
GMINA MIASTO REDA

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy rzeką Redą i Kanałem Mrzezino w Redzie

PROJEKT PLANU DO WYŁOŻENIA DO PUBLICZNEGO WGLĄDU W DNIACH OD 27.03.2026 r. DO 17.04.2026 r.

- 1. *TEKST PLANU WRAZ Z ZAŁĄCZNIKAMI***
- 2. *ZAŁĄCZNIK NR 1- RYSUNEK PLANU***



N I P 584-020-36-47 R E G O N 010049023
K R S 0000093105 KAPITAŁ ZAKŁADOWY 84.000 zł
Tel/fax (58) 554-84-40 tel. (58) 520-92-22, 520-92-23
Mail: urbpppp@ppp.gda.pl www.ppp.gda.pl

MARZEC 2026 R.

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W REDZIE
Z DNIA

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszaru położonego pomiędzy rzeką Redą i Kanałem Mrzezino w Redzie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. 2024, poz. 609) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2024 poz. 1130) oraz w wykonaniu uchwały nr XL/403/2021 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 02 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy rzeką Redą i Kanałem Mrzezino w Redzie,
uchwała się, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy rzeką Redą i Kanałem Mrzezino w Redzie, zwany dalej planem, po sprawdzeniu, że nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Redy”, podjętego uchwałą XXIX/ 239/97 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 08 kwietnia 1997 r., Aneks do studium uchwalony uchwałą nr XXIX/297/2001 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 05 czerwca 2001 r., zmiana studium uchwalona uchwałą nr XXXV/335/2005 Rady Miejskiej Redy z dnia 8 czerwca 2005 r, zmiana studium (dla wschodniej części miasta) uchwalona uchwałą nr XVII/246/2008 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 6 listopada 2008 r., zmiana studium dla obszaru Moście Błota uchwalona uchwałą nr III/24/2014 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 17 grudnia 2014 r., zmiana studium fragmentu miasta Redy w rejonie ulicy Gniewowskiej, uchwalona uchwałą nr XXIV/242/2016 Rady Miejskiej Redy z dnia 30 listopada 2016 r.

2. Granice terenu objętego planem stanowią:

- 1) od zachodu: kanał Mrzezino;
- 2) od północy: granica miasta Reda z gminą Puck;
- 3) od wschodu: rzeka Reda;
- 4) od południa granice nieruchomości położonych pomiędzy rzeką Redą a ulicą Wierzbową.

3. Powierzchnia terenu objętego planem wynosi około 183,60 ha.

§ 2. 1. Integralną częścią uchwały jest:

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

2. Część tekstowa uchwały składa się z następujących rozdziałów:

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;
- 3) oznaczenie terenu;
- 4) przeznaczenie terenu:
 - a) MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) MNB – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
 - c) MNW-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług,
 - d) KDL – teren drogi lokalnej,

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy
rzeką Redą i Kanałem Mrzezino w Redzie

- e) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
- f) KP – teren komunikacji pieszo-rowerowej,
- g) IW – teren wodociągów,
- h) IK – teren kanalizacji,
- i) IKP – teren pompowni ścieków,
- j) RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy,
- k) RZM – teren zabudowy zagrodowej,
- l) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych,
- m) ZN – teren zieleni naturalnej;
- 5) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu:
 - a) obszar korytarza ekologicznego Pradoliny Redy - Łęby o znaczeniu regionalnym,
 - b) szpalery drzew – do zachowania lub wprowadzenia – orientacyjna lokalizacja;
- 6) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) granica projektowanego użytku ekologicznego „Starorzecze Redy”,
 - b) teren powierzchni biologicznie czynnej,
 - c) urządzenia wodne (rowy) / rowy melioracyjne – orientacyjny przebieg;
- 7) zasady dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) granica strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków;
- 8) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%,
 - b) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%,
 - c) granica krajobrazu priorytetowego – Łąki zalewowe w dolinie rzeki Redy, rejon Moście Błota,
 - d) granica terenu ochrony bezpośredniej dla studni T-la strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych „Reda”,
 - e) projektowana granica terenu ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Reda” po rozbudowie ujęcia,
 - f) projektowana granica terenu ochrony ścisłej ujęcia wód podziemnych „Reda” po rozbudowie ujęcia,
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) pas ochrony funkcyjnej, w którym obowiązują ograniczenia dla zagospodarowania terenu w odległości 7,0 m w obu kierunkach od osi linii elektroenergetycznej SN 15kV,
 - b) pas ochrony funkcyjnej, w którym obowiązują ograniczenia dla zagospodarowania terenu w odległości 20,0 m w obu kierunkach od osi linii elektroenergetycznej WN 110kV,
 - c) pas eksploatacyjny dla infrastruktury komunalnej;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
 - a) linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV,
 - b) linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110kV,
 - c) istniejąca słupowa stacja transformatorowa,
 - d) istniejąca studnia ujęcia wód podziemnych „Reda”,
 - e) projektowane studnie ujęcia wód podziemnych „Reda”;
- 12) oznaczenie informacyjne niebędące ustaleniami planu:
 - a) cały obszar objęty planem leży w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 „Pradolina Kaszubska i rzeka Reda”,

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

- 1) funkcje usługowe, usługi** – rozumie się przez to działalność związaną z pracą nieprodukcyjną, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności m.in. w zakresie oświaty i wychowania, ochrony zdrowia i opieki społecznej, kultu religijnego, kultury, kultury fizycznej i sportu, turystyki i wypoczynku (w tym wynajem krótkoterminowy), rekreacji i rozrywki, handlu, gastronomii, administracji, finansów, transportu i łączności, ochrony oraz bezpieczeństwa ludności i mienia itp. a także usługi świadczone w wykonywaniu wolnych zawodów oraz działalność wytwórcza rzemieślników oraz artystów; prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych poziomów emisji do środowiska a także pogarszać standardów zamieszkania na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub funkcji mieszkaniowej w granicach terenów MNW-U;

- 2) **funkcje usług obsługi komunikacji** – rozumie się przez to funkcje związane z obsługą transportu samochodowego takie jak: stacja paliw, myjnia, serwis samochodowy, warsztat, lakiernia, diagnostyka, stacja obsługi samochodów, auto-złom itp.;
- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków chyba, że ustalenia w karcie terenu stanowią inaczej. Nieprzekraczalne linie zabudowy określone w planie nie dotyczą następujących elementów bryły budynku:
 - a) w kondygnacji parteru: ganków wejściowych, wiatrołapów, zadaszeń nad wejściami, schodów i pochylni wejściowych do budynku itp.,
 - b) w wyższych kondygnacjach: wykuszy, loggii, balkonów i innych podobnych elementów bryły budynku,
 - c) części podziemnych budynków oraz podziemnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;Elementy bryły budynku, wymienione w lit. a oraz b, mogą przekraczać wyznaczoną nieprzekraczalną linię zabudowy nie więcej niż 1,5 m, przy czym elementy przekraczające linię zabudowy nie mogą stanowić więcej niż 50% szerokości elewacji, na której się znajdują;
- 4) **dach płaski** – dach o nachyleniu poszczególnych połaci maksymalnie 12°;
- 5) **działka budowlana** – zgodnie z definicją działki budowlanej, o której mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 6) **stan istniejący** – stan jak w chwili uchwalenia planu miejscowego; w przypadku istniejącej zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznacza to wszelkie obiekty budowlane, zrealizowane zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) **meble miejskie** – wszystkie elementy małej architektury miejskiej o praktycznych funkcjach dostosowanych do potrzeb i charakteru miejsca, w którym się znajdują, służące użytkownikom terenu i mające wpływ na ogólną estetykę przestrzeni, w której się znajdują;
- 8) **zabudowa** – ogół budynków na danym terenie;
- 9) **teren** – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o przeznaczeniu zdefiniowanym w §5 i skonkretyzowanym w odpowiedniej karcie terenu, przeznaczony także pod drogi, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej (w tym stacje bazowe telefonii komórkowej) oraz zieleni;
- 10) **zabudowa grupowa** - jedna z form zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w myśl rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 11) **front działki** - należy przez to rozumieć granicę działki przylegającą do drogi, z której odbywa się główny wjazd na działkę;
- 12) **retencjonowanie** – zatrzymywanie i gromadzenie wody: na powierzchni terenu biologicznie czynnego, w zbiornikach wodnych (naturalnych i sztucznych), rowach, ogrodach deszczowych, zagłębieniach retencyjnych, na dachach zielonych lub retencyjnych itp.;
- 13) **jaskrawa kolorystyka** – kolor materiałów budowlanych przejawający, połyskujący, o wysokiej intensywności barw oraz niebędący kolorem naturalnym – tradycyjnych materiałów budowlanych (tzn. cegła ceramiczna, dachówka ceramiczna, tynk materiałowy w odcieniach bieli, beży, kamień naturalny, drewno).

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

- 1) cyfrą arabską oznaczającą kolejny numer terenu;
- 2) symbol klasy przeznaczenia terenu.

Numeracja terenów jest ciągła w ramach danego przeznaczenia terenu.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne obowiązujące na całym obszarze objętym planem

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

- 1) tereny przeznaczone pod zabudowę:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczony w planie jako MNW,
 - b) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, oznaczony w planie jako MNB,
 - c) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczony w planie jako MNW-U,
 - d) teren zabudowy zagrodowej, oznaczony w planie jako RZM;
- 2) tereny z zakazem zabudowy:
 - a) teren rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczony jako RN,
 - b) teren zieleni naturalnej, oznaczony jako ZN;

- 3) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony jako WS;
- 4) teren infrastruktury technicznej:
 - a) teren wodociągów, oznaczony jako IW,
 - b) teren kanalizacji, oznaczony jako IK,
 - c) teren pompowni ścieków, oznaczony jako IKP;
- 5) tereny komunikacji:
 - a) teren komunikacji drogowej publicznej, oznaczony w planie jako: KDL – teren drogi lokalnej,
 - b) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony w planie jako KR,
 - c) teren komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczony w planie jako KP.

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

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

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zielono-niebieskiej infrastruktury w obszarach zurbanizowanych:

- 1) na terenach komunikacji drogowej publicznej należy wprowadzać zadrzewienia z uwzględnieniem przebiegu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz wymogów bezpieczeństwa ruchu;
- 2) co najmniej 30% powierzchni biologicznie czynnej, o której mowa w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, należy zagospodarować w formie grup drzew i krzewów, o zróżnicowanym składzie gatunkowym, dostosowanym do warunków siedliskowych; do ukształtowania zasobu zieleni należy wykorzystać istniejące drzewa i krzewy;
- 3) na rysunku planu oznaczono orientacyjną lokalizację szpalerów drzew do zachowania lub wprowadzenia oraz ochrony;
- 4) w zagospodarowaniu powierzchni biologicznie czynnej należy zastosować rozwiązania uwzględniające retencję wód opadowych i roztopowych, takie jak łąki kwietne, ogrody deszczowe, ogrody kieszonkowe itp.

3. W zakresie stosowanych materiałów oraz kolorystyki zabudowy na terenach oznaczonych w planie jako MNW, MNB, MNW-U oraz RZM ustala się:

- 1) wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym np. tynk, cegła, drewno, kamień, szkło itp., dopuszcza się stosowanie stali, miedzi oraz wysokiej jakości kompozytowych okładzin elewacyjnych, w tym imitujących materiały naturalne jak wyżej; wyklucza się stosowanie jaskrawych, intensywnych kolorów kontrastujących z otoczeniem;
- 2) ujednoliconą kolorystykę pokrycia dachów ograniczoną do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej (ceglastej), a także brązów, szarości i czerni;
- 3) dla dachów spadzistych obowiązuje zastosowanie pokryć dachowych z materiałów trwałych wysokiej jakości, z wykluczeniem stosowania materiałów takich jak płyty faliste, blacha trapezowa, papa termozgrzewalna itp.; ustalenie nie dotyczy budynków innych niż mieszkalne oraz budowli zlokalizowanych w terenach zabudowy zagrodowej, oznaczonych jako RZM.

4. Wzdłuż Kanału Mrzezino, stanowiącego granicę obszaru objętego planem, nakazuje się zagospodarowanie terenów RN oraz ZN w sposób nie zakłócający widoku na krajobraz otwarty łąk i pastwisk z ciągów widokowych wzdłuż dróg po przeciwnej stronie kanału, położonych poza obszarem planu, w tym poprzez zakaz stosowania zieleni wysokiej – ustalenie nie dotyczy elementów wyposażenia dróg wymaganych przepisami odrębnymi np. oświetlenia itp. oraz obiektów i urządzeń istniejącej infrastruktury technicznej.

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

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

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

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

2. W obszarze objętym planem obowiązuje zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu:

- 1) na granicy terenów, oznaczonych w planie jako MNW oraz MNB – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 2) na granicy terenu, oznaczonego w planie jako MNW-U – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
 - 3) na granicy terenów, oznaczonych jako RZM – jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

3. W zakresie oddziaływania hałasu i wibracji obowiązuje:

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

4. Tereny oznaczone w planie jako RN – tereny rolnicze z zakazem zabudowy oraz tereny ZN- tereny zieleni naturalnej, stanowią otwartą przestrzeń naturalnych, podmokłych łąk, urozmaiconych skupiskami zadrzewień i zakrzewień. W celu zachowania i ochrony walorów przyrodniczych oraz krajobrazowych, w tym krajobrazu priorytetowego *Łąki zalewowe w dolinie rzeki Redy, rejon Moście Błota*, dla ww. obszarów ustala się:

- 1) zakaz zabudowy, w tym budynków i budowli związanych z działalnością rolniczą;
- 2) zakaz lokalizacji farm fotowoltaicznych oraz farm wiatrowych wraz z towarzyszącą infrastrukturą, za wyjątkiem instalacji spełniających kryteria mikroinstalacji fotowoltaicznych (zgodnie z ustawą o OZE), przy czym wyklucza się lokalizację mikroinstalacji w granicach obszaru korytarza ekologicznego Pradoliny Łeby - Redy o znaczeniu regionalnym, określonego na rysunku planu;
- 3) utrzymanie otwartego charakteru ww. terenów oraz sposobu użytkowania ekosystemów siedlisk łąkowych;
- 4) usuwanie spontanicznej sukcesji drzew i krzewów, za wyjątkiem zbiorowisk roślinnych w sąsiedztwie brzegu rzeki Redy;
- 5) zachowanie i utrzymanie walorów widokowych w postaci otwarć widokowych, punktów widokowych oraz ciągów widokowych na otwarty krajobraz łąk, pastwisk i pozostałych terenów rolniczych.

5. Część obszaru objętego planem, położonego w sąsiedztwie rzeki Redy, znajduje się w zasięgu korytarza ekologicznego Pradoliny Łeby - Redy o znaczeniu regionalnym, którego obszar wskazano na rysunku planu. W celu wzmocnienia walorów krajobrazowych oraz przyrodniczych doliny rzeki Redy, w granicach korytarza obowiązuje zagospodarowanie terenu z wysokim udziałem powierzchni biologicznie czynnej oraz zachowanie istniejącego, naturalnego zasobu zieleni. Dodatkowo na rysunku planu oznaczono fragment terenu 01MNW, gdzie obowiązuje zagospodarowanie w formie powierzchni biologicznie czynnej. Dopuszcza się uszczuplenie zasobu zieleni w związku z realizacją zadań, o których mowa w ust. 6 pkt 1 a także na podstawie przepisów odrębnych.

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

- 1) obowiązuje zakaz ingerencji w naturalne procesy brzegotwórcze i zachowanie naturalnej obudowy koryta rzeki Redy (znajdującej się w granicach terenów 04WS, 05WS oraz częściowo poza obszarem objętym planem), stanowiącej wschodnią granicę planu. W przypadku realizacji zadań z zakresu ochrony przeciwpowodziowej lub ochrony brzegu przed erozją rzeczna, a także budowy infrastruktury turystyki wodnej, rekreacyjnej bądź służącej realizacji innych celów publicznych, w tym inwestycji drogowych, dopuszcza się sztuczne umocnienia w postaci odpowiednich konstrukcji hydrotechnicznych, przy czym obowiązuje wykorzystanie w maksymalnym stopniu naturalnych materiałów takich jak faszyna, kamienie, gabiony z kruszywem itp., chyba że wymogi techniczno-budowlane realizowanej inwestycji wymagają zastosowania innych materiałów takich jak geosyntetyki, beton itp.;
- 2) tereny 01ZN oraz 06WS znajdują się w granicach projektowanego użytku ekologicznego „Starorzecze Redy”, przeznaczonego wyłącznie na cele ochrony przyrody, w tym przede wszystkim ochrony bioróżnorodności, siedlisk przyrodniczych oraz gatunków roślin i zwierząt związanych z ekosystemem starorzecza; szczegółowe zasady ochrony użytku ekologicznego, w tym nakazy, zakazy oraz nadzór na użytkiem, zostaną określone w stosownej uchwale powołującej użytek ekologiczny, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przyrody;
- 3) w obrębie terenów 01WS, 02WS i 03WS znajduje się fragment kanału pn. *Kanał Mrzezino*, stanowiącego urządzenie wodne w rozumieniu przepisów odrębnych. Obowiązuje zachowanie istniejącego kanału oraz jego właściwe utrzymywanie zapewniające odpowiednie warunki przepływu i zapobiegające dekapitalizacji kanału m.in. poprzez:
 - a) utrzymanie pasa terenu o szerokości 8,0 m wzdłuż kanału, gdzie wyklucza się zagospodarowanie, w tym wprowadzanie zieleni w formie zadrzewień lub zakrzewień, uniemożliwiających swobodny dostęp dla wykonywania czynności konserwacyjnych,
 - b) dopuszczenie w pasie terenu, o którym mowa wyżej, drogi serwisowej o szerokości nie mniejszej niż 5,0 m licząc od krawędzi skarpy kanału, z nawierzchnią mineralną, trawiastą, trawiastą wzmocnioną lub utwardzoną

- materiałem ażurowym, w celu zapewnienia dostępu do kanału,
- c) dopuszczenie budowy przepustów, mostów, kładek itp. pod warunkiem zapewnienia właściwych parametrów przepływu oraz nie pogarszania stosunków wodnych w zlewni kanału, za zgodą zarządcy kanału,
 - d) umacnianie brzegów kanału wyłącznie materiałami naturalnymi takimi jak faszyna, kamienie czy gabiony z kruszywem, w celu minimalizacji negatywnego wpływu na środowisko i ograniczenie ingerencji w ekosystem kanału,
 - e) zapewnienie dostępu do kanału z terenów dróg publicznych, terenów komunikacji wewnętrznej a także terenów RN lub ZN bezpośrednio sąsiadujących z kanałem, w tym z dróg serwisowych, o których mowa w ust. 5 pkt. 3 lit. b,
 - f) utrzymanie, konserwację oraz dostęp do urządzeń wodnych należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie;
- 4) na rysunku planu wskazano orientacyjne przebiegi istniejących oraz dawnych rowów melioracyjnych, odpowiadających za regulację stosunków wodnych w obszarach ich zlewni, oznaczonych jako *urządzenia wodne (rowy)/ rowy melioracyjne*. W granicach terenów rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczonych jako RN oraz terenów zieleni naturalnej, oznaczonych w planie jako ZN, obowiązuje zachowanie istniejących rowów melioracyjnych oraz odtwarzanie ich dawnych przebiegów. W granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów dróg publicznych dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania wskazanych urządzeń wodnych, dawniej pełniących funkcję rowów melioracyjnych, na cele związane z realizacją systemów odprowadzania wód opadowych i roztopowych. Dopuszcza się przebudowę, w tym kanalizowanie urządzeń wodnych, spowodowane koniecznością usunięcia kolizji z projektowanym zagospodarowaniem na terenach przeznaczonych w planie pod zabudowę, przy zapewnieniu ciągłości przepływu w ramach zbiorczego systemu odprowadzania wód opadowych i roztopowych albo systemu melioracyjnego funkcjonującego na terenach RN i ZN. W ramach usuwania kolizji dopuszcza się likwidację urządzeń wodnych pod warunkiem zastąpienia ich innym systemem zapewniającym odprowadzanie wód opadowych i roztopowych a także regulującym stosunki wodne w ich zlewni, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) utrzymanie, konserwację oraz dostęp do urządzeń wodnych należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie.
7. W granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę a także ogólnodostępnych przestrzeni publicznych, należy wzbogacać szatę roślinną a tym samym krajobraz poprzez wprowadzanie drzew i krzewów zróżnicowanych pod względem gatunkowym oraz zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi. Do kształtowania zasobu zieleni należy w maksymalnym stopniu wykorzystać istniejące zadrzewienia.
8. Budowę, przebudowę lub rozbudowę układu komunikacyjnego wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą należy realizować z uwzględnieniem walorów krajobrazowych oraz infrastruktury umożliwiającej migrację zwierząt.
9. Realizując ustalenia planu należy zapewnić ochronę dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie przyrody.

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

1. W granicach obszaru objętego planem znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków. W obrębie ww. strefy roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają czynności ustalonych w przepisach ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
2. W obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej.
3. W granicach terenów, oznaczonych w planie jako RN i ZN, obowiązuje utrzymanie sieci historycznych kanałów i rowów melioracyjnych jako przestrzennego waloru krajobrazu kulturowego.

§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Na obszarze objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznych, o których mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Na obszarze objętym planem ogólnodostępną przestrzeń publiczną stanowią tereny komunikacji drogowej publicznej, oznaczone w planie jako KDL, gdzie obowiązują następujące zasady:
- 1) wyposażanie przestrzeni w obiekty niezbędne dla potrzeb użytkowników terenu, takie jak meble miejskie, zieleni komponowana, infrastruktura techniczna itp.;
 - 2) wyklucza się lokalizację wszelkich elementów instalacji i urządzeń technicznych wpływających negatywnie na estetyczny wygląd przestrzeni; ustalenie nie dotyczy urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w tym stanowiących niezbędne wyposażenie dróg;

- 3) spójny wzór mebla miejskiego w zakresie stosowanych materiałów, kolorystyki, detalu itp.;
- 4) stosowanie zasad uniwersalnego projektowania w celu zagospodarowania terenu bez barier architektonicznych dla osób ze szczególnymi potrzebami.
3. Elewacje budynków, a także posadzki i nawierzchnie, widoczne z przestrzeni publicznych należy wykonać z zachowaniem wysokich standardów estetycznych tj. z wykorzystaniem materiałów bardzo dobrej jakości oraz zastosowaniu kolorystyki tworzących kompozycyjnie spójną całość.
4. Na ogólnodostępnych terenach przeznaczonych na cele usługowe oraz w ogólnodostępnych obiektach usługowych, przyjęte rozwiązania winny uwzględnić potrzeby osób z niepełnosprawnościami i innych z ograniczeniami w poruszaniu się w oparciu o projektowanie uniwersalne, w tym m.in. poprzez:
 - 1) stosowanie rozwiązań wspomagających ruch osób poruszających się na wózkach inwalidzkich, m.in.: rozwiązania jednopoziomowe, pochylnie, windy, miejsca postojowe dla niepełnosprawnych itp.;
 - 2) stosowanie elementów orientacji dla osób niewidomych i słabo widzących, np. nawierzchnie fakturowe na ciągach pieszych wykorzystujące różnice faktury dla orientacji przestrzennej, plany, makiety i znaki z informacją ryflowaną, kwietniki zapachowe identyfikujące określone miejsca itp.

§ 10. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1. Wszystkie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także linie zabudowy i gabaryty obiektów zawarte są w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów wyznaczonych w planie.
2. Ustalone w planie parametry: maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy - nie dotyczą działek wydzielanych pod drogi publiczne, drogi wewnętrzne, dojazdy, dojścia oraz urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.
3. W granicach terenów wyznaczonych w planie obowiązują następujące formy zabudowy:
 - 1) w granicach terenów oznaczonych jako MNW: wolnostojąca; wyklucza się zabudowę bliźniaczą, szeregową lub grupową;
 - 2) w granicach terenów oznaczonych jako MNB: bliźniaczą; wyklucza się zabudowę wolnostojącą, szeregową lub grupową;
 - 3) w granicach terenów oznaczonych jako MNW-U: wolnostojąca; wyklucza się zabudowę bliźniaczą, szeregową lub grupową;
 - 4) w granicach terenów oznaczonych jako RZM:
 - a) dla budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej: wolnostojąca; wyklucza się zabudowę bliźniaczą, szeregową lub grupową,
 - b) dla pozostałej zabudowy: dowolna;
 - 5) na pozostałych terenach z możliwością lokalizacji zabudowy: dowolna.
4. Na całym terenie objętym planem obowiązuje zakaz podpiwniczania budynków. Ustalenie nie dotyczy istniejących budynków z podpiwniczeniami, które w tym zakresie uznaje się za zgodne z planem, przy czym obowiązuje zakaz rozbudowy części budynku stanowiącej piwnicę.
5. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę określa się następujące wskaźniki parkingowe do obliczania wymaganej liczby miejsc do parkowania (dalej jako mp):
 - 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej oraz zabudowy zagrodowej: 2 mp na jeden lokal mieszkalny lub 1 mp na każde 50 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej lokalu użytkowego;
 - 2) dla usług handlu:
 - a) obiekty o powierzchni sprzedaży do 50,0 m² włącznie: nie mniej niż 1mp,
 - b) obiekty o powierzchni sprzedaży powyżej 50,0 m² do 200,0 m² włącznie: nie mniej niż 1mp na każde rozpoczęte 50,0 m² powierzchni sprzedaży oraz nie mniej niż 2mp na 5 zatrudnionych;
 - 3) dla pozostałych funkcji usługowych, w tym agroturystyki prowadzonej w zabudowie zagrodowej : nie mniej niż 2mp na 100,0 m² powierzchni użytkowej obiektu wykorzystywanej na funkcje usługowe oraz nie mniej niż 2mp na 5 zatrudnionych;
 - 4) dla funkcji produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych należy przyjąć nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 5 zatrudnionych.
6. Dla funkcji oraz obiektów wymienionych w ust. 5, pkt 1 – 4, każdorazowo należy dodatkowo określić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:
 - 1) 1 stanowisko – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 6 – 15;
 - 2) 2 stanowiska – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 16 – 40;

3) 3 stanowiska – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 41 – 100;

4) 4% ogólnej liczby miejsc do parkowania jeżeli ich ogólna liczba wynosi więcej niż 100.

Wyżej wymienione miejsca do parkowania nie wliczają się do bilansu miejsc określonych na podstawie ust. 5, stanowią one dodatkowe miejsca do parkowania.

7. W zakresie sposobu realizacji miejsc parkingowych ustala się:

1) obowiązuje realizacja miejsc do parkowania w granicach terenu działki budowlanej, na którym zlokalizowana jest inwestycja;

2) miejsca do parkowania mogą być sytuowane na poziomie terenu lub jako stanowiska w garażach naziemnych lub nadziemnych; wyklucza się realizację garaży, hal garażowych, parkingów jako podziemnych;

3) tymczasowe obiekty budowlane o funkcjach wywołujących potrzeby parkingowe, a w szczególności obiekty o funkcjach usługowych, podlegają powyższemu wymogom;

4) przebudowa, rozbudowa, nadbudowa istniejących budynków, lokalizacja nowych budynków, a także zmiana sposobu użytkowania istniejących lokali i budynków, wymaga zaspokojenia potrzeb parkingowych zgodnie z ustalonymi powyżej zasadami.

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

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

2. Część obszaru objętego planem znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, oraz w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% - zgodnie z rysunkiem planu; w granicach ww. obszarów obowiązuje zakaz budowy, rozbudowy oraz odbudowy budynków a także występują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego.

3. Część obszaru objętego planem położona jest w granicach krajobrazu priorytetowego województwa pomorskiego - *Łąki zalewowe w dolinie rzeki Redy, rejon Moście Błota*, którego granice określono na rysunku planu. W granicach krajobrazu priorytetowego obowiązują rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazu, określone w audycie krajobrazowym województwa pomorskiego w odpowiedniej karcie krajobrazu. Ustalony w planie sposób zagospodarowania terenów oraz pozostałe zasady i warunki określone w ustaleniach ogólnych oraz szczegółowych, uwzględniają wnioski i rekomendacje zawarte w audycie krajobrazowym dotyczące ww. krajobrazu priorytetowego.

4. W obrębie terenu 01IW znajduje się studnia (T-Ia) ujęcia wód podziemnych „Reda” wokół której wyznaczono granicę terenu ochrony bezpośredniej, oznaczoną na rysunku planu. Zakazy i nakazy w terenie ochrony bezpośredniej określają przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego.

5. W związku z planowaną rozbudową ujęcia wód podziemnych „Reda” w granicach terenów 01IW oraz 02IW zaprojektowano nowe studnie ujmujące czwartorzędowy poziom wodonośny, których projektowaną lokalizację wskazano na rysunku planu. W ramach prac projektowych określono także nowe granice strefy ochrony pośredniej oraz terenu ochrony ścisłej ujęcia wód podziemnych, których projektowane przebiegi ujawniono na rysunku planu. Zakazy i nakazy obowiązujące w granicach ww. stref zostaną określone w drodze odrębnych aktów prawnych, zgodnie z przepisami z zakresu prawa wodnego.

6. Na terenie objętym planem nie występują:

1) obszary i obiekty chronione na podstawie ustawy o ochronie przyrody;

2) obszary i tereny górnicze;

3) udokumentowane złoża kopalin;

4) obszary osuwania się mas ziemnych oraz naturalne predyspozycje do występowania zjawisk osuwiskowych;

5) kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla;

6) tereny uznane za tereny zamknięte.

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

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

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

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

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

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

- 1) szerokość drogi lub działki drogowej nie mniejsza niż 8,0 m, w przypadku drogi nieprzelotowej zakończenie placem do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 m x 12,5 m;
- 2) wykonanie narożnych ściąg linii rozgraniczających nie mniejszych niż 5,0 m x 5,0 m przy zjazdach z dróg publicznych, skrzyżowaniach dróg wewnętrznych lub na połączeniu placów do zawracania z pozostałym odcinkiem drogi wewnętrznej;
- 3) wydzielone drogi wewnętrzne winny stanowić korytarze techniczne dla lokalizacji infrastruktury technicznej.

§ 13. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

1. W obszarze objętym planem wyklucza się możliwość lokalizacji obiektów handlowych o maksymalnej powierzchni sprzedaży powyżej 200,0 m².

2. Na obszarze objętym planem zakaz zabudowy ustala się w granicach terenów rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczonych jako RN oraz w granicach terenów zieleni naturalnej, oznaczonych jako ZN.

3. W sąsiedztwie napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110kV obowiązują ograniczenia dla zagospodarowania terenu w pasie ochrony funkcyjnej o szerokości 20,0 m w obu kierunkach od osi linii - do czasu jej likwidacji. Każdorazowo zmianę zagospodarowania w obszarze pasa ochrony funkcyjnej należy uzgodnić z zarządcą sieci elektroenergetycznej.

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

5. W obrębie terenu 02ZN przebiegają odcinki sieci wodociągowej oraz kanalizacji sanitarnej – elementy zbiorczych systemów infrastruktury komunalnej. Wzdłuż ww. odcinków sieci wyznacza się *pas eksploatacyjny dla infrastruktury komunalnej*, orientacyjnie oznaczony na rysunku planu, w celu umożliwienia prowadzenia prac eksploatacyjnych i remontowych służbom technicznym gestora sieci a także budowę, przebudowę lub rozbudowę urządzeń infrastruktury technicznej. W pasie eksploatacyjnym ustala się zakaz lokalizacji trwałych nasadzeń zieleni oraz innego zagospodarowania utrudniającego dostęp do infrastruktury komunalnej dla której go wyznaczono.

6. W obrębie terenu 01IW przebiega przewód wodociagowy wody nieuzdatnionej doprowadzający wodę do stacji uzdatniania wody Reda. W sąsiedztwie wodociagu obowiązuje zachowanie *pasa eksploatacyjnego dla infrastruktury komunalnej*, wolnego od zabudowy i trwałych nasadzeń, umożliwiającego służbom technicznym nieograniczony dostęp i możliwość prowadzenia prac eksploatacyjnych i remontowych na tym przewodzie a także budowę, przebudowę lub rozbudowę urządzeń infrastruktury technicznej. Wszelkiego rodzaju działania inwestycyjne w strefie wymagają wcześniejszego uzgodnienia z gestorem sieci.

7. W sąsiedztwie istniejącej przepompowni ścieków, której lokalizację oznaczono na rysunku planu, wszelkie działania inwestycyjne należy uzgodnić z zarządcą obiektu. Ustalenie obowiązuje do czasu przeniesienia obiektu lub jego likwidacji.

8. W granicach terenów 01IK oraz 11RN przebiega istniejący kolektor zrzutowy kanalizacji deszczowej kd600, którego wylot znajduje się w terenie 04WS (rzeka Reda) natomiast w granicach terenu 01IK projektowany jest nowy kolektor zrzutowy kanalizacji deszczowej kd1400 wraz z podczyszczalnią wód opadowych i roztopowych z wylotem w terenie 04WS. Zagospodarowanie terenu w sąsiedztwie kolektora należy każdorazowo uzgadniać z właścicielem bądź zarządcą kolektora.

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

odrębnymi.

10. Na całym terenie objętym planem wyklucza się możliwość lokalizacji mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2023 r. poz. 1436, 1597, 1681 i 1762 oraz z 2024 r. poz. 834) wykorzystujących do wytwarzania energii energię wiatru oraz biogazowni.

§ 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Teren objęty planem jest powiązany z zewnętrznym układem komunikacyjnym, który stanowi istniejąca droga wojewódzka nr 216 zlokalizowana poza obszarem objętym planem, poprzez teren komunikacji drogowej publicznej, oznaczony w planie jako 01KDL – teren drogi lokalnej.

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

3. Drogę publiczną w obszarze objętym planem stanowi istniejąca droga lokalna, oznaczona w planie jako 01KDL (ulica Wierzbowa).

4. Uzupełnienie terenów komunikacji drogowej publicznej stanowią:

- a) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu jako 01KR, 02KR, 03KR, 04KR, 05KR, 06KR, 07KR, 08KR, 09KR, 10KR oraz 11KR,
- b) teren ciągu pieszo-rowerowego, oznaczony na rysunku planu jako 01KP.

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

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

2. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) istniejącej i projektowanej zabudowy - z sieci wodociągowej, w układzie zapewniającym dostawę wody pitnej odpowiedniej jakości;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub rozbiórkę istniejącej sieci wodociągowej zlokalizowanej na terenie objętym planem;
- 3) należy przyjąć zasadę lokalizacji sieci i urządzeń wodociagowych w terenach komunikacji drogowej, za zgodą zarządcy lub właściciela drogi, w celu umożliwienia gestorowi sieci ich przebudowy, rozbudowy, remontu lub rozbiórki oraz prowadzenia bieżących prac eksploatacyjnych;
- 4) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę oraz usytuowanie dróg pożarowych winno odpowiadać przepisom odrębnym.

3. Odprowadzenie ścieków bytowych:

- 1) do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej do zbiorników bezodpływowych, przy czym obowiązuje zakaz sytuowania zbiorników bezodpływowych na terenie działki znajdującej się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, którego zasięg przedstawiono na rysunku planu;
- 3) po zrealizowaniu sieci kanalizacji sanitarnej ustala się nakaz likwidacji zbiorników bezodpływowych i odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 4) do oczyszczalni ścieków, zlokalizowanej poza obszarem opracowania, poprzez sieć kanalizacji sanitarnej a w przypadku jej braku poprzez wywóz wozami asenizacyjnymi do stacji zlewnej;
- 5) ścieki powstałe w związku z prowadzoną działalnością na danym terenie i wymagające oczyszczenia przed wprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej do parametrów określonych na podstawie przepisów odrębnych, należy oczyszczać na urządzeniach zlokalizowanych w obrębie nieruchomości, na której powstają;
- 6) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub rozbiórkę istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej zlokalizowanej na terenie objętym planem;
- 7) należy przyjąć zasadę lokalizacji sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnej w terenach komunikacji drogowej, za zgodą zarządcy lub właściciela drogi, w celu umożliwienia gestorowi sieci ich przebudowy, rozbudowy, remontu lub rozbiórki oraz prowadzenia bieżących prac eksploatacyjnych;
- 8) część obszaru objętego planem położona jest w aglomeracji Gdynia.

4. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

- 1) w ramach adaptacji miasta do zmian klimatu, w obszarze objętym planem należy minimalizować ilość nawierzchni szczelnych na rzecz nawierzchni ażurowych w celu ograniczenia odpływu wód opadowych i roztopowych oraz dla stworzenia warunków lokalnej filtracji gruntowej; należy zapewnić maksymalną retencję wód opadowych i roztopowych;
- 2) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dróg publicznych i z dróg wewnętrznych:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy
rzeką Redą i Kanałem Mrzezino w Redzie

- a) poprzez retencjonowanie w obszarach pasów drogowych lub w innym terenie, w porozumieniu z właścicielem tego terenu,
 - b) pośrednio lub bezpośrednio do systemu miejskiej kanalizacji deszczowej, na warunkach i za zgodą zarządcy systemu miejskiej kanalizacji deszczowej,
 - c) do układu odwadniającego, nie włączonego do systemu miejskiej kanalizacji deszczowej;
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z działek budowlanych:
- a) ustala się obowiązek retencjonowania wód z powierzchni wszystkich dachów budynków, dojazdów, placów i parkingów położonych w obrębie działek budowlanych;
 - b) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
 - pośrednio lub bezpośrednio do systemu miejskiej kanalizacji deszczowej, z zastosowaniem opóźnionego odpływu, na warunkach i za zgodą zarządcy systemu miejskiej kanalizacji deszczowej,
 - do układu odwadniającego, nie włączonego do systemu miejskiej kanalizacji deszczowej;
 - c) na etapie projektowania zagospodarowania terenu obowiązkowo uwzględnić:
 - systemy zbierania, oczyszczania i ponownego wykorzystania wody deszczowej,
 - infiltrację wód opadowych poprzez wszelkiego rodzaju przepuszczalne powierzchnie chłonne oraz przez wprowadzenie obiektów lub urządzeń ograniczających ilość odprowadzanych wód na rzecz ewaporacji takich jak stawy, oczka wodne, ogrody kieszonkowe, ogrody deszczowe, łąki kwietne itp.;
- 4) wody opadowe i roztopowe pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych (w tym także z miejsc postojowych i parkingów) przed odprowadzeniem do odbiorników wymagają oczyszczenia w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi;
- 5) odpływ wód opadowych i roztopowych z terenów dróg i działek budowlanych realizować w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zalewaniem innych terenów.
- 5. Zaopatrzenie w energię elektryczną:**
- 1) obowiązuje rozbudowa sieci i urządzeń dystrybucji energii elektrycznej w zakresie niezbędnym do zaopatrzenia w energię elektryczną zabudowy na całym terenie objętym planem;
 - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną ze źródeł indywidualnych, w tym z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem ustalenia w § 13 ust. 10.
 - 3) wyklucza się budowę nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych na całym obszarze objętym planem.
- 6. Zaopatrzenie w gaz:** z sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia lub ze źródeł indywidualnych.
- 7. Zaopatrzenie w ciepło:**
- 1) dopuszcza się indywidualne, niskoemisyjne lub nieemisyjne sposoby zaopatrzenia w ciepło, wykorzystujące najnowsze technologie grzewcze o wysokiej sprawności;
 - 2) wyklucza się lokalizację źródeł ciepła powodujących przekroczenie dopuszczalnych poziomów emisji zanieczyszczeń do powietrza.
- 8. Zasady rozbudowy infrastruktury teletechnicznej:** dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę lub remont infrastruktury systemów i urządzeń telekomunikacyjnych oraz teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych.

§ 16. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:

Nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

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

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla terenów wyróżnionych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi

§ 18. Ustalenia szczegółowe dla terenu 01MNW o powierzchni ok. 0,49ha

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

1) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu poprzez dopuszczenie lokalizacji:

- a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących – maksymalnie jeden budynek wolnostojący na jednej działce budowlanej,

- b) budynków gospodarczych i garaży,
- c) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu poprzez wykluczenie lokalizacji:
 - a) funkcji usługowej wymagającej usytuowania na terenie składowisk surowców, materiałów lub produktów w stanie sypkim - zarówno w magazynach otwartych jak i zamkniętych obiektach,
 - b) funkcji usług obsługi komunikacji.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) od terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 11KR: w odległości 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) od terenu wód śródlądowych stojących 04WS: w odległości 10 m oraz po wyznaczonym terenie powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%,
 - c) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 0,6;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków: 9,0 m, przy czym nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe; dla budynków gospodarczych i garaży towarzyszących funkcji mieszkaniowej lub usługowej maksymalna wysokość 4,0 m,
 - b) dla pozostałych obiektów budowlanych: 9,0 m, ustalenie nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) rodzaj dachu:
 - a) kształt dachu: dwuspadowy lub wielospadowy, wyklucza się dachy mansardowe oraz obce kulturowo,
 - b) kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 30° do 45°, dla budynków gospodarczych i garaży dowolny;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 800 m²;
- 6) pozostałe ustalenia:
 - a) zabudowę oraz zagospodarowanie jak w stanie istniejącym, nie spełniające ustaleń planu określonych w ust. 2, uznaje się za zgodne z planem,
 - b) dla fragmentów istniejącej zabudowy usytuowanych niezgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy ustaloną w planie dopuszcza się remont, przebudowę oraz rozbiorę, wyklucza się ich rozbudowę oraz nadbudowę,
 - c) w przypadku rozbudowy, przebudowy lub remontu istniejącego budynku z dachem nie spełniającym parametrów określonych w pkt 4 dopuszcza się zachowanie istniejącego rodzaju dachu, przy czym obowiązuje realizacja nowych dachów tworzących z dachami istniejącymi harmonijną całość w zamyśle architektonicznym,
 - d) wyklucza się lokalizowanie nowych budynków mieszkalnych bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy działki,
 - e) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m, przy zachowaniu nieprzekraczalnych linii zabudowy ustalonych w planie oraz przy zachowaniu przepisów odrębnych.

3. Obsługa komunikacyjna:

- 1) z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonego w planie jako 11KR, poprzez bezpośrednie zjazdy lub zjazdy na działki drogowe zapewniające obsługę komunikacyjną działek budowlanych nie graniczących bezpośrednio z ww. terenami.

§ 19. Ustalenia szczegółowe dla terenu 02MNW o powierzchni ok. 0,37ha

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

- 1) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu poprzez dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących – maksymalnie jeden budynek wolnostojący na jednej działce budowlanej,
 - b) budynków gospodarczych i garaży,
 - c) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu poprzez wykluczenie lokalizacji:
 - a) funkcji usługowej wymagającej usytuowania na terenie składowisk surowców, materiałów lub produktów w stanie sypkim - zarówno w magazynach otwartych jak i zamkniętych obiektach,
 - b) funkcji usług obsługi komunikacji.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy: od terenu drogi lokalnej 01KDL w odległości 6,0 m, zgodnie z

rysunkiem planu;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
- c) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 0,6;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) dla budynków: 9,0 m, przy czym nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe; dla budynków gospodarczych i garaży towarzyszących funkcji mieszkaniowej lub usługowej maksymalna wysokość 4,0 m,
- b) dla pozostałych obiektów budowlanych: 9,0 m, ustalenie nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

4) rodzaj dachu:

- a) kształt dachu: dwuspadowy lub wielospadowy, wyklucza się dachy mansardowe oraz obce kulturowo,
- b) kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 30° do 45°, dla budynków gospodarczych i garaży dowolny;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 800 m²;

6) pozostałe ustalenia:

- a) zabudowę oraz zagospodarowanie jak w stanie istniejącym, nie spełniające ustaleń planu określonych w ust. 2, uznaje się za zgodne z planem,
- b) w przypadku rozbudowy, przebudowy lub remontu istniejącego budynku z dachem nie spełniającym parametrów określonych w pkt 4 dopuszcza się zachowanie istniejącego rodzaju dachu, przy czym obowiązuje realizacja nowych dachów tworzących z dachami istniejącymi harmonijną całość w zamyśle architektonicznym,
- c) wyklucza się lokalizowanie nowych budynków mieszkalnych bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy działki,
- d) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m, przy zachowaniu nieprzekraczalnych linii zabudowy ustalonych w planie oraz przy zachowaniu przepisów odrębnych.

3. Obsługa komunikacyjna: z terenu drogi lokalnej, oznaczonego w planie jako 01KDL, poprzez bezpośrednie zjazdy, przy czym obowiązuje lokalizacja wyłącznie 1 (jednego) zjazdu na każdą działkę budowlaną bezpośrednio z terenu 01KDL.

§ 20. Ustalenia szczegółowe dla terenów 05MNW o powierzchni ok. 1,29ha, 08MNW o powierzchni ok. 2,41ha, 09MNW o powierzchni ok. 1,19ha

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

1) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu poprzez dopuszczenie lokalizacji:

- a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących – maksymalnie jeden budynek wolnostojący na jednej działce budowlanej,
- b) budynków gospodarczych i garaży,
- c) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu poprzez wykluczenie lokalizacji:

- a) funkcji usługowej wymagającej usytuowania na terenie składowisk surowców, materiałów lub produktów w stanie sytkim - zarówno w magazynach otwartych jak i zamkniętych obiektach,
- b) funkcji usług obsługi komunikacji.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

- a) od terenu drogi lokalnej 01KDL: w odległości 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) od terenów komunikacji drogowej wewnętrznej 07KR, 08KR oraz 11KR: w odległości 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
- c) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 0,6;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) dla budynków: 9,0m, przy czym nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe; dla budynków gospodarczych i garaży towarzyszących funkcji mieszkaniowej lub usługowej maksymalna wysokość 4,0 m,
- b) dla pozostałych obiektów budowlanych: 9,0m, ustalenie nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury

technicznej;

4) rodzaj dachu:

- a) kształt dachu: dwuspadowy lub wielospadowy, wyklucza się dachy mansardowe oraz obce kulturowo,
- b) kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 30° do 45°, dla budynków gospodarczych i garaży dowolny;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 800 m²;

6) pozostałe ustalenia:

- a) zabudowę oraz zagospodarowanie jak w stanie istniejącym, nie spełniające ustaleń planu określonych w ust. 2, uznaje się za zgodne z planem,
- b) dla istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych w liczbie dwóch lub więcej na jednej działce budowlanej, dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę, remont oraz rozbiórkę każdego z budynków mieszkalnych usytuowanych na działce budowlanej, zgodnie z ustaleniami planu, określonymi w ust. 2,
- c) w przypadku rozbudowy, przebudowy lub remontu istniejącego budynku z dachem nie spełniającym parametrów określonych w pkt 4 dopuszcza się zachowanie istniejącego rodzaju dachu, przy czym obowiązuje realizacja nowych dachów tworzących z dachami istniejącymi harmonijną całość w zamyśle architektonicznym,
- d) wyklucza się lokalizowanie nowych budynków mieszkalnych bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy działki,
- e) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m, przy zachowaniu nieprzekraczalnych linii zabudowy ustalonych w planie oraz przy zachowaniu przepisów odrębnych.

3. Obsługa komunikacyjna:

- 1) terenu 05MNW: z terenu drogi lokalnej, oznaczonego w planie jako 01KDL, poprzez bezpośrednie zjazdy lub zjazdy na działki drogowe zapewniające obsługę komunikacyjną działek budowlanych nie graniczących bezpośrednio z ww. terenem drogi;
- 2) terenu 08MNW: z terenu drogi lokalnej, oznaczonej w planie jako 01KDL oraz terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych jako 07 KR, 08KR oraz 11KR - poprzez bezpośrednie zjazdy lub zjazdy na działki drogowe zapewniające obsługę komunikacyjną działek budowlanych nie graniczących bezpośrednio z ww. terenami drogowymi;
- 3) terenu 09MNW: z terenu drogi lokalnej, oznaczonej w planie jako 01KDL oraz terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych jako 07 KR oraz 11KR - poprzez bezpośrednie zjazdy;
- 4) dopuszcza się wydzielanie działek drogowych oraz dróg wewnętrznych innych niż oznaczone w planie jako KR – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, przy zachowaniu zasad określonych w §12, ust. 4 uchwały;
- 5) obowiązuje lokalizacja wyłącznie 1 (jednego) zjazdu na każdą działkę budowlaną bezpośrednio z terenu 01KDL.

§ 21. Ustalenia szczegółowe dla terenu 01MNB o powierzchni ok. 0,10ha

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;

1) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu poprzez dopuszczenie lokalizacji:

- a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych bliźniaczych – maksymalnie jeden budynek (rozumiany jako jeden segment budynku w zabudowie bliźniaczej) na jednej działce budowlanej,
- b) budynków gospodarczych i garaży,
- c) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu poprzez wykluczenie lokalizacji:

- a) funkcji usługowej wymagającej usytuowania na terenie składowisk surowców, materiałów lub produktów w stanie sypkim - zarówno w magazynach otwartych jak i zamkniętych obiektach,
- b) funkcji usług obsługi komunikacji.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy: od terenu drogi lokalnej 01KDL: w odległości 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
- c) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 0,6;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) dla budynków: 9,0 m, przy czym nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe; dla budynków gospodarczych i garaży towarzyszących funkcji mieszkaniowej lub usługowej maksymalna wysokość 4,0 m,

- b) dla pozostałych obiektów budowlanych: 9,0 m, ustalenie nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 4) rodzaj dachu:
 - a) kształt dachu: dwuspadowy lub wielospadowy, wyklucza się dachy mansardowe oraz obce kulturowo,
 - b) kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 30° do 45°, dla budynków gospodarczych i garaży dowolny;
 - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 500 m²;
 - 6) pozostałe ustalenia:
 - a) zabudowę oraz zagospodarowanie jak w stanie istniejącym, nie spełniające ustaleń planu określonych w ust. 2, uznaje się za zgodne z planem,
 - b) w przypadku rozbudowy, przebudowy lub remontu istniejącego budynku z dachem nie spełniającym parametrów określonych w pkt 4 dopuszcza się zachowanie istniejącego rodzaju dachu, przy czym obowiązuje realizacja nowych dachów tworzących z dachami istniejącymi harmonijną całość w zamyśle architektonicznym,
 - c) dopuszcza się lokalizowanie budynków mieszkalnych bezpośrednio przy granicy działki, przy zachowaniu nieprzekraczalnych linii zabudowy ustalonych w planie oraz przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - d) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m, przy zachowaniu nieprzekraczalnych linii zabudowy ustalonych w planie oraz przy zachowaniu przepisów odrębnych.
- 3. Obsługa komunikacyjna:** z terenu drogi lokalnej, oznaczonego w planie jako 01KDL, poprzez bezpośrednie zjazdy, przy czym obowiązuje lokalizacja wyłącznie 1 (jednego) zjazdu na każdą działkę budowlaną bezpośrednio z terenu 01KDL.

§ 22. Ustalenia szczegółowe dla terenów 03MNW o powierzchni ok. 0,75ha, 04MNW o powierzchni ok. 0,74ha

- 1. Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 1) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu poprzez dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących, przy czym obowiązuje zasada lokalizacji 1 budynku wolnostojącego o powierzchni nie większej niż 110,0 m² na każde 500,0 m² powierzchni działki budowlanej, przy zachowaniu minimalnej powierzchni działki budowlanej określonej w ust. 2 pkt 5,
 - b) budynków gospodarczych i garaży,
 - c) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 2) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu poprzez wykluczenie lokalizacji:
 - a) funkcji usługowej wymagającej usytuowania na terenie składowisk surowców, materiałów lub produktów w stanie sypkim - zarówno w magazynach otwartych jak i zamkniętych obiektach,
 - b) funkcji usług obsługi komunikacji.
- 2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) od terenu drogi lokalnej 01KDL: w odległości 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) od terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 11KR: w odległości 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu
 - c) od terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 12KR: w odległości 3,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) po granicy obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 14,5%,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%,
 - c) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,145, maksymalna 0,29;
 - 3) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków: 9,0 m, przy czym nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe; dla budynków gospodarczych i garaży towarzyszących funkcji mieszkaniowej lub usługowej maksymalna wysokość 4,0 m,
 - b) dla pozostałych obiektów budowlanych: 9,0 m, ustalenie nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 4) rodzaj dachu:
 - a) kształt dachu: dwuspadowy, wyklucza się dachy mansardowe oraz obce kulturowo,
 - b) kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 30° do 45°, dla budynków gospodarczych i garaży dowolny;
 - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 2500,0 m²;
 - 6) pozostałe ustalenia:
 - a) wyklucza się lokalizowanie budynków mieszkalnych bezpośrednio przy granicy działki,

- b) wyklucza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m,
- c) fragmenty terenów znajdują się w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu określone w §11 ust. 2 oraz §15 ust. 3 pkt 2.

3. Obsługa komunikacyjna: z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonego w planie jako 12KR.

§ 23. Ustalenia szczegółowe dla terenów 06MNW o powierzchni ok. 0,53ha, 07MNW o powierzchni ok. 0,40ha

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

1) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu poprzez dopuszczenie lokalizacji:

a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących, przy czym obowiązuje zasada lokalizacji 1 budynku wolnostojącego na każde 500,0 m² powierzchni działki budowlanej, przy zachowaniu minimalnej powierzchni działki budowlanej określonej w ust. 2 pkt 5,

b) budynków gospodarczych i garaży,

c) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu poprzez wykluczenie lokalizacji:

c) funkcji usługowej wymagającej usytuowania na terenie składowisk surowców, materiałów lub produktów w stanie sypkim - zarówno w magazynach otwartych jak i zamkniętych obiektach,

d) funkcji usług obsługi komunikacji.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) od terenu drogi lokalnej 01KDL: w odległości 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) od terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 08KR: w odległości 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,

c) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 0,6;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków: 9,0 m, przy czym nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe; dla budynków gospodarczych i garaży towarzyszących funkcji mieszkaniowej lub usługowej maksymalna wysokość 4,0 m,

b) dla pozostałych obiektów budowlanych: 9,0 m, ustalenie nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

4) rodzaj dachu:

a) kształt dachu: dwuspadowy lub wielospadowy, wyklucza się dachy mansardowe oraz obce kulturowo,

b) kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 30° do 45°, dla budynków gospodarczych i garaży dowolny;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 2500,0 m²;

6) pozostałe ustalenia:

a) zabudowę oraz zagospodarowanie jak w stanie istniejącym, nie spełniające ustaleń planu określonych w ust. 2, uznaje się za zgodne z planem,

b) w przypadku rozbudowy, przebudowy lub remontu istniejącego budynku z dachem nie spełniającym parametrów określonych w pkt 4 dopuszcza się zachowanie istniejącego rodzaju dachu, przy czym obowiązuje realizacja nowych dachów tworzących z dachami istniejącymi harmonijną całość w zamyśle architektonicznym,

c) wyklucza się lokalizowanie budynków mieszkalnych bezpośrednio przy granicy działki,

d) wyklucza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m.

3. Obsługa komunikacyjna: z terenu drogi lokalnej, oznaczonej w planie jako 01KDL oraz terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 08KR, poprzez bezpośrednie zjazdy.

§ 24. Ustalenia szczegółowe dla terenów 01MNW-U o powierzchni ok. 0,73ha, 02MNW-U o powierzchni ok. 0,86ha

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;

1) wyklucza się następujące przeznaczenie terenu:

a) teren usług handlu hurtowego,

b) teren usług handlu wielkopowierzchniowego;

2) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu poprzez dopuszczenie lokalizacji:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy
rzeką Redą i Kanałem Mrzezino w Redzie

- a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących – maksymalnie jeden budynek wolnostojący na jednej działce budowlanej,
 - b) budynków i obiektów usługowych dla świadczenia usług, o których mowa w §3 pkt 1,
 - c) budynków gospodarczych i garaży,
 - d) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu poprzez wykluczenie lokalizacji:
- a) funkcji usługowej wymagającej usytuowania na terenie składowisk surowców, materiałów lub produktów w stanie sypkim - zarówno w magazynach otwartych jak i zamkniętych obiektach,
 - b) funkcji usług obsługi komunikacji.
- 4) nie ustala się proporcji między funkcją mieszkaniową a usługową w obrębie terenu.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) od terenu drogi lokalnej 01KDL: w odległości 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) od terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 09KR: w odległości 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
 - c) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 0,6;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków: 9,0 m, przy czym nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe; dla budynków gospodarczych i garaży towarzyszących funkcji mieszkaniowej lub usługowej maksymalna wysokość 4,0m,
 - b) dla pozostałych obiektów budowlanych: 9,0 m, ustalenie nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) rodzaj dachu:
 - a) kształt dachu: dwuspadowy lub wielospadowy; wyklucza się dachy mansardowe oraz obce kulturowo,
 - b) kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 30° do 45°, dla budynków gospodarczych i garaży dowolny;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) w przypadku lokalizacji wyłącznie budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działce budowlanej: 800,0 m²,
 - b) w przypadku lokalizacji budynków/obiektów usługowych albo usługowo-mieszkaniowych albo usługowych i mieszkaniowych na jednej działce budowlanej: 1200,0 m²;
- 6) pozostałe ustalenia:
 - a) zabudowę oraz zagospodarowanie jak w stanie istniejącym, nie spełniające ustaleń planu określonych w ust. 2, uznaje się za zgodne z planem,
 - b) wyklucza się lokalizowanie nowych budynków mieszkalnych, usługowych lub usługowo-mieszkalnych bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy działki,
 - c) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - d) fragmenty terenów znajdują się w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu określone w §11 ust. 2 oraz §15 ust. 3 pkt 2.

3. Obsługa komunikacyjna:

- 1) z terenu drogi lokalnej 01KDL oraz terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 09KR, poprzez bezpośrednie zjazdy;
- 2) obowiązuje lokalizacja wyłącznie 1 (jednego) zjazdu na każdą działkę budowlaną bezpośrednio z terenu 01KDL.

§ 25. Ustalenia szczegółowe dla terenu 01RZM o powierzchni ok. 0,15ha

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej;

- 1) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu poprzez dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków mieszkalnych – maksymalnie dwa budynki w granicach terenu, dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych właścicieli/zarządcy czynnego gospodarstwa rolnego, hodowlanego, ogrodniczego,
 - b) budynków gospodarczych i garaży,
 - c) obiektów i urządzeń służących prowadzeniu gospodarstwa rolnego, hodowlanego, ogrodniczego innych niż budynki gospodarcze i garaże,
 - d) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy: po granicy terenu 01RZM, zgodnie z rysunkiem planu;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 35%,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
- c) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 1,4;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) dla budynków: 12,0 m, w tym poddasze użytkowe,
- b) dla pozostałych obiektów budowlanych: 12,0 m, ustalenie nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

4) rodzaj dachu:

- a) kształt dachu: dla budynków dwuspadowy lub wielospadowy, dla budowli wchodzących w skład gospodarstwa rolnego, hodowlanego, ogrodniczego: dowolny, wyklucza się dachy mansardowe oraz obce kulturowo,
- b) kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 30° do 45°; dla budynków gospodarczych i garaży oraz budowli wchodzących w skład gospodarstwa rolnego, hodowlanego, ogrodniczego: dowolny,

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi podziału gruntów rolnych;

6) pozostałe ustalenia:

- a) zabudowę oraz zagospodarowanie jak w stanie istniejącym, nie spełniające ustaleń planu określonych w ust. 2, uznaje się za zgodne z planem,
- b) istniejącą działalność rolniczą w granicach terenu uznaje się za zgodną z planem, przy czym przebudowa, rozbudowa, nadbudowa, remont lub zmiana sposobu użytkowania istniejących obiektów budowlanych albo budowa nowych obiektów budowlanych nie może spowodować przekroczenia dopuszczalnych poziomów emisji przewidzianych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska,
- c) w przypadku rozbudowy, przebudowy lub remontu istniejącego budynku mieszkalnego z dachem nie spełniającym parametrów określonych w pkt 4 dopuszcza się zachowanie istniejącego rodzaju dachu, przy czym obowiązuje realizacja nowych dachów tworzących z dachami istniejącymi harmonijną całość w zamyśle architektonicznym,
- d) dopuszcza się lokalizowanie budynków mieszkalnych bezpośrednio przy granicy działki, przy zachowaniu nieprzekraczalnych linii zabudowy ustalonych w planie oraz przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- e) fragment terenu znajduje się w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu określone w §11 ust. 2 oraz §15 ust. 3 pkt 2.

3. Obsługa komunikacyjna: z terenu komunikacji wewnętrznej, oznaczonego w planie jako 10KR.

§ 26. Ustalenia szczegółowe dla terenu 02RZM o powierzchni ok. 1,06ha

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej;

1) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu poprzez dopuszczenie lokalizacji:

- a) budynków mieszkalnych – maksymalnie dwa budynki w granicach terenu, dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych właścicieli/zarządcy czynnego gospodarstwa rolnego, hodowlanego, ogrodniczego,
- b) budynków gospodarczych i garaży,
- c) obiektów i urządzeń służących prowadzeniu gospodarstwa rolnego, hodowlanego, ogrodniczego innych niż budynki gospodarcze i garaże,
- d) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy: od terenu drogi lokalnej 01KDL: w odległości 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
- c) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 0,6;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) dla budynków: 9,0m, przy czym dla budynków mieszkalnych nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
- b) dla pozostałych obiektów budowlanych: 9,0m, ustalenie nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

4) rodzaj dachu:

- a) kształt dachu: dwuspadowy lub wielospadowy, dla budowli wchodzących w skład gospodarstwa rolnego, hodowlanego, ogrodniczego: dowolny; wyklucza się dachy mansardowe oraz obce kulturowo,

- b) kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 30° do 45°; dla budynków gospodarczych i garaży oraz budowli wchodzących w skład gospodarstwa rolnego, hodowlanego, ogrodniczego: dowolny,
 - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi podziału gruntów rolnych;
 - 6) pozostałe ustalenia:
 - a) zabudowę oraz zagospodarowanie jak w stanie istniejącym, nie spełniające ustaleń planu określonych w ust. 2, uznaje się za zgodne z planem,
 - b) istniejącą działalność rolniczą w granicach terenu uznaje się za zgodną z planem, przy czym przebudowa, rozbudowa, nadbudowa, remont lub zmiana sposobu użytkowania istniejących obiektów budowlanych albo budowa nowych obiektów budowlanych nie może spowodować przekroczenia dopuszczalnych poziomów emisji przewidzianych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska,
 - c) w przypadku rozbudowy, przebudowy lub remontu istniejącego budynku mieszkalnego z dachem nie spełniającym parametrów określonych w pkt. 4 dopuszcza się zachowanie istniejącego rodzaju dachu, przy czym obowiązuje realizacja nowych dachów tworzących z dachami istniejącymi harmonijną całość w zamyśle architektonicznym,
 - d) dopuszcza się lokalizowanie budynków mieszkalnych bezpośrednio przy granicy działki, przy zachowaniu nieprzekraczalnych linii zabudowy ustalonych w planie oraz przy zachowaniu przepisów odrębnych.
- 3. Obsługa komunikacyjna:** z terenu drogi lokalnej, oznaczonego w planie jako 01KDL.

§ 27. Ustalenia szczegółowe dla terenów 01WS o powierzchni 0,41ha, 02WS o powierzchni 0,35ha, 03WS o powierzchni 0,65ha

- 1. Przeznaczenie terenu:** teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 1) cały teren stanowi urządzenie wodne – fragment kanału o nazwie *Kanał Mrzezino* wraz z terenem przyległym;
 - 2) dopuszcza się lokalizację mostów drogowych, mostów pieszo – jezdnych, kładek dla pieszych, przepustów w przebiegu terenów komunikacji itp.;
 - 3) dopuszcza się obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 4) pozostałe zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 ust. 6 pkt 3.
- 2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:** nie dotyczy, teren nie jest przeznaczony pod zabudowę.
- 3. Obsługa komunikacyjna:** z terenów przyległych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 28. Ustalenia szczegółowe dla terenów 04WS o powierzchni 0,53ha, 05WS o powierzchni 1,33ha

- 1. Przeznaczenie terenu:** teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 1) cały teren stanowi rzeka Reda wraz z terenem przyległym;
 - 2) dopuszcza się lokalizację mostów drogowych, mostów pieszo – jezdnych (rowerowych), kładek dla pieszych, pomostów, przepustów w przebiegu terenów komunikacji a także obiektów budowlanych i urządzeń turystyki wodnej, rekreacyjno-sportowych itp.;
 - 3) dopuszcza się obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 4) pozostałe zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 ust. 6 pkt 1.
- 2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:** nie dotyczy, teren nie jest przeznaczony pod zabudowę.
- 3. Obsługa komunikacyjna:** z terenów przyległych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 29. Ustalenia szczegółowe dla terenu 06WS o powierzchni 0,45ha

- 1. Przeznaczenie terenu:** teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 1) cały teren stanowi starorzecze rzeki Redy wraz z terenem przyległym;
 - 2) wyklucza się lokalizację wszelkich obiektów budowlanych i urządzeń – teren położony w granicach projektowanego użytku ekologicznego wyznaczonego w celu ochrony wartości przyrodniczych dawnego koryta rzeki Redy wraz z terenem zieleni naturalnej położonym po wschodniej stronie terenu;
 - 3) pozostałe zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 ust. 6 pkt 2.
- 2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:** nie dotyczy, teren nie jest przeznaczony pod zabudowę.
- 3. Obsługa komunikacyjna:** dostęp z terenów przyległych, zgodnie z przepisami odrębnymi

§ 30. Ustalenia szczegółowe dla terenu 01ZN o powierzchni 0,73ha

- 1. Przeznaczenie terenu:** teren zieleni naturalnej;

- 1) cały teren stanowi zieleń występującą naturalnie w sąsiedztwie rzeki Redy i jej dawnego koryta - starorzecza, oznaczonego w planie jako 06WS;
- 2) wyklucza się lokalizację wszelkich obiektów budowlanych i urządzeń – teren położony w granicach projektowanego użytku ekologicznego wyznaczonego w celu ochrony wartości przyrodniczych obszaru, zachowaniu bioróżnorodności w sąsiedztwie cieków wodnych oraz wzmacnianiu krajobrazu, którego istotnym elementem jest dawne koryto rzeki Redy;
- 3) pozostałe zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 ust. 6 pkt 2.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nie ustala się: teren nie jest przeznaczony pod zabudowę;
- 2) fragment terenu znajduje się w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu określone w §11 ust. 2.

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

§ 31. Ustalenia szczegółowe dla terenów 01IW o powierzchni 5,23ha, 02IW o powierzchni 2,36ha,

1. Przeznaczenie terenu: teren wodociągów;

- 1) teren dla lokalizacji obiektów i urządzeń ujęcia wody Reda, stanowiący element zbiorczego systemu zaopatrzenia w wodę;
- 2) w terenie przebiega przewód wodociagowy wody nieuzdatnionej doprowadzający wodę do stacji uzdatniania wody Reda, wzdłuż którego wyznaczono *pas eksploatacyjny dla infrastruktury komunalnej*, zgodnie z rysunkiem planu; zagospodarowanie w obrębie pasa zgodnie z §13 ust. 6 oraz przepisami odrębnymi;
- 3) w związku z planowaną rozbudową ujęcia wody Reda w granicach terenu zaprojektowano nowe studnie ujmujące czwartorzędowy poziom wodonośny, których lokalizację wskazano na rysunku planu;
- 4) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę, remont oraz rozbiórkę obiektów budowlanych oraz urządzeń niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania ujęcia i obiektów towarzyszących zlokalizowanych na terenie.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nie ustala się: teren nie jest przeznaczony pod zabudowę;
- 2) fragmenty terenów znajdują się w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu określone w §11 ust. 2 oraz §15 ust. 3 pkt 2.

3. Obsługa komunikacyjna: z terenów komunikacji wewnętrznej, oznaczonych w planie jako 02KR, 03 KR, 05KR oraz 06KR.

§ 32. Ustalenia szczegółowe dla terenu 01IK o powierzchni 0,14ha

1. Przeznaczenie terenu: teren kanalizacji;

- 1) w granicach terenu przebiega istniejący kolektor zrzutowy kanalizacji deszczowej kd600 oraz projektowany kolektor zrzutowy kanalizacji deszczowej kd1400 wraz z podczyszczalnią wód opadowych i roztopowych oraz wylotem do rzeki Redy;
- 2) dopuszcza się budowę, przebudowę, remont oraz rozbiórkę obiektów budowlanych oraz urządzeń niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania kolektora wraz z podczyszczalnią i obiektów towarzyszących zlokalizowanych na terenie;
- 3) dopuszcza się zagospodarowanie terenu w formie urządzonych dróg serwisowych w celu nieograniczonego dostępu do obiektów w ramach prac eksploatacyjnych i remontowych.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nie ustala się: teren nie jest przeznaczony pod zabudowę;
- 2) fragment terenu znajduje się w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu określone w §11 ust. 2 oraz §15 ust. 3 pkt 2.

3. Obsługa komunikacyjna: z terenu drogi lokalnej, oznaczonego w planie jako 11KR oraz dróg spoza obszaru objętego planem.

§ 33. Ustalenia szczegółowe dla terenu 01IKP o powierzchni 0,02ha

1. Przeznaczenie terenu: teren pompowni ścieków;

- 1) teren dla lokalizacji obiektów i urządzeń przepompowni ścieków, stanowiącej element zbiorczego systemu odprowadzania ścieków na terenie miasta Redy;
- 2) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę, remont oraz rozbiórkę obiektów budowlanych oraz urządzeń niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania przepompowni i obiektów towarzyszących zlokalizowanych na terenie.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie ustala się: teren nie jest

przeznaczony pod zabudowę.

3. Obsługa komunikacyjna: z terenu drogi lokalnej, oznaczonego w planie jako 01KDL.

§ 34. Ustalenia szczegółowe dla terenów 01RN o powierzchni ok. 32,02ha, 02RN o powierzchni ok. 8,85ha, 03RN o powierzchni ok. 11,02ha, 04RN o powierzchni ok. 0,20ha, 05RN o powierzchni ok. 7,37ha, 06RN o powierzchni ok. 2,56ha, 07RN o powierzchni ok. 2,99ha, 08RN o powierzchni ok. 6,47ha

1. Przeznaczenie terenu: teren rolnictwa z zakazem zabudowy;

- 1) wyklucza się lokalizację budynków oraz innych kubaturowych obiektów budowlanych i urządzeń związanych z zabudową zagrodową lub produkcją w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;
- 2) dopuszcza się obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nie ustala się: teren nie jest przeznaczony pod zabudowę;
- 2) fragmenty terenów znajdują się w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu określone w §11 ust. 2.

3. Obsługa komunikacyjna:

- 1) z terenu drogi lokalnej, oznaczonej w planie jako 01KDL oraz z terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych w planie jako 01KR, 02KR, 03KR, 04KR, 05KR i 06KR oraz z dróg spoza obszaru objętego planem;
- 2) dopuszcza się dostęp z innych terenów, w tym spoza obszaru planu, na podstawie przepisów odrębnych.

§ 35. Ustalenia szczegółowe dla terenów 02ZN o powierzchni ok. 48,22ha, 03ZN o powierzchni ok. 3,82ha, 04ZN o powierzchni ok. 13,23ha, 05ZN o powierzchni ok. 10,67ha, 06ZN o powierzchni ok. 1,28ha, 07ZN o powierzchni ok. 0,12ha

1. Przeznaczenie terenu: teren zieleni naturalnej;

- 1) wyklucza się lokalizację budynków oraz innych kubaturowych obiektów budowlanych i urządzeń związanych z zabudową zagrodową lub produkcją w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;
- 2) dopuszcza się możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych dla funkcjonowania zbiorczych systemów: zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, gazowych ciepłowniczych, elektroenergetycznych, telekomunikacyjnych i teletechnicznych, melioracyjnych itp.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nie ustala się zasad kształtowania zabudowy, w związku ustaleniem w § 13 ust. 2;
- 2) ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki: 100%, z zastrzeżeniem zmniejszenia udziału w związku z możliwością realizacji i lokalizacji obiektów i urządzeń, o których mowa w ust. 1 pkt 2;
- 3) fragmenty terenów znajdują się w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu określone w §11 ust. 2.

3. Obsługa komunikacyjna:

- 1) z terenu drogi lokalnej, oznaczonego w planie jako 01KDL oraz z terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych w planie jako 02KR, 08KR, 10KR i 11KR oraz z dróg spoza obszaru objętego planem;
- 2) dopuszcza się dostęp z innych terenów, w tym spoza obszaru planu, na podstawie przepisów odrębnych.

§ 36. Ustalenia szczegółowe dla terenu 01KDL o powierzchni ok. 1,42ha

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi lokalnej;

- 1) teren stanowi fragment istniejącej drogi gminnej – ulicy Wierzbowej wraz z poszerzeniem do szerokości pasa drogowego jak na rysunku planu.

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

3. Pozostałe ustalenia:

- 1) w liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym przebudowę, rozbudowę, remont lub rozbiorę a także prowadzenie prac eksploatacyjnych infrastruktury komunalnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie obiektów budowlanych, urządzeń, przedmiotów i materiałów niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego, za zgodą zarządcy drogi.

§ 37. Ustalenia szczegółowe dla terenów 01KR o powierzchni ok. 0,58ha, 02KR o powierzchni ok. 2,93ha, 03KR o powierzchni ok. 1,15ha, 04KR o powierzchni ok. 0,22ha, 05KR o powierzchni ok. 0,03ha, 06KR o powierzchni ok. 0,33ha, 07KR o powierzchni ok. 0,16ha, 08KR o powierzchni ok. 0,13ha, 09KR o powierzchni ok. 0,26ha, 10KR o powierzchni ok. 0,03ha, 11KR o powierzchni ok. 1,48ha, 12KR o powierzchni ok. 0,03ha

ok. 0,17ha

1. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej; teren stanowi uzupełnienie terenów komunikacji drogowej publicznej w zakresie obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem.
2. Parametry, wyposażenie:
 - 1) dopuszcza się urządzenie terenu jako drogę wewnętrzną, ciąg pieszo-jezdny, ciąg pieszy, ciąg pieszo-rowerowy itp., w zależności od potrzeb właściciela lub zarządcy drogi;
 - 2) szerokość terenu w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu.
3. Pozostałe ustalenia:
 - 1) w liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym przebudowę, rozbudowę, remont lub rozbiórkę a także prowadzenie prac eksploatacyjnych infrastruktury komunalnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) dopuszcza się lokalizowanie obiektów budowlanych, urządzeń, przedmiotów i materiałów niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego, za zgodą zarządcy drogi – przy zachowaniu ustaleń zawartych w §6 ust. 4;
 - 3) fragmenty terenów 01KR, 02KR, 03KR, 04KR, 05KR, 06KR, 09KR, 11KR i 12KR znajdują się w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu określone w §11 ust. 2 oraz §15 ust. 3 pkt 2.

§ 38. Ustalenia szczegółowe dla terenu 01KP o powierzchni ok. 1,21ha

1. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji pieszo-rowerowej; teren stanowi uzupełnienie terenów komunikacji drogowej publicznej w zakresie obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem.
2. Parametry, wyposażenie:
 - 1) urządzenie terenu w zależności od potrzeb właściciela lub zarządcy terenu;
 - 2) szerokość terenu w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu.
3. Pozostałe ustalenia:
 - 1) w liniach rozgraniczających terenu dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym przebudowę, rozbudowę, remont lub rozbiórkę a także prowadzenie prac eksploatacyjnych infrastruktury komunalnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) dopuszcza się lokalizowanie obiektów budowlanych, urządzeń, przedmiotów i materiałów niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego, za zgodą zarządcy terenu;
 - 3) fragment terenu znajduje się w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu określone w §11 ust. 2.

Rozdział 4
Przepisy końcowe

- § 39. 1.** Dla obszaru objętego planem traci moc uchwała Nr XXVII/291/2012 z dnia 28 grudnia 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Redy w rejonie ulic Wierzbowej, Wiejskiej i Alei Lipowej (publikacja: Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 23.01.2013 r., poz. 533).
- 2.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.
- 3.** Uchwała podlega opublikowaniu na stronie internetowej.

Przewodniczący

Rady Miejskiej w Redzie

ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU

dotyczy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy rzeką Redą i Kanałem Mrzezino w Redzie

1. Na podstawie uchwały nr LXI/583/2023 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 30 marca 2023r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy rzeką Redą i Kanałem Mrzezino w Redzie, Burmistrz Miasta Redy podjął procedurę sporządzenia ww planu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od ... do ... 2026 roku w siedzibie Urzędu Miasta w Redzie. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami odbyła się w dniu ... 2026 roku w Urzędzie Miasta w Redzie przy ul. Gdańskiej 33, w Sali Konferencyjnej nr 110.

Na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024r. poz. 1130) osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi do projektu planu, w nieprzekraczalnym terminie do dnia

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

.....
Przewodniczący Rady Miejskiej w Redzie

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

**dotyczy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy
rzeką Redą i Kanałem Mrzezino w Redzie**

A. Zadania własne gminy

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

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

Przepisom o finansach publicznych podlegają inwestycje, które realizowane są z udziałem środków publicznych zdefiniowanych w ustawie o finansach publicznych oraz środków pochodzących z funduszy strukturalnych UE. Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 609), jak:

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

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

B. Budowa dróg

Na terenie objętym planem nie przewiduje się budowy nowych dróg publicznych. Korekta granic pasa drogowego w wyniku regulacji stanu prawnego nieruchomości a także urządzenie dróg istniejących w dniu uchwalenia planu nie stanowią skutków finansowych realizacji ustaleń niniejszego planu.

C. Uzbrojenie terenu

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

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

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Redzie

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130).

APP1.gml