

**Uchwała Nr XXV/228/2008**  
**Rady Miejskiej w Redzie**  
**z dnia 17 września 2008r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Redy w rejonie ulic Gdańskiej, Gniewowskiej, Ogrodowej i Cechowej**

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), na wniosek Burmistrza Miasta Redy Rada Miejska w Redzie uchwala, co następuje:

**Rozdział I**  
**Ustalenia ogólne**

**§1**

1. Zgodnie z uchwałą nr VII/85/2007 Rady Miejskiej Redy z dnia 24 kwietnia 2007r. o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Reda uchwalonego uchwałą nr XXIX/239/97 Rady Miejskiej Redy z dnia 8 kwietnia 1997r., zmienionego uchwałami nr XXIX/297/2001 Rady Miejskiej Redy z dnia 5 czerwca 2001r. i nr XXXV/335/2005 Rady Miejskiej Redy z dnia 8 czerwca 2005r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Redy w rejonie ulic Gdańskiej, Gniewowskiej, Ogrodowej i Cechowej, zwany dalej planem.
2. Planem jest objęty teren o powierzchni 10,74ha.
3. Przedmiotem planu są tereny przeznaczone pod zabudowę usługową, mieszkaniową jedno- i wielorodzinną wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną.
4. Granice planu określono na załączniku nr 1 do uchwały.
5. Integralnymi częściami uchwały są:
  - 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały,
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały,
  - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

**§2**

1. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określać poprzez odczyt osi odpowiednich linii z rysunku planu.
2. Na terenie objętym niniejszą uchwałą nie występują tereny górnicze.
3. Ustalenia w zakresie powiązań infrastruktury technicznej dla całego obszaru planu z układem zewnętrznym:
  - 1) zaopatrzenie w wodę – z istniejącego ujęcia wody „Reda II” poprzez miejską sieć wodociągową, znajdującą się na obszarze planu,

- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych – do miejskiego układu grawitacyjno - pompowego sieci kanalizacji sanitarnej, znajdującej się na obszarze planu,
  - 3) odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowo w obrębie własnej nieruchomości lub do systemu kolektorów deszczowych za wyjątkiem systemu odwodnienia drogi krajowej nr 6, z odstojnikami szlamu i separatorami substancji ropopochodnych na wylotach, a następnie do rzeki Redy,
  - 4) zaopatrzenie w ciepło – indywidualnie lub z ciepłowni miejskiej,
  - 5) zaopatrzenie w gaz – z miejskiej sieci gazowej niskiego lub średniego ciśnienia, znajdującej się na obszarze planu,
  - 6) elektroenergetyka - z sieci energetycznej średniego lub niskiego napięcia, znajdującej się na obszarze planu,
  - 7) telekomunikacja - z sieci telekomunikacyjnej znajdującej się na obszarze planu.
4. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej dla całego obszaru planu:
- 1) nową infrastrukturę techniczną należy umieścić poza pasem drogowym drogi krajowej nr 6 za wyjątkiem przejść poprzecznych pod drogą i bezpośrednich włączeń do istniejącej infrastruktury w pasie drogowym,
  - 2) zakazuje się odprowadzania wód opadowych do elementów odwodnienia drogi krajowej nr 6,
  - 3) obowiązuje zakaz lokalizacji nowych sieci infrastruktury technicznej w odległości mniejszej niż 10,0m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej nr 6,
  - 4) odprowadzenie ścieków sanitarnych – ścieki sanitarne należy odprowadzać do sieci kanalizacji sanitarnej znajdującej się w ulicach,
  - 5) planowane sieci wodociągowe i kanalizacyjne należy lokalizować w liniach rozgraniczających ulic. Przewody wodociągowe rozdzielcze powinny być prowadzone w liniach rozgraniczających ulic pod ciągami pieszymi w taki sposób, aby wykopy pod przewody nie naruszały pasa jezdni. Kanały boczne kanalizacyjne powinny być prowadzone w liniach rozgraniczających ulic z uwzględnieniem możliwości wykonania przyłączy do obu ciągów zabudowy,
  - 6) wody opadowe lub roztopowe, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami szczególnymi. Do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo. W przypadku spływu wód opadowych na sąsiednie działki inwestor winien zastosować na swojej działce studnie chłonne lub zbiorniki. Po wybudowaniu kanalizacji deszczowej obowiązuje odprowadzenie wód opadowych, zgodne z wytycznymi obowiązującymi na danym terenie elementarnym,
  - 7) zaopatrzenie w ciepło – ustala się indywidualne, niskoemisyjne lub nieemisyjne sposoby zaopatrzenia w ciepło, wykorzystujące najnowsze technologie grzewcze o wysokiej sprawności z zastosowaniem paliw ekologicznych; zaleca się zaopatrzenie w ciepło z ciepłowni miejskiej,
  - 8) usuwanie stałych odpadów komunalnych - po segregacji na obszarze nieruchomości, odpady te winny być zagospodarowywane przez specjalistyczne przedsiębiorstwa,
  - 9) zaopatrzenie w energię elektryczną:
    - a) przewiduje się zasilanie w energię elektryczną na podstawie warunków przyłączeniowych, określonych przez dostawcę,
    - b) przewiduje się budowę sieci SN i nn w pasach drogowych oraz w trasach wynikających ze szczegółowych uzgodnień na etapie projektowania,
    - c) dopuszcza się przebudowę i zastępowanie istniejących sieci elektroenergetycznych odcinkami nowymi,
    - d) niezależnie od miejsc rezerwowanych w planie pod budowę stacji transformatorowych, dopuszcza się możliwość budowy stacji w innych

miejscach objętych planem,

- 10) dopuszcza się budowę nowych oraz wykorzystanie, przebudowę, rozbudowę i ewentualną likwidację istniejących sieci uzbrojenia terenu, urządzeń inżynierskich; dopuszcza się realizację innych sieci niskonapięciowych dla telekomunikacji, telewizji kablowej, domofonów, ochrony obiektów i innych; dopuszcza się realizację innych urządzeń infrastruktury technicznej, wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji i przepisów szczególnych.
5. Ustalenia w zakresie zasad i warunków podziału nieruchomości dla całego obszaru planu:
  - 1) zaleca się podziały i scalenia nieruchomości zgodne z rysunkiem planu,
  - 2) w przypadku realizacji innych podziałów niż zalecane wprowadza się następujące ustalenia:
    - a) minimalna wielkość działki mieszkaniowej jednorodzinnej: w zabudowie wolno stojącej: 600m<sup>2</sup>; w zabudowie bliźniaczej: 450m<sup>2</sup>; w zabudowie zwartej: 300m<sup>2</sup>; wielkości powyższe nie dotyczą podziału w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości przeznaczonej na cele mieszkaniowe,
    - b) minimalna wielkość działki mieszkaniowej wielorodzinnej: w zabudowie wolno stojącej: 1000m<sup>2</sup>; w zabudowie zwartej: 400m<sup>2</sup>; wielkość powyższa nie dotyczy podziału w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości przeznaczonej na cele mieszkaniowe,
    - c) minimalna wielkość działki usługowej: 200m<sup>2</sup>; wielkość powyższa nie dotyczy podziału w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości przeznaczonej na cele usługowe,
    - d) minimalna szerokość frontu działki: w zabudowie zwartej 9m, w zabudowie bliźniaczej 12m, w zabudowie wolno stojącej 16m,
    - e) kąt położenia poprzecznych granic działki w stosunku do przyległych linii rozgraniczających ulice: od 30° do 150°,
  - 3) dla działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikacyjną nie ustala się zasad i warunków podziału nieruchomości.
6. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska dla całego obszaru planu:
  - 1) należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi,
  - 2) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych,
  - 3) wody opadowe z powierzchni utwardzonych, dróg i parkingów przed odprowadzeniem do kanalizacji lub do gruntu muszą być podczyszczone w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach,
  - 4) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska gruntowo – wodnego. Należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji,
  - 5) budowa sieci kanalizacji sanitarnej winna być prowadzona wyprzedzająco w stosunku do realizacji planowanej zabudowy terenu,
  - 6) uciążliwość inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska należy minimalizować w sposób określony w przepisach o ochronie środowiska,
  - 7) zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności usługowej lub zastosowanych technologii winien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny a znajdujące się na tym terenie budynki i pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami,
  - 8) wyklucza się magazynowanie i składowanie substancji oraz odpadów niebezpiecznych

- z wyjątkiem czasowego zbierania odpadów powstałych w wyniku prowadzonej działalności usługowej,
- 9) wyklucza się wykorzystywanie i wbudowywanie w procesie inwestycyjnym odpadów niebezpiecznych,
  - 10) gospodarka odpadami winna być zgodna z przepisami o odpadach i ochronie środowiska,
  - 11) wymagana jest ochrona i uzupełnianie istniejącego, szlachetnego drzewostanu. W wypadku wycinki drzew należy na obszarze jednostki posadzić nowe egzemplarze, przyjmując równoważnik: 1 drzewo wycięte - 5 nowych nasadzeń,
  - 12) obszar planu znajduje się w granicach obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 110. Granicę obszaru ochronnego zbiornika określa Decyzja Ministra Środowiska Nr DGkdh/Bj/489-6273/2000 z dn. 08.06.2000r. W związku z powyższym należy stosować wszelkie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej. Obowiązują ograniczenia i zakazy związane z ochroną zasobów wód podziemnych, zgodnie z przepisami szczególnymi,
  - 13) z uwagi na położenie terenu w strefie uciążliwości drogi krajowej nr 6 (ul. Gdańska) i powiatowej nr 1400G (ul. Gniewowska) oraz terenów kolejowych (linia nr 213 Reda - Hel) dla działek położonych w sąsiedztwie tych dróg i torów należy zachować warunki dotyczące dopuszczalnego poziomu hałasu i wibracji zgodnie z obowiązującymi przepisami. Zastosowane rozwiązania projektowo – budowlane dla nowych, modernizowanych i rozbudowywanych budynków winny spełniać warunki zabezpieczeń akustycznych i antydrganiowych, zgodne z obowiązującymi normami. Strefa uciążliwości drogi krajowej nr 6 obowiązuje do czasu realizacji obwodnicy miejskiej.
7. Ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej dla całego obszaru planu:
- 1) stan prawny dróg wewnętrznych, wydzielanych na terenie planu, powinien zapewniać możliwość obsługi komunikacyjnej wszystkich terenów do nich przyległych,
  - 2) lokalizacja miejsc postojowych w obrębie działek własnych, w ilości odpowiadającej programowi inwestycji, tj.:
    - a) dla zabudowy usługowej należy przyjąć minimum 2 miejsca na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku i 1 miejsce na 10 zatrudnionych, ale nie mniej niż 2 miejsca na 1 punkt usługowy (kawiarnia, sklep, fryzjer itp.),
    - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy przyjąć minimum 2 miejsca na 1 dom,
    - c) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej należy przyjąć wskaźnik o wielkości minimum 1,2 miejsca na 1 mieszkanie,
    - d) przez miejsce postojowe należy rozumieć zorganizowane stanowisko parkingowe w garażu lub na terenie.
8. Ustalenia w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego:
- 1) na obszarze planu występują historyczne elementy struktury przestrzennej dawnej wsi (podziały parcelacyjne; przebieg dróg; zespół zabudowy ul. Ogrodowej, składający się zarówno z obiektów o wartościach kulturowych, jak i takich które stanowią współczesną kontynuację tradycyjnych form zabudowy),
  - 2) budynki mieszkalne przy ul. Ogrodowej 2, 4, 8, 15, 17 i 18, ul. Cechowej 1 i 17, ul. Gdańskiej 2, 24, ul. Gniewowskiej 2 oraz budynki gospodarcze przy ul. Cechowej 1 i ul. Gdańskiej 28, wyznaczone na rysunku planu, stanowią obiekty o wartościach kulturowych (relikt XIX-wiecznej osady ruralistycznej). Budynki te przeznacza się do ochrony i zachowania. Ochronie podlega bryła, układ konstrukcyjny budynku, detal architektoniczny, rozplanowanie i proporcje otworów okiennych i drzwiowych,

podziały stolarki okiennej i drzwiowej (jej forma i detal, np. rozrzeźbienie słupków, płyciny itp.). Dopuszcza się harmonijną rozbudowę powyższych budynków przy zachowaniu proporcji brył i kompozycji elewacji,

- 3) wszelkie prace budowlane dotyczące przedmiotu ochrony należy opiniować z właściwym konserwatorem zabytków.

9. Ustalenia inne dla całego obszaru planu:

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji nowych, napowietrznych i naziemnych sieci infrastruktury technicznej; powyższy zakaz nie dotyczy sieci modernizowanych lub przebudowywanych,
- 2) drogi pożarowe należy wyznaczyć zgodnie z przepisami szczególnymi. Przeciwpożarowe zaopatrzenie wodne winno odpowiadać przepisom szczególnym. Oznakowanie miejsca lokalizacji zewnętrznych hydrantów powinno być zgodne z Polską Normą,
- 3) obowiązuje zakaz budowy prefabrykowanych ogrodzeń żelbetowych, za wyjątkiem przegród stanowiących ekrany akustyczne od strony terenów kolejowych,
- 4) obowiązuje zakaz lokalizacji wolnostojących reklam; dopuszcza się wyłącznie lokalizację reklam umieszczonych na ścianach zewnętrznych budynków nie będących obiektami o wartościach kulturowych; na budynkach o wartościach kulturowych dopuszcza się wyłącznie realizację szyldów, każdy o wielkości maksymalnej 0,5m<sup>2</sup>; rozplanowanie szyldów winno stanowić jednolitą kompozycję, nie szpecącą elewacji budynków,
- 5) dla działek zabudowanych niezgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy; dopuszcza się jej remonty i przebudowę; dopuszcza się jej rozbudowę, nadbudowę i adaptację na nowe funkcje zgodnie z ustaleniami obowiązującymi na danym terenie,
- 6) na działkach, na których istniejąca zabudowa przekracza ustalony dla danego terenu procent powierzchni zabudowy, dopuszcza się w szczególnych przypadkach rozbudowę istniejących budynków dodatkowo o 15%,
- 7) ilekroć w uchwale jest mowa o budynkach gospodarczych – rozumie się przez to budynki wolno stojące typu: komórka, składzik na opał, garaż itp. Dopuszcza się nowe budynki gospodarcze wyłącznie na działkach o powierzchni powyżej 600m<sup>2</sup>. Na terenach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się wyłącznie garaże dla samochodów o ciężarze do 2,5t.

## **Rozdział II**

### **Ustalenia szczegółowe**

#### §3

1. Ustalenia dla terenów o symbolach **1MN,MW/U** o powierzchni 0,22ha, **2MN,MW/U** o powierzchni 2,76ha, **4MN,MW/U** o powierzchni 0,71ha, **6MN,MW/U** o powierzchni 0,56ha i **7MN,MW/U** o powierzchni 1,24ha:

- 1) teren istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej z dopuszczeniem towarzyszącej zabudowy usługowej. W ramach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się zabudowę usługową towarzyszącą, zajmującą maksymalnie jedną kondygnację nadziemną i podziemną budynków mieszkalnych. Dopuszcza się wyłącznie działalność usługową nieuciążliwą dla zabudowy mieszkaniowej typu: handel detaliczny (poza stacjami paliw), gastronomia, usługi turystyki, usługi łączności (poza stacjami nadawczymi i przekaźnikowymi używającymi fal elektromagnetycznych w celach propagacji), usługi kultury, usługi

kultu religijnego, biura, administracja, rzemiosło nieuciążliwe (szewc, krawiec, fryzjer, tapicer itp.), usługi zdrowia z wyłączeniem szpitali i domów opieki zdrowotnej, działalność gospodarczą związaną z wykonywaniem wolnych zawodów oraz inne usługi o analogicznym stopniu uciążliwości. Warunkiem wprowadzenia zabudowy towarzyszącej jest wcześniejsza lub równoległa realizacja zabudowy mieszkaniowej,

- 2) dla nowej funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej ustala się ograniczenie zabudowy do 6 mieszkań w jednym budynku w zabudowie wolno stojącej. Dla funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej obowiązuje zabudowa wolno stojąca lub bliźniacza; dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy szeregowej w pierzei ul. Cechowej,
  - 3) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu. Dopuszcza się zachowanie budynków znajdujących się przed linią zabudowy; dopuszcza się ich remonty i przebudowę; dopuszcza się ich rozbudowę i nadbudowę zgodnie z liniami zabudowy obowiązującymi na danym terenie,
  - 4) należy zachować minimum 30% obszaru działki jako powierzchnię biologicznie czynną; dla działek z istniejącą zabudową, na których przekroczono niniejszy wskaźnik, dopuszcza się jego zachowanie,
  - 5) obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce 60%,
  - 6) dla nowej zabudowy obowiązuje poziom posadzki parteru: maksymalnie 0,60m n.p.t.
  - 7) dla budynków mieszkalnych i mieszkalno – usługowych obowiązuje wysokość zabudowy, liczona od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku do najwyższej kalenicy: minimalnie 7,0m , maksymalnie 9,0m; dla budynków gospodarczych obowiązuje wysokość zabudowy: maksymalnie 5,0m. Dopuszcza się zachowanie niższych i wyższych budynków z możliwością rozbudowy i nadbudowy, zgodnie z ustaleniami dla niniejszego terenu,
  - 8) dla budynków mieszkalnych i mieszkalno – usługowych obowiązują maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne; dla budynków gospodarczych obowiązuje jedna kondygnacja nadziemna; dopuszcza się podpiwniczenie budynków. Dopuszcza się zachowanie wyższych budynków z możliwością rozbudowy, zgodnie z ustaleniami dla niniejszego terenu,
  - 9) dla nowej zabudowy obowiązują dachy strome, dwuspadowe lub czterospadowe, proste lub naczółkowe, symetryczne, o kątach nachylenia od 21° do 45°, z dopuszczeniem wybudówek. Dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie innych kątów nachylenia dachów. W przypadku rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków, dobudowane fragmenty obiektów winny być przekryte dachami tworzącymi wraz z dachami istniejącymi jednolity układ w zamyśle architektonicznym. Główne kalenice nowych budynków stanowiących pierzeje ulic winny być równoległe do tych ulic; powyższe ustalenie nie dotyczy budynków zlokalizowanych przy skrzyżowaniach. Nowe dachy strome winny być kryte dachówką lub blachodachówką. Kolory pokryć dachowych winny ograniczać się do naturalnych kolorów materiału ceramicznego (czerwienie i brązy) oraz do czerni i grafitu. Dopuszcza się montaż okien połaciowych i budowę lukarn; lukarny winny mieć dachy pulpitowe, albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu,
  - 10) obowiązują elewacje zewnętrzne wykończone szlachetnymi materiałami: tynkiem, kamieniem, klinkierem, drewnem itp.
2. Ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej – obsługa w oparciu o istniejące lub projektowane zjazdy z ulic dojazdowych 02KDD, 03KDD (ul. Ogrodowa), 04KDD, 06KDD lub ul. Cechowej.
  3. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę - z istniejącego wodociągu komunalnego znajdującego się w ul. Cechowej i Ogrodowej lub projektowanego wodociągu znajdującego się w ul. 02KDD, 04KDD i 06KDD,
- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych – do istniejącej kanalizacji sanitarnej znajdującej się w ul. Cechowej i Ogrodowej lub projektowanej kanalizacji znajdującej się w ul. 02KDD, 04KDD i 06KDD,
- 3) odprowadzenie wód opadowych – do istniejącej kanalizacji deszczowej znajdującej się w ul. Cechowej i Ogrodowej lub projektowanej kanalizacji znajdującej się w ul. 02KDD, 04KDD i 06KDD; dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej dopuszcza się powierzchniowo do gruntu,
- 4) elektroenergetyka - z istniejącej sieci energetycznej znajdującej się w ul. Cechowej i Ogrodowej lub projektowanej sieci znajdującej się w ul. 02KDD, 04KDD i 06KDD,
- 5) telekomunikacja - z istniejącej sieci kablowej znajdującej się w ul. Cechowej i Ogrodowej lub projektowanej sieci znajdującej się w ul. 02KDD, 04KDD i 06KDD,
- 6) zaopatrzenie w gaz - z istniejącej sieci gazowej znajdującej się w ul. Cechowej i Ogrodowej lub projektowanej sieci znajdującej się w ul. 02KDD, 04KDD i 06KDD.

#### §4

Ustalenia dla terenu o symbolu **3E** o powierzchni 0,02ha:

- 1) teren przeznaczony na obiekty infrastruktury technicznej – elektroenergetyka (istniejąca trafostacja),
- 2) obowiązuje zakaz wznoszenia pełnych ogrodzeń z prefabrykowanych elementów budowlanych,
- 3) obowiązuje zakaz podziału działki,
- 4) obowiązuje nasadzenie żywopłotu po wewnętrznym obwodzie działki.

#### §5

1. Ustalenia dla terenów o symbolach **5MN,MW,U** o powierzchni 1,63ha, **8MN,MW,U** o powierzchni 1,08ha i **9MN,MW,U** o powierzchni 0,70ha:

- 1) teren istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej. Dopuszcza się wyłącznie działalność usługową nieuciążliwą dla zabudowy mieszkaniowej typu: handel detaliczny (poza stacjami paliw), gastronomia, usługi turystyki, usługi łączności (poza stacjami nadawczymi i przekaźnikowymi używającymi fal elektromagnetycznych w celach propagacji), usługi kultury, usługi kultury religijnej, biura, administracja, rzemiosło nieuciążliwe (szewc, krawiec, fryzjer, tapicer itp.), usługi zdrowia z wyłączeniem szpitali i domów opieki zdrowotnej, usługi oświaty, usługi sportu i rekreacji, działalność gospodarczą związaną z wykonywaniem wolnych zawodów oraz inne usługi o analogicznym stopniu uciążliwości,
- 2) dla nowej funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej ustala się ograniczenie zabudowy do 6 mieszkań w jednym budynku w zabudowie wolno stojącej lub zwartej w pierzei ul. Cechowej, Gdańskiej i Gniewowskiej oraz w zabudowie wolno stojącej na pozostałym terenie. Dla funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej obowiązuje zabudowa wolno stojąca lub bliźniacza na całym terenie z dopuszczeniem zabudowy szeregowej w pierzei ul. Cechowej, Gdańskiej i Gniewowskiej. Dla funkcji usługowej obowiązuje zabudowa wolno stojąca lub zwarta w pierzei ul. Cechowej, Gdańskiej i Gniewowskiej oraz w wolno stojąca na pozostałym terenie,
- 3) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu.

- Dopuszcza się zachowanie budynków znajdujących się przed linią zabudowy; dopuszcza się ich remonty, przebudowę i nadbudowę; dopuszcza się ich rozbudowę zgodnie z liniami zabudowy obowiązującymi na danym terenie,
- 4) należy zachować minimum 30% obszaru działki jako powierzchnię biologicznie czynną; dla działek z istniejącą zabudową, na których przekroczono niniejszy wskaźnik, dopuszcza się jego zachowanie,
  - 5) obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce 60%,
  - 6) dla nowej zabudowy obowiązuje poziom posadzki parteru: maksymalnie 0,60m n.p.t.
  - 7) dla budynków usługowych, mieszkalnych i mieszkalno – usługowych obowiązuje wysokość zabudowy, liczona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższej kalenicy: minimalnie 9,0m , maksymalnie 13,0m; dla budynków gospodarczych obowiązuje wysokość zabudowy: maksymalnie 5,0m. Dopuszcza się zachowanie niższych i wyższych budynków z możliwością rozbudowy i nadbudowy, zgodnie z ustaleniami dla niniejszego terenu,
  - 8) dla budynków usługowych, mieszkalnych i mieszkalno – usługowych obowiązuje minimalnie dwie kondygnacje nadziemne, maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe; dla budynków gospodarczych obowiązuje jedna kondygnacja nadziemna; dopuszcza się podpiwniczenie budynków. Dopuszcza się zachowanie niższych i wyższych budynków z możliwością rozbudowy i nadbudowy, zgodnie z ustaleniami dla niniejszego terenu,
  - 9) dla nowej zabudowy obowiązują dachy strome, dwuspadowe lub czterospadowe, proste lub naczółkowe, symetryczne, o kątach nachylenia od 21° do 45°, z dopuszczeniem wybudówek. Dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie innych kątów nachylenia dachów. W przypadku rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków, w tym budynków bliźniaczych, dobudowane fragmenty obiektów winny być przekryte dachami tworzącymi wraz z dachami istniejącymi jednolity układ w zamyśle architektonicznym. Główne kalenice nowych budynków stanowiących pierzeje ulic winny być równoległe do tych ulic; powyższe ustalenie nie dotyczy budynków zlokalizowanych przy skrzyżowaniach. Nowe dachy strome winny być kryte dachówką lub blachodachówką. Kolory pokryć dachowych winny ograniczać się do naturalnych kolorów materiału ceramicznego (czerwienie i brązy) oraz do czerni i grafitu. Dopuszcza się montaż okien połaciowych i budowę lukarn; lukarny winny mieć dachy pulpitowe, albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu,
  - 10) obowiązują elewacje zewnętrzne wykończone szlachetnymi materiałami: tynkiem, kamieniem, klinkierem, drewnem itp.
2. Ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej – obsługa w oparciu o istniejące zjazdy z ul. Gdańskiej i Gniewowskiej, istniejące lub projektowane zjazdy z ul. Ogrodowej i Cechowej, projektowane zjazdy z ul. 04KDD i 06KDD; obowiązuje zakaz realizacji nowych zjazdów z ul. Gdańskiej (droga krajowa nr 6) i Gniewowskiej (droga powiatowa). Wykorzystanie istniejących zjazdów z drogi krajowej nr 6 dla nowych inwestycji może nastąpić wyłącznie za zgodą i na warunkach zarządcy drogi.
3. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:
- 1) zaopatrzenie w wodę - z istniejącego wodociągu komunalnego znajdującego się w ul. Ogrodowej, Cechowej i Gniewowskiej lub z projektowanego wodociągu w ul. 04KDD i 06KDD,
  - 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych – do istniejącej kanalizacji sanitarnej znajdującej się w ul. Ogrodowej, Cechowej i Gniewowskiej lub z projektowanej kanalizacji w ul. 04KDD i 06KDD,

- 3) odprowadzenie wód opadowych – do istniejącej kanalizacji deszczowej znajdującej się w ul. Ogrodowej, Cechowej i Gniewowskiej lub projektowanej kanalizacji znajdującej się w ul. 04KDD i 06KDD; dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej dopuszcza się powierzchniowo do gruntu,
- 4) elektroenergetyka - z istniejącej sieci energetycznej znajdującej się w ul. Ogrodowej, Cechowej i Gniewowskiej lub z projektowanej sieci w ul. 04KDD i 06KDD,
- 5) telekomunikacja - z istniejącej sieci kablowej znajdującej się w ul. Ogrodowej, Cechowej i Gniewowskiej lub z projektowanej sieci w ul. 04KDD i 06KDD,
- 6) zaopatrzenie w gaz - z istniejącej sieci gazowej znajdującej się w ul. Ogrodowej, Cechowej i Gniewowskiej lub z projektowanej sieci w ul. 04KDD i 06KDD,
- 7) dopuszcza się zaopatrzenie w media z ul. Gdańskiej (woda, kanalizacja sanitarna i deszczowa, elektroenergetyka, telekomunikacja, gaz i inne) za zgodą i na warunkach zarządcy drogi.

## §6

Ustalenia dla publicznych ciągów pieszych o symbolach **01KDX** o powierzchni 0,05ha, **07KDX** o powierzchni 0,10ha i **08KDX** o powierzchni 0,03ha:

- 1) obowiązuje szerokość ciągów w liniach rozgraniczających zgodna z rysunkiem planu,
- 2) w liniach rozgraniczających ciągu 01KDX należy zachować przydrożny krzyż,
- 3) do czasu realizacji ul. 06KDD dopuszcza się zachowanie istniejącego wjazdu na posesję przez ciąg 08KDX,
- 4) w liniach rozgraniczających ciągów należy wykonać:
  - a) oświetlenie,
  - b) dopuszcza się realizację sieci kanalizacji deszczowej odwadniającej ciąg o średnicy od 150mm do 200mm.

## §7

Ustalenia dla ulic dojazdowych o symbolach **02KDD** o powierzchni 0,40ha, **03KDD** (ul. Ogrodowa) o powierzchni 0,37ha, **04KDD** o powierzchni 0,18ha, **05KDD** o powierzchni 0,14ha i **06KDD** o powierzchni 0,14ha:

- 1) obowiązuje szerokość ulic w liniach rozgraniczających zgodna z rysunkiem planu,
- 2) dla ulicy 05KDD dopuszcza się wyłącznie funkcję publicznego ciągu pieszego do czasu realizacji obwodnicy miasta Redy (OPAT) i zmiany kategorii ul. Gdańskiej na niższą klasę (pozbawienie statusu dr. krajowej),
- 3) docelowo nawierzchnia ul. Ogrodowej (03KDD) winna być pokryta brukiem lub kostką kamienną,
- 4) dopuszcza się likwidację ulicy 06KDD i linii zabudowy wzdłuż tej ulicy, w przypadku gdy prawa do dysponowania nieruchomościami na cele budowlane po obu stronach ulicy 06KDD uzyska jeden podmiot lub jedna osoba fizyczna oraz będzie zapewniona obsługa komunikacyjna dla wszystkich nieruchomości przyległych do likwidowanej ulicy. Dla powyższego obszaru należy przyjąć ustalenia jak dla terenu 8MN,MW,U,
- 5) stan prawny dróg wewnętrznych, wydzielanych na terenie planu, powinien zapewniać możliwość obsługi komunikacyjnej wszystkich terenów do nich przyległych,
- 6) place do zawracania winny mieć minimalne wymiary 13,5m x 13,5m ,
- 7) w liniach rozgraniczających ulic 02KDD, 04KDD i 06KDD należy wykonać:
  - a) linię energetyczną niskiego napięcia; dopuszcza się realizację linii energetycznej średniego napięcia,
  - b) linię telekomunikacyjną,

- c) wodociąg o średnicy od 110mm do 150mm,
  - d) sieć kanalizacji sanitarnej o średnicy minimum 200mm,
  - e) oświetlenie,
  - f) sieć kanalizacji deszczowej odwadniającej ulicę o średnicy od 150mm do 200mm.
- 8) w liniach rozgraniczających ulic 05KDD należy wykonać:
- a) oświetlenie,
  - b) dopuszcza się realizację sieci kanalizacji deszczowej odwadniającej ulicę o średnicy od 150mm do 200mm.

## §8

Ustalenia dla ulicy lokalnej o symbolu **09KDL** (ul. Gniewowska) o powierzchni 0,40ha: obowiązuje szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zgodna z rysunkiem planu.

## **Rozdział III** **Ustalenia końcowe**

## §9

Ustala się stawkę, służącą do naliczania jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości, w momencie zbywania nieruchomości przez obecnego właściciela:

- a) 20% - dla terenów o symbolach 1MN,MW/U, 2MN,MW/U, 4MN,MW/U, 5MN,MW,U, 6MN,MW/U, 7MN,MW/U, 8MN,MW,U, 9MN,MW,U, za wyjątkiem gruntów stanowiących własność gminy lub Skarbu Państwa, dla których ustala się stawkę 1%,
- b) 1% - dla pozostałych terenów.

## §10

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Redy.

## §11

1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.
2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Miasta Redy.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Redzie  
Kazimierz Okrój

## UZASADNIENIE

do uchwały Nr XXV/228/2008 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 17 września 2008r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Redy w rejonie ulic Gdańskiej, Gniewowskiej, Ogrodowej i Cechowej

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Redy w rejonie ulic Gdańskiej, Gniewowskiej, Ogrodowej i Cechowej następuje na podstawie art. 20 ust. 1, w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), na wniosek Burmistrza Miasta Redy. Projekt planu sporządzono zgodnie z uchwałą Nr VII/85/2007 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 24 kwietnia 2007r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Redy w rejonie ulic Gdańskiej, Gniewowskiej, Ogrodowej i Cechowej oraz zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Redy, uchwalonego uchwałą nr XXIX/239/97 Rady Miejskiej Redy z dnia 8 kwietnia 1997r., zmienionego następnie uchwałami nr XXIX/297/2001 Rady Miejskiej Redy z dnia 5 czerwca 2001r. oraz nr XXXV/335/2005 Rady Miejskiej Redy z dnia 8 czerwca 2005r. Obszar planu w przeważającej części nie jest aktualnie objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, gdyż miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Redy zatwierdzony Uchwałą Nr XXV/117/88 Miejskiej Rady Narodowej w Redzie z dnia 31 maja 1988r. (opubl. w Dz. Urz. Województwa Gdańskiego Nr 15, poz.105 z dnia 15 lipca 1988r.) przestał obowiązywać z mocy prawa z dniem 1 stycznia 2004r. na podstawie art. 87 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jedynie niewielki fragment obszaru objętego niniejszym planem był do tej pory objęty ustaleniami zmiany do miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Redy w rejonie ul. Cechowej i ul. Ogrodowej na terenie dz. nr 230/1, 230/5÷8, 230/18, 231/1, 231/2, 232/3, 233/4, 233/1 oraz 233/3÷5, zatw. Uchwałą nr XI/123/99 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 23 listopada 1999r. (opubl. w Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2000r. Nr 67, poz. 405), która polegała na przeznaczeniu terenów przewidzianych uprzednio pod usługi rzemiosła na cele budownictwa mieszkaniowo-usługowego.

Przedmiotem niniejszego planu są tereny przeznaczone pod zabudowę usługową, mieszkaniową jedno- i wielorodzinną wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną z jednoczesnym uszczegółowieniem ustaleń planu zgodnie z art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Cechą charakterystyczną planu jest ustalenie na jego obszarze zasad ochrony dziedzictwa kulturowego z uwagi na występowanie historycznych elementów struktury przestrzennej dawnej wsi takich jak : podziały parcelacyjne; przebieg dróg; zespół kameralnej zabudowy ul. Ogrodowej, składający się zarówno z obiektów o wartościach kulturowych, jak i takich, które stanowią współczesną kontynuację tradycyjnych form zabudowy. Wyznaczone w planie budynki stanowią relikt XIX-wiecznej osady ruralistycznej, w związku z czym budynki te przeznacza się do ochrony i zachowania. Ochronie podlega bryła, układ konstrukcyjny budynku, detal architektoniczny, rozplanowanie i proporcje otworów okiennych i drzwiowych, podziały stolarki okiennej i drzwiowej (jej forma i detal, np. rozrzeźbienie słupków, płyciny itp.), dopuszczono harmonijną rozbudowę budynków przy zachowaniu proporcji brył i kompozycji elewacji. Wprowadzenie do treści uchwały ustaleń w zakresie zasad ochrony krajobrazu kulturowego, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz szczegółowych zasad zagospoda-

rowania terenów o wartościach kulturowych było warunkiem uzyskania pozytywnego uzgodnienia projektu planu przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został po raz pierwszy wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 10 do 31 grudnia 2007r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami odbyła się w dniu 18 grudnia 2007r. a zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy, każdy, kto kwestionował ustalenia przyjęte w projekcie planu, mógł wnieść uwagi na piśmie w nieprzekraczalnym terminie do dnia 14 stycznia 2008r. – w podanym terminie żadnych uwag nie wniesiono. Z uwagi na przedłużające się uzgodnienia i ostateczny wpływ Postanowienia ZP.4171/9247/2007-08 z dnia 2 stycznia 2008r. do tut. Urzędu w dniu 16 stycznia 2008r., niezbędne było z powodów formalnych powtórne wyłożenie planu do publicznego wglądu po dokonanych uzgodnieniach. Wyłożenie odbyło się w dniach od 30 stycznia 2008r. do 20 lutego 2008r., z dyskusją publiczną w dniu 11 lutego 2008r. Uwagi na piśmie można było wносить do dnia 5 marca 2008r. – w podanym terminie żadnych uwag nie wniesiono a załącznik nr 2 do uchwały zawiera wymagane rozstrzygnięcie w sprawie ich braku. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy zawarto w załączniku nr 3.

Wobec powyższego podjęcie przedmiotowej uchwały uznaje się za zasadne.

Projekt uchwały przedkłada Burmistrz Miasta Redy.

Opracował:

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Redzie  
w sprawie uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
miasta Redy w rejonie ulic Gdańskiej, Gniewowskiej, Ogrodowej i Cechowej**

Rada Miejska w Redzie po zapoznaniu się z dokumentacją formalno – prawną planu oraz protokołem z dyskusji publicznej nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Redy w rejonie ulic Gdańskiej, Gniewowskiej, Ogrodowej i Cechowej rozstrzyga, co następuje:

1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 poz. 717 z późn.zm.) rozstrzygnięcie o rozpatrzeniu uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Redy w rejonie ulic Gdańskiej, Gniewowskiej, Ogrodowej i Cechowej jest załącznikiem Nr 2 do niniejszej uchwały.
2. W okresie pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Redy w rejonie ulic Gdańskiej, Gniewowskiej, Ogrodowej i Cechowej – w dniach od 10 do 31 grudnia 2007r. oraz w ciągu 14 dni po wyłożeniu, to jest do dnia 14 stycznia 2008r., do ustaleń projektu planu miejscowego nie wniesiono uwag, o których mowa w art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
3. W okresie powtórnego wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Redy w rejonie ulic Gdańskiej, Gniewowskiej, Ogrodowej i Cechowej – w dniach od 30 stycznia 2008r. do 20 lutego 2008r. oraz w ciągu 14 dni po wyłożeniu, to jest do dnia 5 marca 2008r., do ustaleń projektu planu miejscowego nie wniesiono uwag, o których mowa w art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**Rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Redzie  
o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury  
technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisanych w miejscowym planie  
zagospodarowania przestrzennego miasta Redy w rejonie ulic Gdańskiej, Gniewowskiej,  
Ogrodowej i Cechowej**

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

1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania jest załącznikiem Nr 3 do niniejszej uchwały.
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, będą realizowane zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.).
3. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, zaliczone do zadań własnych gminy, zapisane w niniejszym planie, obejmują:
  - 1) ulice gminne, służące do obsługi terenów przyległych,
  - 2) sieć wodociągową, służącą do obsługi terenów przyległych,
  - 3) sieć kanalizacji sanitarnej, służącą do obsługi terenów przyległych,
  - 4) oświetlenie ulic gminnych, objętych planem,
  - 5) sieć kanalizacji deszczowej odwadniającej ulice gminne i tereny przyległe.
4. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy z dnia 30 czerwca 2005r. o finansach publicznych (Dz.U. z 20 grudnia 2005r. Nr 249, poz. 2104 i Nr 169, poz. 1420 oraz z 2006r. Nr 45, poz. 319 i Nr 104, poz. 708), przy czym wydatki na w/w inwestycje w ramach wieloletniego programu inwestycyjnego na każdy rok będą ujmowane w budżecie gminy.