

**Uchwała Nr VII/88/2011
Rady Miejskiej w Redzie
z dnia 27 kwietnia 2011 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu
miasta Redy obejmującego obszar położony w rejonie ulic Długiej i Skautów w Redzie.**

Na podstawie: art. 20 ust. 1, w związku z art. 15, art.16 ust.1, art.17, art. 29 i art. 34 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r. (Dz.U. Nr 80 poz.717, z późn. zm.) oraz art. 18 ust.2 pkt.5 art. 40 ust.1 Ustawy o samorządzie gminnym z 8 marca 1990 r. (Dz. U. z 2001 r. z późn. zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr 164 poz. 1587)

na wniosek Burmistrza Miasta Redy

Rada Miejska w Redzie uchwala, co następuje

**Rozdział 1
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1

1. Stwierdza się zgodność planu, o którym mowa w ust. 2 z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Reda uchwalonego uchwałą nr XXIX/239/97 Rady Miejskiej Redy z dnia 8 kwietnia 1997r. z późniejszymi zmianami.
2. Plan obejmuje obszar o pow. **ok. 1,02 ha**. Granice obszaru objętego niniejszym planem przedstawia załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały - rysunek planu w skali 1:1000. Plan obejmuje obszar ograniczony ulicami: Długą, Harcerską, Rajdową i Skautów.
3. Ustalenia planu przedstawiono w części tekstowej i graficznej.
4. Integralną częścią uchwały stanowią:
 - 1) zał. nr 1- załącznik graficzny w skali 1:1000, rysunek planu;
 - 2) zał. nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
 - 3) zał. nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobach realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy.

§ 2

1. Ustala się następujące definicje pojęć stosowanych w planie:
 - 1) **główna kalenica dachu** – najwyższej usytuowana kalenica dachu;
 - 2) **intensywność zabudowy** – wskaźnik kształtowania zabudowy obliczany na podstawie wzoru:
$$\frac{P_c}{T} = I$$
Przy czym P_c oznacza sumę powierzchni całkowitej, mierzonej po zewnętrznym obrysie budynku, wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków znajdujących się na danej działce budowlanej, T – oznacza powierzchnię działki budowlanej, na której jest zlokalizowana zabudowa, przy czym za kondygnację nadziemną do obliczeń intensywności zabudowy należy przyjąć każdą kondygnację lub jej część, której poziom podłogi znajduje się powyżej poziomu przylegającego, projektowanego lub urządzonego terenu;
 - 3) **miejsce postojowe** - rozumie się przez to teren przeznaczony dla postawienia samochodu, przy czym miejscem postojowym jest także miejsce w garażu oraz na podjeździe do budynku
 - 4) **minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej** - wymagany w zagospodarowaniu terenu lub działki z niego wydzielonej % powierzchni stanowiącej pow. biologicznie czynną, rozumianą jako powierzchnia terenu niezabudowana i nieutwardzona, lecz aktywna przyrodniczo, czyli pokryta gruntem rodzimym z roślinnością, wodą powierzchniową - zbiornikami lub ciekami wodnymi, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10m²;

- 5) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linie zabudowy podstawowej bryły budynku, której nie można przekroczyć, przy czym dopuszcza się wysunięcie przed tę linię zabudowy na odległość do **1,5 m** takich elementów budynku jak schody, podjazdy, balkony, loggie, wykusze itp.; linia zabudowy nie dotyczy okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej jak 0,5m;
- 6) **reklamy** – tablica reklamowa, szyld reklamowy, napis o powierzchni ponad 1 m², umieszczony na budynku, a nie przewidziany pierwotnie jako integralna część budynku, umieszczony na innym obiekcie budowlanym lub będący w całości reklamą;
- 7) **tymczasowy obiekt budowlany** - obiekt budowlany przeznaczony do czasowego użytkowania w okresie krótszym od jego trwałości technicznej, przewidziany do przeniesienia w inne miejsce lub rozbiórki, a także obiekt budowlany niepołączony trwale z gruntem, jak: strzelnice, kioski uliczne, pawilony sprzedaży ulicznej i wystawowe, przekrycia namiotowe i powłoki pneumatyczne, urządzenia rozrywkowe, barakowozy, obiekty kontenerowe;
- 8) **ustawie** – rozumie się przez to ustawę z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 roku Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami)
- 9) **wskaźnik zabudowy** – określa powierzchnię zabudowy dopuszczoną na danej działce budowlanej lub terenie, określoną przez stosunek wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki, obliczany wg wzoru: $\frac{P_z}{T} = W$, gdzie P_z oznacza powierzchnię zabudowy wszystkich budynków znajdujących się na danej działce, liczoną po obrysie murów zewnętrznych, T powierzchnię działki budowlanej.

§ 3

1. Plan nie określa granic obszarów i terenów, o których mowa w art. 15 ust. 3 ustawy.
2. Na rysunku planu, o którym mowa w §1 ust. 2, następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granice opracowania mpzp
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - 3) oznaczenie cyfrowo – literowe terenu w liniach rozgraniczających identyfikujących teren, gdzie **MN** oznacza **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy
 - 5) granice Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 110
 - 6) dopuszczone linie podziału na działki budowlane
 Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią informacje lub zalecenia i nie są ustaleniami planu miejscowego.
3. Zapisy ustaleń tekstowych planu określają:
 - 1) oznaczenie identyfikujące;
 - 2) przeznaczenie terenu;
 - 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
 - 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
 - 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
 - 8) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym zasady obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej terenu;
 - 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;
 - 11) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 2 USTALENIA DLA WYDZIELONEGO TERENU

§4 **Przeznaczenie terenu**

1. Obszar objęty planem wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem **01.MN** przeznaczona jest na funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Zakres dopuszczonych funkcji i użytkowania:
 - 1) budynki mieszkalne jednorodzinne - dopuszcza się lokalizację jednego budynku na wydzielonej działce budowlanej z maksymalnie 2 wydzielonymi lokalami mieszkalnymi,
 - 2) obiekty i urządzenia związane z funkcją podstawową (drogi wewnętrzne, dojazdy, miejsca postojowe, dojścia piesze, zieleń, elementy małej architektury, itp.),
 - 3) garaż wolnostojący lub dobudowany, wbudowany do budynku mieszkalnego, dopuszcza się lokalizowanie garaży na granicy działki budowlanej pod warunkiem, bliźniaczego zlokalizowania garażu na działce sąsiedniej,
 - 4) prowadzona działalność usługowa musi spełniać wymogi obowiązujących przepisów szczególnych ochrony środowiska, nie może powodować przekroczenia standardów emisyjnych, oddziaływanie instalacji lub urządzeń nie może powodować pogorszenia stanu środowiska lub zagrożenia życia i zdrowia ludzi, dopuszczalny procent powierzchni przeznaczanej na usługi 30% całkowitej powierzchni budynku,
 - 5) pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi muszą być wyposażone w techniczne środki ochrony przed uciążliwościami funkcji usługowych oraz muszą spełniać wymogi norm obowiązujących dla funkcji chronionych.

§5 **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

1. Podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego dla wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zawarte w **§12**, w tym linie zabudowy, wielkość powierzchni zabudowy, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej, wysokość zabudowy, geometrię dachów.
2. W zagospodarowaniu i urządzeniu terenu należy zachować w maksymalnym stopniu istniejące ukształtowanie powierzchni terenu, zapewnić oszczędne korzystanie z terenu.
3. Ustala się wymóg harmonizowania budynków usytuowanych na jednej działce budowlanej pod względem kolorystycznym, geometrii dachów, rodzaju materiałów pokrycia dachowego, a dla nowej zabudowy także nawiązywanie formą architektoniczną, wystrojem zewnętrznym do zasad zabudowy istniejącej w obszarze planu w dniu jego uchwalenia.
4. Ustala się nakaz zastosowania kolorystyki dachów (czerwieni, grafitów lub brązów), nawiązująca do ceramicznych pokryć dachowych; obowiązuje jednolita kolorystyka i rozwiązanie materiałowe dla wszystkich dachów w granicach jednej działki budowlanej i w miarę możliwości działek sąsiednich.
5. Zasady umieszczania reklam, szyldów, tablic informacyjnych:
 - 1) dopuszcza się lokalizowanie szyldów reklamowych mocowanych prostopadle do elewacji frontowej, o charakterze stylowym, dostosowanym do wystroju elewacji, zawierających wizerunek oddający charakter usługi; dopuszcza się zainstalowanie po jednym szyldzie na jedną firmę zlokalizowaną w budynku; przy większej liczbie szyldów wymagane jest ich zgrupowanie w jednym miejscu, przy wejściu, przy czym ich wielkości powinny stanowić modularną wielokrotność;
 - 2) kształt, wielkość i miejsce umieszczenia reklamy, szyldu reklamowego, tablic informacyjnych należy dostosować do rozwiązania architektonicznego budynku, tak by stanowiły kompozycyjną całość, lokalizacja w miejscu wynikającym z projektu budowlanego;
 - 3) na budynkach nie dopuszcza się sytuowania reklam nie związanych z prowadzoną działalnością, z wyjątkiem ścian budynków pozbawionych otworów okiennych,
 - 4) wyklucza się lokalizowanie nośników reklamowych o powierzchniach większych niż 4m².

§6 **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska:
 - 1) dopuszczalne poziomy hałasu regulują przepisy szczegółowe,
 - 2) na obszarze znajdującym się w granicach i strefie ochronnej GZWP Nr 110 obowiązują ograniczenia i zakazy, związane z ochroną zasobów wód podziemnych, zgodne z przepisami szczególnymi.
2. Obszar planu znajduje się poza ustanowionymi strefami ochrony konserwatorskiej.
3. W obszarze planu nie występują obiekty chronione na podstawie przepisów ustawy z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162 poz. 1568, ze zmianami), nie występują żadne obiekty ani obszary wpisane do ewidencji zabytków, nie występują także obiekty ani obszary stanowiące dobra kultury współczesnej wymagające ochrony.
4. Na obszarze planu nie występują żadne tereny i obiekty objęte prawnymi formami ochrony przyrody.

§7

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.

W granicach planu nie występują przestrzenie publiczne w rozumieniu definicji zawartej w ustawie.

§8

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

1. Na obszarze objętym planem nie ustala się zasad scaleń i podziałów nieruchomości na podstawie art. 102 ust.1 i 2, Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2004r Nr 261, poz. 2603 z późniejszymi zmianami).
2. Dopuszcza się podział istniejących działek w liniach rozgraniczających terenu 01.MN na działki budowlane wg następujących zasad:
 - 1) Podział na maksymalnie dwie działki budowlane – zgodnie z dopuszczoną linią podziału $\pm 3m$, tak jak na rysunku planu (załącznik nr 1 do uchwały),
 - 2) Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 400m², maksymalna powierzchnia – nie ustala się.

§9

Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. Na terenie opracowania planu nie znajdują się tereny górnicze ani narażone na niebezpieczeństwo powodzi, bądź zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.
2. Dla obszaru objętego planem nie ustala się terenów objętych zakazem zabudowy.

§10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - 1) zaopatrzenie w wodę z istniejących wodociągów komunalnych, z istniejącej sieci wodociągowej w ul. Długiej i Harcerskiej lub projektowanych w pozostałych ulicach w otoczeniu planu.
2. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych:
 - 1) ścieki sanitarne należy odprowadzić do istniejącej kanalizacji sanitarnej w ul. Długiej, Harcerskiej, Skautów i Rajdowej;
3. W zakresie odprowadzenia wód opadowych:
 - 1) wody opadowe – odprowadzane powierzchniowo, w granicach własnej działki, do gruntu.
4. W zakresie zasilania w energię elektryczną:
 - 1) zasilanie energetyczne z istniejącej sieci elektroenergetycznej w ul. Długiej, Skautów, Harcerskiej i Rajdowej, wprowadza się zakaz budowy napowietrznych linii i stacji elektroenergetycznych,
 - 2) dopuszcza się skablowanie istniejących sieci i budowę nowych sieci na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci.
5. W zakresie zasilania w ciepło i gaz:

- 1) zaopatrzenie w ciepło należy zapewnić indywidualnie ze źródeł bezemisyjnych bądź niskoemisyjnych lub z sieci gazowej w ul. Długiej, Harcerskiej, Skautów i Rajdowej;
 - 2) dopuszcza się wykorzystanie bezprzewodowego gazu płynnego,
 - 3) dopuszcza się stosowanie ogrzewania słonecznego, pomp ciepłych, kolektorów słonecznych i innych bezemisyjnych źródeł energii.
6. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej:
- 1) istnieje możliwość podłączenia do istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych;
7. W zakresie gospodarki odpadami:
- 1) odpady komunalne należy zagospodarowywać na własnej działce w pojemnikach sytuowanych na terenie własnym, na terenie działki budowlanej należy zapewnić miejsce na plac pod śmietnik osłonięte i otoczone ogrodzeniem lub zielenią izolacyjną.
8. Ewentualne kolizje planowanych inwestycji z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej należy uzgadniać indywidualnie z zarządcą odpowiedniej sieci.
9. Dopuszcza się przebudowę, remont i wymianę sieci na obszarze planu po istniejących trasach przebiegu sieci. Zaleca się skablowanie sieci energetycznej przebiegającej przez teren opracowania wraz z przełożeniem w linie rozgraniczające dróg.
- Na całości obszaru objętego planem dopuszcza się lokalizację urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej, niezbędnej dla funkcjonowania obszaru zgodnie z określonym przeznaczeniem.

§11

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Powiązanie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym miasta Reda realizowane będzie poprzez ul. Długą, Harcerską, Rajdową i Skautów (poza obszarem planu).
2. Ustala się nakaz urządzenia miejsc postojowych w granicach własnej działki budowlanej, w liczbie nie mniejszej niż: 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny zlokalizowany na działce budowlanej.

§12

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.

1. Dopuszcza się realizację obiektów w formie zabudowy bliźniaczej na sąsiednich działkach budowlanych, wyklucza się możliwość realizacji obiektów w formie zabudowy szeregowej,
2. Obowiązuje zakaz budowy nowych, wolnostojących budynków gospodarczych i obiektów tymczasowych.
3. Ustala się następujące szczegółowe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także zasady wyposażenia i dostępności:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy (zgodnie z rysunkiem planu) - 5m od linii rozgraniczających;
 - 2) maksymalny dopuszczalny procent zabudowy: 50 %;
 - 3) maksymalna intensywność zabudowy: 0,4;
 - 4) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych: minimalnie 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, maksymalnie 3 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe; minimalna wysokość zabudowy 8,0 m; maksymalna wysokość zabudowy 12 m,
 - b) dla budynków gospodarczych i garaży wolnostojących: 1 kondygnacja, maksymalna wysokość zabudowy 5,0 m.
 - 5) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
 - 6) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu parteru od poziomu terenu: 1,20 m;
 - 7) obowiązujący kształt dachu dla nowych budynków: stromy, symetryczny, dwu-, lub czterospadowy, z kalenicą główną równoległą do ul. Długiej lub Skautów, pokryty dachówką, materiałami dachówkopodobnymi lub blachą; dla istniejących budynków dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę z zachowaniem istniejących nachyleń połaci dachowych.

§13

Inne ustalenia

1. Obszar objęty planem nie wymaga uzyskania zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.
2. Stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się w wysokości 0%, ze względu na brak zmian w przeznaczeniu terenu – utrzymuje się dotychczasową funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Rozdział 3

USTALENIA KOŃCOWE

§14

1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Redy.
2. Zobowiązuje się Burmistrza Miasta Redy do:
 - 1) niezwłocznego przekazania niniejszej uchwały Wojewodzie Pomorskiemu wraz z dokumentacją planistyczną w celu oceny zgodności z prawem i ogłoszenia uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego;
 - 2) umieszczenia niniejszej uchwały wraz z częścią graficzną na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta w Redzie;
 - 3) publikacji niniejszej uchwały wraz z częścią graficzną na stronie internetowej miasta;
 - 4) umożliwienia zainteresowanym osobom wglądu do dokumentu planu miejscowego oraz wydania na ich wniosek potrzebnych im wyrysów i wypisów na zasadach określonych w art. 30 ust. 2 wymienionej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 15

1. W obszarze niniejszego planu traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty Uchwałą Nr XI/96/2003 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 9 lipca 2003 roku.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego, za wyjątkiem § 14 ust. 1 i 2, który wchodzi w życie z dniem podjęcia Uchwały.

Kazimierz Okrój
Przewodniczący Rady Miejskiej w Redzie