziału na działki: równoległe lub prostopadle do północnej granicy terenu;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA:

- a) drogi – dojazd: od ulicy przyległej do terenu od strony zachodniej oraz od ul. Obwodowej (za zgodą zarządcy drogi),
- b) wymagania parkingowe: według ustaleń podanych § 11 ust. 2;
- c) pozostałe elementy obsługi infrastruktury: według ustaleń podanych § 11 ust. 4;

9) INNE USTALENIA:

- a) warunki zagospodarowania terenu wzdłuż trasy ciepłociągu miejskiego, kanalizacji deszczowej i kabli energetycznych należy uzgodnić z gestorami tych sieci (zapis nie obowiązuje w przypadku przeniesienia sieci poza teren 2 MW,U);

10) STAWKA PROCENTOWA: 20%

|                          |
|--------------------------|
| <b>KARTA TERENU: 3 K</b> |
|--------------------------|

1) NUMER TERENU: 3 K;

2) POWIERZCHNIA:

- a) teren 3 K: ok. 0,013 ha;

3) FUNKCJE I PRZEZNACZENIE TERENU:

- a) teren infrastruktury technicznej – kanalizacja sanitarna; charakterystyka funkcji i przeznaczenia terenu według ustaleń podanych w § 3, ust. 1 pkt.2;

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:

- a) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 10% powierzchni terenu; zieleń wielowarstwowa o funkcji ekologicznej, rekreacyjnej i krajobrazowej;
- b) dopuszczalny poziom hałasu: jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- c) z uwagi na występujące wody gruntowe i gleby organiczne, ustala się wymóg wykonania badań geotechnicznych gruntu i projektu przebudowy systemu melioracyjnego – jako załącznika do projektu budowlanego;
- d) inne ustalenia – według ustaleń zawartych w § 5 ust.5;

5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW , DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO: według ustaleń zawartych w § 6;

6) WSKAŹNIKI URBANISTYCZNE I PARAMETRY ZABUDOWY:

- a) wskaźnik zabudowy: nie ustala się;
- b) linie zabudowy: nie ustala się;
- c) usytuowanie budynków: nie ustala się;
- d) gabaryty budynków i rodzaj dachu:
  - wysokość: do 5m;
  - kąt nachylenia połaci głównych budynków: nie ustala się;

7) ZASADY PODZIAŁU TERENU NA DZIAŁKI BUDOWLANE:

- a) powierzchnia działki: cały teren;
- b) zasady podziału na działki budowlane: nie dopuszcza się podziału terenu na działki budowlane;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA:

- a) drogi – dojazd: od ulicy przyległej do terenu od strony zachodniej;
- b) wymagania parkingowe: nie ustala się;
- c) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą: według ustaleń podanych § 11 ust. 4;

9) INNE USTALENIA:

10) STAWKA PROCENTOWA: 0,00%

## § 15

Uchyla się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Redy na obszarze jednostki „C” w rejonie ulicy Gdańskiej i Obwodowej, zatwierdzony uchwałą nr VIII/75/2003 Rady Miejskiej Redy z dnia 15 kwietnia 2003r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego nr 91, poz. 1590 z dnia 29 lipca 2003r. dla terenów objętych niniejszą zmianą planu.

## § 16

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta REDY.

## § 17

Uchwała wchodzi w życie z upływem 30 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego, za wyjątkiem § 16, który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały i podlega publikacji na stronie internetowej Miasta Redy.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Redzie  
*inż. Kazimierz Okrój*

### UZASADNIENIE.

Uchwalenie niniejszej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego następuje na podstawie art. 20, w związku z art. 27 oraz art. 15, art. 16 ust. 1, art. 17, art. 29 i art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami), na wniosek Burmistrza Miasta Redy.

Zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Redy na obszarze jednostki „C” w rejonie ulicy Gdańskiej i Obwodowej (zatwierdzonego uchwałą nr VIII/75/2003 Rady Miejskiej Redy z dnia 15 kwietnia 2003r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego nr 91 poz. 1590 z dnia 29 lipca 2003r.) sporządzono na podstawie Uchwały Nr XLIII/403/2006 Rady Miejskiej Redy z dnia 5 kwietnia 2006r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Redy na obszarze jednostki „C” w rejonie ulicy Gdańskiej i Obwodowej, na obszarach opisanych w dotychczas obowiązującym planie symbolami 11U, 17U i 23MU. Rejon zmiany planu miejscowego jest zlokalizowany po zachodniej stronie ulicy Obwodowej, po obu stronach planowanego skrzyżowania ulicy Obwodowej z ulicą Młyńską.

Przedmiotem zmiany planu jest zmiana ustaleń planu dla terenów oznaczonych w obowiązującym planie symbolami 11U, 17U i 23 MU w zakresie rozszerzenia zakresu funkcji przeznaczenia terenów, to jest wprowadzenie funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej na terenie o przeznaczeniu usługowym, wprowadzenia dopuszczenia możliwości realizacji inwestycji celu publicznego oraz zmiany wskaźników kształtowania zabudowy - w celu umożliwienia optymalnego zagospodarowania nieruchomości.

Projekt zmiany planu został sporządzony zgodnie z wymogami art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt zmiany planu wyłożony był do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 24 stycznia 2007r. do dnia 14 lutego 2007r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany planu miejscowego rozwiązaniami odbyła się w dniu 12 lutego 2007r. Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, każdy, kto kwestionował ustalenia przyjęte w projekcie zmiany planu miejscowego, mógł wnieść uwagi na piśmie do Burmistrza Miasta Redy z podaniem imienia i nazwiska lub nazwy jednostki organizacyjnej i adresu, oznaczenia nieruchomości, której uwaga mogła dotyczyć, w nieprzekraczalnym terminie do dnia 28 lutego 2007r. W podanym terminie żadnych uwag nie wniesiono (załącznik nr 2 do uchwały). Zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy zawiera załącznik nr 3.

Opracował  
Zbigniew Falkowski

Zatwierdził  
Krzysztof Krzemiński

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Redzie  
w sprawie uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Redy  
na obszarze jednostki „C” w rejonie ulicy Gdańskiej i Obwodowej.**

Rada Miejska w Redzie po zapoznaniu się z dokumentacją formalno – prawną planu oraz protokołem z dyskusji publicznej nad projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Redy na obszarze jednostki „C” w rejonie ulicy Gdańskiej i Obwodowej, rozstrzyga co następuje:

1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.) rozstrzygnięcie o rozpatrzeniu uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Redy na obszarze jednostki „C” w rejonie ulicy Gdańskiej i Obwodowej (zatwierdzonego uchwałą nr VIII/75/2003 Rady Miejskiej Redy z dnia 15 kwietnia 2003r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego nr 91 poz. 1590 z dnia 29 lipca 2003r.) jest załącznikiem Nr 2 do niniejszej uchwały.
2. W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Redy na obszarze jednostki „C” w rejonie ulicy Gdańskiej i Obwodowej oraz w ciągu 14 dni po wyłożeniu – to jest do dnia 28 lutego 2007r., do ustaleń projektu zmiany planu miejscowego nie wniesiono uwag, o których mowa w art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

### **Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Redzie**

o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta REDY na obszarze jednostki „C” w rejonie ulicy Gdańskiej i Obwodowej.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), Rada Miejska w Redzie postanawia, co następuje:

1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania jest załącznikiem Nr 3 do niniejszej uchwały.
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, będą realizowane zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.).
3. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji zaliczone do zadań własnych gminy, zapisane w niniejszym planie, nie obejmują realizacji żadnych sieci infrastruktury technicznej. Wszystkie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji obejmować będą tereny położone poza obszarem objętym planem.
4. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji, które należą do zadań własnych gminy i które będą związane z realizacją inwestycji ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy z dnia 30 czerwca 2005r. o finansach publicznych (Dz.U. z 20 grudnia 2005r. Nr 249, poz. 2104 i Nr 169, poz. 1420 oraz z 2006r. Nr 45, poz. 319 i Nr 104, poz. 708), przy czym wydatki na w/w inwestycje w ramach wieloletniego programu inwestycyjnego na każdy rok będą ujmowane w budżecie gminy.