

**UCHWAŁA NR XXII/210/2016
RADY MIEJSKIEJ W REDZIE**

z dnia 31 sierpnia 2016 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Redy
w rejonie ulicy Puckiej i Wejherowskiej**

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015r. poz. 199 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 2015r. poz. 1515 z późn. zm.), na wniosek Burmistrza Miasta Redy

Rada Miejska w Redzie uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
USTALENIA OGÓLNE**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą nr IV/41/2015 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 28 stycznia 2015r. o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po stwierdzeniu, iż plan nie narusza ustaleń 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, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Redy w rejonie ulicy Puckiej i Wejherowskiej, zwany dalej planem.

2. Planem jest objęty teren o powierzchni 6,63ha.

3. Przedmiotem planu są tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zieleni urządzonej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną oraz tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

2. Granice planu określono na załączniku nr 1 do uchwały.

3. 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 planem nie występują:

- 1) formy ochrony przyrody,
- 2) obiekty wpisane do rejestru zabytków,
- 3) przestrzenie publiczne,
- 4) tereny górnicze oraz obszary osuwania się mas ziemnych,
- 5) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości,
- 6) obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
- 7) obszary wymagające rekultywacji,
- 8) tereny pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz ich strefy ochronne,
- 9) tereny pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²,
- 10) tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, umieszczone w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej,

wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012,

- 11) tereny służące organizacji imprez masowych,
- 12) pomniki zagłady oraz ich strefy ochronne,
- 13) tereny zamknięte i ich strefy ochronne.

§ 3. 1. Przez pojęcia użyte w niniejszej uchwale należy rozumieć:

- 1) intensywność zabudowy – wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
- 2) powierzchnia zabudowy – powierzchnia terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, która jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu, z wyłączeniem powierzchni obiektów budowlanych i ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu oraz powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, tarasów naziemnych, dróg dojazdowych, chodników, podestów itp.
- 3) powierzchnia biologicznie czynna - teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- 4) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym ustala się wznoszenie budynków; linia zabudowy może zostać przekroczona o nie więcej niż 0,8 m w przypadku okapów i gzymsów oraz nie więcej niż 1,3 m w przypadku balkonów, wykuszy, loggi, tarasów, ganków, przedsionków, schodów zewnętrznych, zadaszeń nad wejściami, pochylni, ramp itp.; linia zabudowy nie dotyczy podziemnych części budynków znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu,
- 5) dach stromy – dach, którego połacie dachowe są nachylone do poziomu pod kątem nie mniejszym niż 21° i nie są przysłonięte attyką od strony gzymsów,
- 6) dach symetryczny – dach, którego główne połacie są symetryczne względem płaszczyzny pionowej zawierającej główną kalenicę, tj. mają ten sam kąt nachylenia, układ i formę; dopuszcza się zróżnicowany układ lukarn, okien połaciowych, kominów, zadaszeń nad przybudowanymi lub dobudowanymi częściami budynku itp.
- 7) wystawka – nadbudówka w połaci dachu głównego nad środkową częścią elewacji frontowej budynku, przykryta osobnym zadaszeniem, tj. symetrycznym, dwuspadowym dachem o kalenicy prostopadłej do głównej kalenicy budynku. Ściana frontowa wystawki jest przedłużeniem elewacji frontowej budynku ponad okap dachu głównego. Długość ściany frontowej wystawki nie może być dłuższa niż 40% długości elewacji, na której się znajduje,
- 8) stan istniejący – stan na dzień wejścia w życie niniejszego planu.

2. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej dla całego obszaru planu:

- 1) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej znajdującej się w drogach publicznych, drogach wewnętrznych lub w innych działkach,
- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych – ścieki sanitarne należy odprowadzać do sieci kanalizacji sanitarnej znajdującej się w drogach publicznych, drogach wewnętrznych lub w innych działkach,
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych - do sieci kanalizacji deszczowej znajdującej się w drogach publicznych, drogach wewnętrznych lub w innych działkach. Wody opadowe lub roztopowe, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami szczególnymi. W przypadku spływu wód opadowych na sąsiednie działki inwestor winien zastosować na swojej działce studnie chłonne lub zbiorniki. Zaleca się realizację zbiorników retencyjnych do gromadzenia wód opadowych i roztopowych, pochodzących z dachów obiektów kubaturowych w celu ich późniejszego wykorzystania w ogrodnictwie, sadownictwie, czynnościach porządkowych itp.
- 4) zaopatrzenie w ciepło – ustala się indywidualne, niskoemisyjne lub nieemisyjne sposoby zaopatrzenia w ciepło, wykorzystujące technologie grzewcze o wysokiej sprawności z zastosowaniem paliw ekologicznych, w tym ogrzewanie elektryczne lub z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW. Dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z ciepłowni miejskiej,
- 5) usuwanie stałych odpadów komunalnych - na podstawie przepisów odrębnych,

- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej w drogach publicznych, drogach wewnętrznych lub w innych działkach. Dopuszcza się pozyskiwanie energii z alternatywnych, odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW, których uciążliwości środowiskowe nie mogą przekraczać standardów ustalonych dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- 7) zaopatrzenie w gaz – z miejskiej sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia w drogach publicznych, drogach wewnętrznych lub w innych działkach,
- 8) na terenach zmeliorowanych obowiązuje przebudowa systemu melioracyjnego jak dla terenów zabudowanych,
- 9) dopuszcza się budowę nowych oraz wykorzystanie, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i ewentualną likwidację istniejących sieci uzbrojenia terenu, urządzeń inżynierskich, w tym urządzeń melioracyjnych. 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,
- 10) nową infrastrukturę techniczną należy umieścić poza pasem drogowym drogi krajowej nr 6 i drogi wojewódzkiej nr 216, za wyjątkiem przejść poprzecznych pod drogą i bezpośrednich włączeń do istniejącej infrastruktury w pasie drogowym,
- 11) zakazuje się odprowadzania wód opadowych do elementów odwodnienia drogi krajowej nr 6 i drogi wojewódzkiej nr 216,
- 12) zabrania się umieszczania na obszarze planu, w szczególności w sąsiedztwie drogi krajowej nr 6 i drogi wojewódzkiej nr 216, urządzeń wysyłających lub odbijających światło w sposób powodujący oślepienie albo wprowadzających w błąd uczestników ruchu. Zarządcy nie dopuszczają lokalizowania w sąsiedztwie drogi krajowej nr 6 i drogi wojewódzkiej nr 216 reklam emitujących zmienne światło (natężenie i obraz), m. in. typu LED.

3. Ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej dla całego obszaru planu:

- 1) obowiązuje zakaz realizacji zjazdów z projektowanej obwodnicy miasta Redy (OPAT), sąsiadującej z obszarem planu,
- 2) do czasu realizacji drogi krajowej nr 6 po nowym śladzie S6 (tzw. trasa kaszubska), pozbawienia ul. Wejherowskiej, Gdańskiej i Puckiej kategorii drogi krajowej nr 6 i obniżenia jej klasy, dopuszcza się realizację jednego zjazdu publicznego z ul. Wejherowskiej, obsługującego teren 8U,MW. Zjazd ten może stanowić wyłącznie włączenie do ruchu drogi krajowej nr 6 poprzez dodatkowy pas ruchu, możliwy do zrealizowania wyłącznie w powiązaniu z przebudową skrzyżowania ul. Wejherowskiej, Gdańskiej, Puckiej i Cechowej,
- 3) dopuszcza się realizację jednego zjazdu z drogi 03KDG (ul. Pucka – istniejąca droga wojewódzka nr 216) do terenu 8U,MW. Dopuszcza się realizację po jednym zjeździe z drogi 04KDG (ul. Pucka - istniejąca droga wojewódzka nr 216) do terenów 4ZP, 5U,MW,MN i 6U/MN. W przypadku realizacji zjazdu na teren 8U,MW wymagana jest przebudowa skrzyżowania ul. Wejherowskiej, Gdańskiej, Puckiej i Cechowej. Wykorzystanie istniejących zjazdów z drogi wojewódzkiej nr 216 dla nowych inwestycji może nastąpić wyłącznie za zgodą i na warunkach zarządcy drogi. W sytuacji, gdy przebudowa, gdy przebudowa istniejących zjazdów lub budowa nowych zjazdów będzie powodowała przebudowę odcinka drogi wojewódzkiej, koszt tej przebudowy ponosi inwestor inwestycji niedrogowej. Przepisy o drogach publicznych stosuje się odpowiednio,
- 4) dopuszcza się obsługę terenów 10U,MW i 9ZP wyłącznie poprzez teren 8U,MW,
- 5) ustala się obsługę terenu 7U wyłącznie z drogi 02KDD,
- 6) ustala się realizację nowych i wykorzystanie istniejących zjazdów z ulic gminnych lub dróg wewnętrznych przylegających do działek budowlanych,
- 7) stan prawny dróg wewnętrznych, wydzielanych na terenie planu, powinien zapewniać możliwość obsługi komunikacyjnej wszystkich terenów do nich przyległych,
- 1) lokalizacja miejsc postojowych w obrębie działek własnych, w ilości odpowiadającej programowi inwestycji, tj.:
 - a) dla obiektów magazynowych, składowych i przemysłowych należy przyjąć minimum 2 miejsca na 100m² powierzchni użytkowej budynku,

- b) dla lokali usługowych należy przyjąć minimum 2 miejsca na 100m² powierzchni użytkowej lokalu i 1 miejsce na 10 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie, ale nie mniej niż 2 miejsca na 1 lokal usługowy (kawiarnia, sklep, fryzjer itp.),
- c) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej należy przyjąć minimum 1,2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
- d) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy przyjąć minimum 2 miejsca na 1 budynek mieszkalny,
- e) jednocześnie należy przyjąć nie mniej niż 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową jeśli liczba miejsc wynosi 6-15, 2 miejsca jeśli liczba miejsc wynosi 16-40, 3 miejsca jeśli liczba miejsc wynosi 41-100, 4% ogólnej liczby miejsc jeśli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 100,
- f) przez miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy rozumieć miejsca postojowe spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca postojowego dla osób niepełnosprawnych, zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości na poziomie terenu lub w budynku na kondygnacjach dostępnych dla osób niepełnosprawnych,
- g) przez miejsca postojowe należy rozumieć miejsca na samochód wydzielone na terenie nieruchomości, w budynku (np. w formie garażu wolno stojącego, garażu wbudowanego lub przybudowanego do budynku o innej funkcji) lub pod wiatą.

4. Ustalenia w zakresie zasad i warunków podziału nieruchomości dla całego obszaru planu:

- 1) ustala się minimalną wielkość nowej działki mieszkaniowej i mieszkaniowo - usługowej: 600m²; wielkość powyższa nie dotyczy podziału w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości przeznaczonej na cele mieszkaniowe lub usługowe,
- 2) ustala się minimalną wielkość nowej działki usługowej: 200m²; wielkość powyższa nie dotyczy podziału w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości przeznaczonej na cele usługowe,
- 3) wielkości powyższe nie dotyczą podziału w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości przeznaczonej na cele usługowe, mieszkaniowe lub mieszkaniowo-usługowe,
- 4) ustala się minimalną wielkość nowej działki dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów: 1000m²; wielkość powyższa nie dotyczy podziału w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości przeznaczonej dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
- 5) dla działek istniejących przed wejściem w życie planu nie obowiązują minimalne wielkości działki budowlanej, podane powyżej,
- 6) dla działek przeznaczonych pod wody powierzchniowe śródlądowe, zieleń urządzoną, infrastrukturę techniczną i komunikacyjną nie ustala się zasad i warunków podziału nieruchomości.

5. Ustalenia i zalecenia w zakresie ochrony środowiska dla całego obszaru planu:

- 1) wszelkie prace budowlane należy tak prowadzić, aby minimalizować ujemne skutki realizacji przedsięwzięć. Należy stosować odpowiednią technologię i organizację prac. Uciążliwość przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska należy minimalizować w sposób określony w przepisach o ochronie środowiska,
- 2) zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności 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,
- 3) zaleca się stosowanie ażurowych elementów nawierzchni utwardzonych dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdných i miejsc postojowych,
- 4) prace budowlane należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów dotyczących ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów,
- 5) zaleca się by różni operatorzy telefonii komórkowej korzystali z tych samych wież i konstrukcji wspornych,
- 6) zaleca się by lokalizacja stacji bazowych telefonii komórkowej i występowanie pól elektroenergetycznych nie było uciążliwością w przestrzeni dostępnej dla ludzi w rozumieniu przepisów ochrony środowiska.

- 7) obszar planu znajduje się w granicach obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 110; w związku z powyższym obowiązują ograniczenia i zakazy związane z ochroną zasobów wód podziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 8) tereny objęte planem, zaznaczone na rysunku planu symbolem ZZ, położone są na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi raz na 100 lat), na którym obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów prawa wodnego,
- 9) tereny objęte planem, zaznaczone na rysunku planu, położone są na obszarze niskiego zagrożenia powodzią (prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi raz na 500 lat),
- 10) zarządca drogi krajowej nr 6 nie będzie ponosił kosztów związanych z budową urządzeń zabezpieczających przed hałasem i innymi uciążliwościami wynikającymi z sąsiedztwa tej drogi krajowej,
- 11) zarządca drogi wojewódzkiej nr 216 nie będzie ponosił kosztów związanych z budową urządzeń zabezpieczających przed hałasem i innymi uciążliwościami wynikającymi z sąsiedztwa tej drogi wojewódzkiej,
- 12) obowiązuje poziom hałasu w środowisku, jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych,
- 13) ze względu na złe warunki gruntowo – wodne na obszarze objętym planem realizacja obiektów kubaturowych powinna być poprzedzona szczegółowym rozpoznaniem budowy geologicznej i ustaleniem kategorii geotechnicznej warunków ich posadowienia. Powyższe badania powinny być wykonane zgodnie z obowiązującymi przepisami. W przypadku konieczności wzmocnienia podłoża gruntowego, rozwiązania techniczne należy przedstawić w projekcie budowlanym.

6. Ustalenia w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego:

- 1) na obszarze planu znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego – dawnego zespołu produkcyjnego (młyn, kuźnice, tartak), znajdująca się w ewidencji zabytków archeologicznych województwa pomorskiego. Strefa ta została wyznaczona na rysunku planu. Wszelkie prace ziemne na obszarze strefy wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki,
- 2) budynek wyznaczony na rysunku planu jako budynek o wartościach kulturowych, jest ujęty w gminnej ewidencji zabytków i stanowi relikw XIX i XX-wiecznej zabudowy ruralistycznej (dom mieszkalny przy ul. Puckiej 7). Oprócz wyznaczonego w planie zakresu ochrony obowiązują dla niego ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków, w tym prawa budowlanego. Wszelkie prace budowlane dotyczące przedmiotu ochrony wymagają pozwolenia właściwego konserwatora zabytków. Szczegółowe ustalenia dla chronionego budynku znajdują się w Rozdziale II „Ustalenia szczegółowe”,
- 3) teren dawnego zespołu produkcyjnego, wyznaczony na rysunku planu, stanowi obszar o wartościach kulturowych. Szczegółowe ustalenia dla chronionego obszaru znajdują się w Rozdziale II „Ustalenia szczegółowe”.

7. Ustalenia inne dla całego obszaru planu:

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych nie związanych z placem budowy,
- 2) dla działek zabudowanych niezgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy; dopuszcza się jej remonty i przebudowę; dopuszcza się jej rozbudowę, nadbudowę i zmianę sposobu użytkowania na nowe funkcje zgodnie z ustaleniami obowiązującymi na danym terenie,
- 3) dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie innych kątów nachylenia dachów. W przypadku rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków dopuszcza się realizację dachów o innych kształtach i innych pokryciach niż obowiązujące na danym terenie. Dobudowane lub nadbudowane fragmenty obiektów winny być przekryte dachami tworzącymi wraz z dachami istniejącymi jednolity układ w zamyśle architektonicznym,
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków zgodnie z ustaleniami planu,
- 5) dla działek z istniejącą zabudową, na których przekroczono wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, dopuszcza się jego zachowanie,
- 6) dla działek z istniejącą zabudową, na których przekroczono wskaźnik powierzchni zabudowy, dopuszcza się jego zachowanie,

- 7) dla wszystkich terenów, na których ustalono zabudowę w formie wolno stojącej, dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeśli na tej działce również znajduje się budynek zlokalizowany przy granicy,
- 8) na całym obszarze planu dopuszcza się realizację wałów, terp i innych przeciwpowodziowych obiektów budowlanych,
- 9) drogi pożarowe należy wyznaczyć zgodnie z przepisami odrębnymi. Przeciwpowozarowe zaopatrzenie wodne winno odpowiadać przepisom odrębnymi,
- 10) poza terenami obiektów produkcyjnych, składów i magazynów obowiązuje zakaz wznoszenia pełnych ogrodzeń oraz prefabrykowanych ogrodzeń żelbetowych,
- 11) poza terenami obiektów produkcyjnych, składów i magazynów obowiązuje zakaz wznoszenia ogrodzeń o wysokości wyższej niż 2,0m n.p.t.
- 12) ustala się zakaz lokalizacji wolno stojących reklam i szyldów oraz reklam i szyldów na ogrodzeniach; dopuszcza się wyłącznie reklamy i szyldy wbudowane, stanowiące integralną część kompozycyjną elewacji budynków. Obowiązuje zakaz lokalizacji reklam na budynku o wartościach kulturowych (dom mieszkalny przy ul. Puckiej 7),
- 13) na całym terenie planu dopuszcza się realizację podziemnych obiektów budowlanych nie będących budynkami, naziemnych budowli stanowiących zagospodarowanie terenu i infrastrukturę techniczną oraz obiektów małej architektury, o ile ich realizacji nie zabraniają ustalenia szczegółowe,
- 14) zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do wód śródlądowych powierzchniowych w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegu wód, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar.

Rozdział 2.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 4. Ustalenia dla terenu o symbolu 1WS o powierzchni 1,15ha:

- 1) teren wód śródlądowych powierzchniowych (rz. Reda),
- 2) dopuszcza się realizację mostów drogowych, pieszo – jezdnych, kładek dla pieszych, pomostów, urządzeń turystyki wodnej i rekreacji, itp.
- 3) obowiązuje zakaz kanalizowania rz. Redy, zmieniania ich przebiegu oraz przekrywania za wyjątkiem ust. 4,
- 4) dopuszcza się umocnienie brzegów wyłącznie materiałami naturalnymi, np. faszyną, kamieniami, gabionami itp.
- 5) dopuszcza się realizację małej elektrowni wodnej w ramach rozbudowy istniejącego zespołu młyńskiego. Elektrownia nie powinna przekraczać mocy 100kW. Elektrownia winna wraz z zespołem dawnego młyna tworzyć jednolity układ w zamyśle architektonicznym. Dopuszcza się realizację elektrowni wodnej pod warunkiem równoległego wykonania przepławki,
- 6) zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do wód śródlądowych powierzchniowych w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegu wód, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar,
- 7) obowiązuje zachowanie i ochrona historycznych zadrzewień, zlokalizowanych wzdłuż rzeki.

§ 5. Ustalenia dla terenu o symbolu 2U/P o powierzchni 0,15ha:

- 1) teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem realizacji obiektów przemysłowych, składów i magazynów. Dopuszcza się realizację zabudowy obiektów przemysłowych, składów i magazynów lub usługowej zamiennie. Nie ustala się proporcji pomiędzy zabudową obiektów przemysłowych, składów i magazynów oraz zabudową usługową. Obowiązuje zakaz realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży jednego obiektu powyżej 1000m². Obowiązuje zakaz lokalizacji:
 - a) obiektów produkcyjnych przemysłu chemicznego i metalurgicznego,
 - b) obiektów wymagających nieobudowanych składowisk surowców, materiałów lub produktów w stanie sypkim,

- c) składowisk odpadów niebezpiecznych,
 - d) zakładów przetwarzania odpadów niebezpiecznych, złomu, autozłomów, wytwórni mas bitumicznych,
 - e) grzebowisk dla zwierząt i spalarni zwłok,
- 2) fragment terenu, zaznaczony na rysunku planu symbolem ZZ, położony jest na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi raz na 100 lat), na którym obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów prawa wodnego,
 - 3) fragment terenu, zaznaczony na rysunku planu, położony jest na obszarze niskiego zagrożenia powodzią (prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi raz na 500 lat),
 - 4) obowiązuje zachowanie i ochrona historycznych zadrzewień, zlokalizowanych wzdłuż rzeki,
 - 5) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - 6) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej,
 - 7) należy zachować nie mniej niż 20% obszaru działki jako powierzchnię biologicznie czynną,
 - 8) obowiązuje powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 40%,
 - 9) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0,
 - 10) obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 2,
 - 11) ze względu na szczególne zagrożenie powodzią obowiązuje poziom posadzki parteru zgodnie z przepisami odrębnymi, jednocześnie nie niższy niż maksymalny poziom zalewu wód powodziowych, ustalony na niniejszym terenie,
 - 12) obowiązuje wysokość zabudowy maksymalnie do 12,0m. Powyższa wysokość nie obowiązuje dla obiektów typu: budowle i urządzenia technologiczne, kominy, maszty, anteny itp.
 - 13) obowiązują maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne. Dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
 - 14) obowiązują dachy główne: strome, dwu-, cztero- lub wielospadowe, symetryczne, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 25 do 45. Dopuszcza się realizację dachów drugorzędnych o dowolnym kształcie i nachyleniu. Dachy główne winny być kryte dachówką, blachodachówką, szkłem lub blachą. Kolory pokryć dachowych winny ograniczać się do naturalnych kolorów materiału ceramicznego (czerwienie i brązy) oraz do czerni i grafitu. Dopuszcza się montaż okien połaciowych, budowę wystawek i lukarn. Wystawki winny mieć dachy płaskie lub dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu. Lukarny winny mieć dachy płaskie, jedno- albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu,
 - 15) obowiązuje wykończenie elewacji zewnętrznych szlachetnymi materiałami: w tynku, cegle, klinkierze, kamieniu lub drewnie. Kolorystyka tynkowanych elewacji winna być pastelowa, naturalna.

§ 6. Ustalenia dla terenów o symbolach **3ZP** o powierzchni 0,05ha, **4ZP** o powierzchni 0,56ha i **9ZP** o powierzchni 0,24ha:

- 1) teren zieleni urządzonej,
- 2) fragmenty terenów, zaznaczone na rysunku planu symbolem ZZ, położone są na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi raz na 100 lat), na którym obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów prawa wodnego,
- 3) fragmenty terenów, zaznaczone na rysunku planu, położone są na obszarze niskiego zagrożenia powodzią (prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi raz na 500 lat),
- 4) na terenie 4ZP znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego – dawnego zespołu produkcyjnego (młyn, kuźnice, tartak), znajdująca się w ewidencji zabytków archeologicznych województwa pomorskiego. Strefa ta została wyznaczona na rysunku planu. Wszelkie prace ziemne na obszarze strefy wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki,
- 5) obowiązuje zachowanie i ochrona historycznych zadrzewień, zlokalizowanych wzdłuż rzeki,

- 6) na terenach 3ZP i 9ZP obowiązuje zakaz zabudowy. Na terenach tych dopuszcza się realizację obiektów budowlanych nie będących budynkami, w tym infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- 7) na terenie 4ZP dopuszcza się realizację obiektów budowlanych będących i nie będących budynkami, w tym infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- 8) na terenie 4ZP obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- 9) należy zachować nie mniej niż 80% obszaru działki jako powierzchnię biologicznie czynną,
- 10) na terenach 3ZP i 9ZP obowiązuje minimalna i maksymalna intensywność zabudowy równa 0,
- 11) na terenie 4ZP obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0,
- 12) na terenie 4ZP obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,02,
- 13) na terenie 4ZP dopuszcza się realizację maksymalnie dwóch budynków wolno stojących (toalety publiczne lub pawilony usługowe) o powierzchni zabudowy każdego, nie przekraczającej 50m² :
 - a) ze względu na szczególne zagrożenie powodzią obowiązuje poziom posadzki parteru zgodnie z przepisami odrębnymi, jednocześnie nie niższy niż maksymalny poziom zalewu wód powodziowych, ustalony na niniejszym terenie,
 - b) obowiązuje wysokość zabudowy maksymalnie do 6,0m,
 - c) obowiązuje jedna kondygnacja nadziemna. Obowiązuje zakaz realizacji kondygnacji podziemnych,
 - d) obowiązują dachy strome dwu- lub czterospadaowe, symetryczne, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 22 do 45. Dachy winny być kryte dachówką lub blachodachówką. Kolory pokryć dachowych winny ograniczać się do naturalnych kolorów materiału ceramicznego (czerwienie i brązy), czerni lub grafitu,
 - e) obowiązuje wykończenie elewacji zewnętrznych szlachetnymi materiałami: w tynku, cegle, klinkierze, kamieniu lub drewnie. Kolorystyka tynkowanych elewacji winna być pastelowa, naturalna.

§ 7. Ustalenia dla terenu o symbolu 5U,MW,MN o powierzchni 0,75ha:

- 1) teren przeznacza się pod zabudowę usługową, zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Nie ustala się proporcji pomiędzy zabudową usługową, zabudową mieszkaniową wielorodzinną i zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Obowiązuje zakaz realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży jednego obiektu powyżej 400m². Dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów przemysłowych, składów i magazynów z możliwością ich przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy, dopuszcza się ich zmianę sposobu użytkowania na cele zgodne z przeznaczeniem terenu, ustalonym w niniejszym planie. W ramach terenu dopuszcza się realizację wolnostojących budynków gospodarczych i garaży,
- 2) fragmenty terenu zaznaczone na rysunku planu, położone są na obszarze niskiego zagrożenia powodzią (prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi raz na 500 lat),
- 3) na terenie znajduje się budynek mieszkalny przy ul. Puckiej 7, ujęty w gminnej ewidencji zabytków, wyznaczony na rysunku planu jako budynek o wartościach kulturowych, stanowi relikty XIX i XX-wiecznej zabudowy ruralistycznej. Budynek ten przeznacza się do ochrony i zachowania. Ochronie podlega bryła, układ konstrukcyjny budynku, detal architektoniczny, rozplanowanie i proporcje otworów okiennych i drzwiowych. Dopuszcza się harmonijną rozbudowę budynku przy zachowaniu proporcji bryły i kompozycji elewacji. Obowiązuje zakaz nadbudowy budynku, montażu okien połaciowych, budowy lukarn i stosowania dachów szklanych. Oprócz wyznaczonego w planie zakresu ochrony obowiązują dla niego ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków, w tym prawa budowlanego. Wszelkie prace budowlane dotyczące przedmiotu ochrony wymagają pozwolenia właściwego konserwatora zabytków,
- 4) teren dawnego zespołu produkcyjnego, wyznaczony na rysunku planu, stanowi obszar o wartościach kulturowych,
- 5) na terenie znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego – dawnego zespołu produkcyjnego (młyn, kuźnice, tartak), znajdująca się w ewidencji zabytków archeologicznych województwa pomorskiego. Strefa ta została wyznaczona na rysunku planu. Wszelkie prace ziemne na obszarze strefy wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki,
- 6) obowiązuje zachowanie i ochrona historycznych zadrzewień, zlokalizowanych wzdłuż rzeki,

- 7) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- 8) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej,
- 9) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy pojedynczego, nowego lub rozbudowywanego budynku nie większą niż 200m², o proporcjach rzutu głównego korpusu budynku 1:1,5-2,
- 10) należy zachować nie mniej niż 30% obszaru działki jako powierzchnię biologicznie czynną, jednocześnie należy przyjąć nie mniej niż 4m² zieleni urządzonej na mieszkańca,
- 11) dla zabudowy usługowej i usługowo-mieszkaniowej obowiązuje powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 50%, dla zabudowy mieszkaniowej obowiązuje powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 30%,
- 12) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0,
- 13) dla zabudowy usługowej i usługowo-mieszkaniowej obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 2, dla zabudowy mieszkaniowej obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 1,2 ,
- 14) ze względu na szczególne zagrożenie powodzią obowiązuje poziom posadzki parteru zgodnie z przepisami odrębnymi, jednocześnie nie niższy niż maksymalny poziom zalewu wód powodziowych, ustalony na niniejszym terenie,
- 15) obowiązuje poziom posadzki parteru: maksymalnie do 1,20m,
- 16) obowiązuje wysokość zabudowy maksymalnie do 12,0m ,
- 17) obowiązują maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne. Dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
- 18) obowiązują dachy główne: strome, dwu- lub czterospadowe, symetryczne, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 30. Dopuszcza się realizację dachów drugorzędnych o dowolnym kształcie i nachyleniu. Dachy główne winny być kryte dachówką, blachodachówką, szkłem lub blachą, przy czym na budynku mieszkalnym przy ul. Puckiej 7, ujętym w gminnej ewidencji zabytków, obowiązuje zakaz krycia dachów szkłem. Kolory pokryć dachowych winny ograniczać się do naturalnych kolorów materiału ceramicznego (czerwienie i brązy) oraz do czerni i grafitu. Dopuszcza się montaż okien połaciowych, budowę wystawek i lukarn. Wystawki winny mieć dachy płaskie lub dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu. Lukarny winny mieć dachy płaskie, jedno- albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu,
- 19) obowiązuje wykończenie elewacji zewnętrznych szlachetnymi materiałami: cegle, klinkierze, kamieniu lub drewnie.

§ 8. Ustalenia dla terenu o symbolu 6U/MN o powierzchni 1,50ha:

- 1) teren przeznacza się pod zabudowę usługową z dopuszczeniem wbudowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Warunkiem wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jest wcześniejsza lub równoległa realizacja zabudowy usługowej. Obowiązuje zakaz realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży jednego obiektu powyżej 400m². W ramach terenu dopuszcza się realizację wolnostojących budynków gospodarczych i garaży,
- 2) fragment terenu zaznaczony na rysunku planu symbolem ZZ, położony jest na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi raz na 100 lat), na którym obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów prawa wodnego,
- 3) fragmenty terenu zaznaczone na rysunku planu, położone są na obszarze niskiego zagrożenia powodzią (prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi raz na 500 lat),
- 4) fragment terenu znajduje się w pasie strefy ochronnej linii średniego napięcia, wyznaczonej na rysunku planu. W strefie ochronnej linii średniego napięcia obowiązują ustalenia dla poszczególnych typów obiektów według przepisów szczegółowych. Dopuszcza się likwidację strefy po skablowaniu linii średniego napięcia,
- 5) na terenie znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego – dawnego zespołu produkcyjnego (młyn, kuźnice, tartak), znajdująca się w ewidencji zabytków archeologicznych województwa pomorskiego. Strefa ta została wyznaczona na rysunku planu. Wszelkie prace ziemne na obszarze strefy wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki,

- 6) obowiązuje zachowanie i ochrona historycznych zadrzewień, zlokalizowanych wzdłuż rzeki,
- 7) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- 8) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej,
- 9) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy pojedynczego budynku nie większą niż 200m², o proporcjach rzutu głównego korpusu budynku 1:1,5-2,
- 10) należy zachować nie mniej niż 50% obszaru działki jako powierzchnię biologicznie czynną,
- 11) obowiązuje powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 40%,
- 12) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0,
- 13) obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 1,
- 14) ze względu na szczególne zagrożenie powodzią obowiązuje poziom posadzki parteru zgodnie z przepisami odrębnymi, jednocześnie nie niższy niż maksymalny poziom zalewu wód powodziowych, ustalony na niniejszym terenie,
- 15) obowiązuje poziom posadzki parteru: maksymalnie do 1,20m,
- 16) obowiązuje wysokość zabudowy maksymalnie do 10,0m ,
- 17) obowiązują maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne. Obowiązuje zakaz realizacji kondygnacji podziemnych,
- 18) obowiązują dachy główne: strome, dwu- lub czterospadowe, symetryczne, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 30 do 45. Dopuszcza się realizację dachów drugorzędnych o dowolnym kształcie i nachyleniu. Dachy główne winny być kryte dachówką, blachodachówką, szkłem lub blachą. Kolory pokryć dachowych winny ograniczać się do naturalnych kolorów materiału ceramicznego (czerwienie i brązy) oraz do czerni i grafitu. Dopuszcza się montaż okien połaciowych, budowę wystawek i lukarn. Wystawki winny mieć dachy płaskie lub dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu. Lukarny winny mieć dachy płaskie, jedno- albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu,
- 19) obowiązuje wykończenie elewacji zewnętrznych szlachetnymi materiałami: w tynku, cegle, klinkierze, kamieniu lub drewnie. Kolorystyka tynkowanych elewacji winna być pastelowa, naturalna.

§ 9. Ustalenia dla terenu o symbolu 7U o powierzchni 0,23ha:

- 1) teren przeznacza się pod zabudowę usługową. Obowiązuje zakaz realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży jednego obiektu powyżej 1000m². Na terenie znajduje się przepompownia ścieków, przeznaczona do zachowania,
- 2) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej,
- 4) należy zachować nie mniej niż 20% obszaru działki jako powierzchnię biologicznie czynną,
- 5) obowiązuje powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 50%,
- 6) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0,
- 7) obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 2 ,
- 8) ze względu na szczególne zagrożenie powodzią obowiązuje poziom posadzki parteru zgodnie z przepisami odrębnymi, jednocześnie nie niższy niż maksymalny poziom zalewu wód powodziowych, ustalony na niniejszym terenie,
- 9) obowiązuje wysokość zabudowy maksymalnie do 12,0m. Powyższa wysokość nie dotyczy lokalnej dominanty, jaką stanowi wieża remizy strażackiej, dla której obowiązuje wysokość zabudowy maksymalnie do 20,0m,
- 10) obowiązują maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, przy czym dla wieży remizy strażackiej nie ustala się maksymalnej ilości kondygnacji. Dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
- 11) obowiązują dachy:
 - a) główne płaskie o dowolnym kształcie, nachyleniu, pokryciu i kolorze,

- b) lub główne strome, dwu- lub czterospadaowe, symetryczne, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 30 do 45, kryte dachówką, blachodachówką, szkłem lub blachą. Kolory pokryć dachowych winny ograniczać się do naturalnych kolorów materiału ceramicznego (czerwienie i brązy) oraz do czerni i grafitu,
 - c) dopuszcza się realizację dachów drugorzędnych o dowolnym kształcie, nachyleniu, pokryciu i kolorze,
 - d) dopuszcza się montaż okien połaciowych, budowę wystawek i lukarn. Wystawki winny mieć dachy płaskie lub dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu. Lukarny winny mieć dachy płaskie, jedno- albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu,
- 13) obowiązuje wykończenie elewacji zewnętrznych szlachetnymi materiałami: w tynku, cegle, klinkierze, kamieniu lub drewnie. Kolorystyka tynkowanych elewacji winna być pastelowa, naturalna.

§ 10. Ustalenia dla terenu o symbolu 8U,MW o powierzchni 0,78ha:

- 1) teren przeznaczony pod zabudowę usługową lub mieszkaniową wielorodzinną. Obowiązuje zakaz realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży jednego obiektu powyżej 1000m². W ramach terenu dopuszcza się realizację wolnostojących budynków gospodarczych i garaży,
- 2) fragment terenu zaznaczony na rysunku planu symbolem ZZ, położony jest na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi raz na 100 lat), na którym obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów prawa wodnego,
- 3) fragment terenu, zaznaczony na rysunku planu, położony jest na obszarze niskiego zagrożenia powodzią (prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi raz na 500 lat),
- 4) należy zapewnić dostęp służb eksploatacyjnych do magistralnej sieci wodociągowej znajdującej się na dz. nr 164/3 i 160/5. W związku z powyższym obowiązuje zakaz prowadzenia działalności mającej negatywny wpływ na trwałość i prawidłową eksploatację kanalizacji, w tym nasadzania drzew i krzewów,
- 5) obowiązuje zachowanie i ochrona historycznych zadrzewień, zlokalizowanych wzdłuż rzeki,
- 6) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- 7) dla zabudowy usługowej w formie wolno stojącej lub zwartej. Dla zabudowy usługowo-mieszkaniowej i zabudowy mieszkaniowej obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej,
- 8) dla zabudowy usługowej i usługowo-mieszkaniowej należy zachować nie mniej niż 20% obszaru działki jako powierzchnię biologicznie czynną. Dla zabudowy mieszkaniowej należy zachować nie mniej niż 30% obszaru działki jako powierzchnię biologicznie czynną, jednocześnie należy przyjąć nie mniej niż 4m² zieleni urządzonej na mieszkańca,
- 9) dla zabudowy usługowej i usługowo-mieszkaniowej obowiązuje powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 50%, dla zabudowy mieszkaniowej obowiązuje powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 30%,
- 10) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0,
- 11) dla zabudowy usługowej i usługowo-mieszkaniowej obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 2,5 , dla zabudowy mieszkaniowej obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 1,2 ,
- 12) ze względu na szczególne zagrożenie powodzią obowiązuje poziom posadzki parteru zgodnie z przepisami odrębnymi, jednocześnie nie niższy niż maksymalny poziom zalewu wód powodziowych, ustalony na niniejszym terenie,
- 13) obowiązuje poziom posadzki parteru: maksymalnie do 1,20m,
- 14) obowiązuje wysokość zabudowy maksymalnie do 12,0m ,
- 15) dla zabudowy usługowej i usługowo-mieszkaniowej obowiązują maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne, dla zabudowy mieszkaniowej obowiązują maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne. Dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
- 16) dla zabudowy usługowej i usługowo-mieszkaniowej obowiązują dachy:
 - a) główne płaskie, o dowolnym kształcie, nachyleniu, pokryciu i kolorze,

- b) lub główne strome, dwu- lub czterospadowe, symetryczne, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 30 do 45, kryte dachówką, blachodachówką, szkłem lub blachą. Kolory pokryć dachowych winny ograniczać się do naturalnych kolorów materiału ceramicznego (czerwienie i brązy) oraz do czerni i grafitu,
 - c) dopuszcza się realizację dachów drugorzędnych o dowolnym kształcie, nachyleniu, pokryciu i kolorze,
 - d) dopuszcza się montaż okien połaciowych, budowę wystawek i lukarn. Wystawki winny mieć dachy płaskie lub dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu. Lukarny winny mieć dachy płaskie, jedno- albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu,
- 17) dla zabudowy mieszkaniowej obowiązują dachy:
- a) główne strome, dwu- lub czterospadowe, symetryczne, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 30, kryte dachówką, blachodachówką, szkłem lub blachą. Kolory pokryć dachowych winny ograniczać się do naturalnych kolorów materiału ceramicznego (czerwienie i brązy) oraz do czerni i grafitu,
 - b) dopuszcza się realizację dachów drugorzędnych o dowolnym kształcie, nachyleniu, pokryciu i kolorze,
 - c) dopuszcza się montaż okien połaciowych, budowę wystawek i lukarn. Wystawki winny mieć dachy płaskie lub dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu. Lukarny winny mieć dachy płaskie, jedno- albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu,
- 18) obowiązuje wykończenie elewacji zewnętrznych szlachetnymi materiałami: w tynku, cegle, klinkierze, kamieniu lub drewnie. Kolorystyka tynkowanych elewacji winna być pastelowa, naturalna.
- § 11. Ustalenia dla terenu o symbolu 10U,MW o powierzchni 0,45ha:**
- 1) teren przeznaczony pod zabudowę usługową lub mieszkaniową wielorodzinną. Obowiązuje zakaz realizacji obiektów handlowych. W ramach terenu dopuszcza się realizację wolnostojących budynków gospodarczych i garaży,
 - 2) fragment terenu zaznaczony na rysunku planu symbolem ZZ, położony jest na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi raz na 100 lat), na którym obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów prawa wodnego,
 - 3) obowiązuje zachowanie i ochrona historycznych zadrzewień, zlokalizowanych wzdłuż rzeki,
 - 4) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - 5) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej,
 - 6) dla zabudowy usługowej i usługowo-mieszkaniowej należy zachować nie mniej niż 20% obszaru działki jako powierzchnię biologicznie czynną. Dla zabudowy mieszkaniowej należy zachować nie mniej niż 30% obszaru działki jako powierzchnię biologicznie czynną, jednocześnie należy przyjąć nie mniej niż 4m² zieleni urządzonej na mieszkańca,
 - 7) dla zabudowy usługowej i usługowo-mieszkaniowej obowiązuje powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 50%, dla zabudowy mieszkaniowej obowiązuje powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 30%,
 - 8) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0,
 - 9) dla zabudowy usługowej i usługowo-mieszkaniowej obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 2,5 , dla zabudowy mieszkaniowej obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 1,2 ,
 - 10) ze względu na szczególne zagrożenie powodzią obowiązuje poziom posadzki parteru zgodnie z przepisami odrębnymi, jednocześnie nie niższy niż maksymalny poziom zalewu wód powodziowych, ustalony na niniejszym terenie,
 - 11) obowiązuje poziom posadzki parteru: maksymalnie do 1,20m,
 - 12) obowiązuje wysokość zabudowy maksymalnie do 12,0m ,

- 13) dla zabudowy usługowej i usługowo-mieszkaniowej obowiązują maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne, dla zabudowy mieszkaniowej obowiązują maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne. Dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
- 14) dla zabudowy usługowej i usługowo-mieszkaniowej obowiązują dachy:
- a) główne płaskie, o dowolnym kształcie, nachyleniu, pokryciu i kolorze,
 - b) lub główne strome, dwu- lub czterospadowe, symetryczne, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 30 do 45, kryte dachówką, blachodachówką, szkłem lub blachą. Kolory pokryć dachowych winny ograniczać się do naturalnych kolorów materiału ceramicznego (czerwienie i brązy) oraz do czerni i grafitu,
 - c) dopuszcza się realizację dachów drugorzędnych o dowolnym kształcie, nachyleniu, pokryciu i kolorze,
 - d) dopuszcza się montaż okien połaciowych, budowę wystawek i lukarn. Wystawki winny mieć dachy płaskie lub dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu. Lukarny winny mieć dachy płaskie, jedno- albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu,
- 15) dla zabudowy mieszkaniowej obowiązują dachy:
- a) główne strome, dwu- lub czterospadowe, symetryczne, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 30, kryte dachówką, blachodachówką, szkłem lub blachą. Kolory pokryć dachowych winny ograniczać się do naturalnych kolorów materiału ceramicznego (czerwienie i brązy) oraz do czerni i grafitu,
 - b) dopuszcza się realizację dachów drugorzędnych o dowolnym kształcie, nachyleniu, pokryciu i kolorze,
 - c) dopuszcza się montaż okien połaciowych, budowę wystawek i lukarn. Wystawki winny mieć dachy płaskie lub dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu. Lukarny winny mieć dachy płaskie, jedno- albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu,
- 16) obowiązuje wykończenie elewacji zewnętrznych szlachetnymi materiałami: w tynku, cegle, klinkierze, kamieniu lub drewnie. Kolorystyka tynkowanych elewacji winna być pastelowa, naturalna.

§ 12. Ustalenia dla publicznej drogi głównej ruchu przyspieszonego o symbolu **01KDGP** o powierzchni 0,26ha:

- 1) droga krajowa nr 6 (ul. Pucka) do czasu realizacji drogi krajowej nr 6 po nowym śladzie S6 (tzw. trasa kaszubska) i pozbawienia ul. Puckiej kategorii drogi krajowej nr 6,
- 2) obowiązuje szerokość drogi zgodnie z rysunkiem planu, jednocześnie nie mniejsza niż 10m i nie większa niż 66m.

§ 13. Ustalenia dla publicznej drogi dojazdowej o symbolu **02KDD** (ul. Pucka) o powierzchni 0,23ha: obowiązuje szerokość drogi w istniejących liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 14. Ustalenia dla publicznej drogi głównej o symbolach **03KDG** o powierzchni 0,13ha i **04KDG** o powierzchni 0,13ha:

- 1) droga wojewódzka nr 216 (ul. Pucka),
- 2) obowiązuje szerokość drogi 03KDG zgodnie z rysunkiem planu, jednocześnie nie mniejsza niż 15m i nie większa niż 26m,
- 3) obowiązuje szerokość drogi 04KDG w istniejących liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
- 4) fragment drogi 04KDG, zaznaczony na rysunku planu, położony jest na obszarze niskiego zagrożenia powodzią (prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi raz na 500 lat),
- 5) droga 04KDG znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego – dawnego zespołu produkcyjnego (młyn, kuźnice, tartak), znajdującej się w ewidencji zabytków archeologicznych województwa pomorskiego. Strefa ta została wyznaczona na rysunku planu. Wszelkie prace ziemne na obszarze strefy wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki.

Rozdział 3.

USTALENIA KOŃCOWE

§ 15. Na obszarze objętym niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Redy w rejonie ulic Obwodowej, Puckiej i Wejherowskiej, zatwierdzonego uchwałą nr VI/77/2007 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 29 marca 2007r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z dn. 15 czerwca 2007r. Nr 108, poz. 1746) oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Redy w rejonie ulic Cechowej, Puckiej, Wiejskiej, Jodłowej, Akacjowej i Kazimierskiej – w tym zmiany fragmentów planów miejscowych obowiązujących w tym rejonie, zatwierdzonego uchwałą nr VI/78/2011 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 24 marca 2011r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z dn. 11 maja 2011r. Nr 53, poz. 1217).

§ 16. Dla obszaru planu, będącego własnością komunalną lub skarbu państwa, tj. terenów dróg publicznych, zieleni urządzonej oraz wód śródlądowych powierzchniowych, ustala się 0% stawkę, służącą do naliczania jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości w momencie zbywania nieruchomości (bowiem nie ma ona zastosowania na przedmiotowym terenie), dla pozostałych terenów ustala się 30% stawkę.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Redy.

§ 18. 1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 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

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Redzie
w sprawie uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Redy w rejonie ulicy Puckiej i Wejherowskiej**

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 ulicy Puckiej i Wejherowskiej**”, rozstrzyga co następuje:

1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 w związku z art. 15, art. 16 ust. 1, art. 17, oraz art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2016r. poz. 778 ze zm.) rozstrzygnięcie o rozpatrzeniu uwag do projektu planu jest załącznikiem Nr 2 do niniejszej uchwały.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Redy w rejonie ulicy Puckiej i Wejherowskiej, był wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w siedzibie Urzędu Miasta w Redzie od 27 czerwca 2016 r. do 26 lipca 2016 r., dyskusja publiczna odbyła się w dniu 14 lipca 2016 r.

3. Termin składania uwag do projektu planu minął 10 sierpnia 2016 roku.

4. W okresie wyłożenia projektu w/w planu do publicznego wglądu w dniach od 27.06.2016r. do 26.07.2016r. oraz w okresie 15 dni po zakończeniu wyłożenia (tj. do dnia 10.08.2016r.) wpłynęła jedna uwaga z dn. 09.08.2016r. (data wpływu 09.08.2016r., L.dz. 7465), złożona przez współwłaścicieli działki nr 10/4 (obręb 1) przy ul. Puckiej w Redzie. Uwaga została złożona do ustaleń dla terenu 6U/MN w zakresie:

- powiększenia obszaru przeznaczonego pod zabudowę poprzez przesunięcie maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy do strefy linii elektroenergetycznej WN i przeznaczenia terenu 6U/MN pod zabudowę usługową, zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, tak by mogły zmieścić się na nim obiekty usługowe o powierzchni ok. 1800m², zabudowa mieszkaniowa i tereny rekreacyjne,

- teren 6U/MN nie jest wpisany do rejestru zabytków, a jedynie jest objęty ochroną archeologiczną, co nie wyklucza jego zabudowy,

- wykreślenie ustaleń w zakresie narzuconych proporcji rzutu głównego korpusu budynku 1:1,5-2 na terenie 6U/MN, który nie jest wpisany do rejestru zabytków, a jedynie jest objęty ochroną archeologiczną,

- podniesienie obowiązującej wysokości zabudowy na terenie 6U/MN maksymalnie do 12,0m,

- zwiększenie maksymalnej powierzchni zabudowy pojedynczego budynku na terenie 6U/MN do nie większej niż 250 - 300m²,

- dopuszczenie realizacji ścianki kolankowej na ostatniej kondygnacji budynku.

Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie:

Projekt planu, który został przesłany wraz z wnioskiem Burmistrza Miasta Redy o sygn. UA.6721.1.1.33.2016 z dn. 03.03.2016r. do uzgodnienia z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, posiadał na terenie 6U/MN znacznie większy obszar przeznaczony pod zabudowę niż wnioskowano w uwadze. Nie posiadał ograniczeń w zakresie proporcji rzutu głównego korpusu budynku ani w zakresie maksymalnej powierzchni zabudowy pojedynczego budynku. Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków pismem o sygn. ZN.5150.71.2016.MM z dn. 04.04.2016r. odmówił uzgodnienia projektu planu w przedmiotowym kształcie i wskazał warunki, po spełnieniu których projekt planu zostanie uzgodniony (m.in. ograniczenie obszaru dopuszczanego pod zabudowę na terenie 6U/MN, wprowadzenie ograniczeń w zakresie proporcji rzutu głównego korpusu budynku i maksymalnej powierzchni zabudowy pojedynczego budynku). W związku z powyższym projekt planu został poprawiony i przesłany wraz z wnioskiem Burmistrza Miasta Redy o sygn. UA.6721.1.1.57.2016 z dn. 19.04.2016r. do ponownego uzgodnienia z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. W ramach poprawek m.in. zmniejszono dopuszczalny obszar zabudowy na terenie

6U/MN, wprowadzono ograniczenia w zakresie proporcji rzutu głównego korpusu budynku i maksymalnej powierzchni zabudowy pojedynczego budynku. Pismem o sygn. ZN.5150.71.2.2016.MM z dn. 09.05.2016r. Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków uzgodnił plan bez uwag. Zatem uwaga w zakresie powiększenia obszaru przeznaczonego pod zabudowę, wykreślenia ustaleń w zakresie narzuconych proporcji rzutu głównego korpusu budynku, zwiększenia maksymalnej powierzchni zabudowy pojedynczego budynku, nie może być rozpatrzona pozytywnie.

Ustalenia w zakresie przeznaczenia terenu 6U/MN wynikają z ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Redy”, istniejącego sąsiedztwa dawnej zabudowy wsi Reda oraz ochrony ładu przestrzennego. Zatem uwaga w zakresie przeznaczenia terenu 6U/MN pod zabudowę usługową, zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub zabudowę mieszkaniową jednorodzinną nie może być rozpatrzona pozytywnie.

Ustalenia w zakresie maksymalnej wysokości zabudowy na terenie 6U/MN wynikają z ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Redy” i nie mogą być z jego ustaleniami sprzeczne. Zatem uwaga w tym zakresie nie może być rozpatrzona pozytywnie.

Plan nie zabrania realizacji ścianki kolankowej na ostatniej kondygnacji, nie narzuca też wysokości ścianki kolankowej na ostatniej kondygnacji. Zatem uwaga w tym zakresie jest bezzasadna.

**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 ulicy Puckiej i Wejherowskiej**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015r. poz. 199 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 (t.j. Dz.U. z 2015r. poz. 1515 z późn. zm.).

3. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, zaliczone do zadań własnych gminy, zapisane w niniejszym planie, obejmują:

- 1) gminną drogę publiczną, służącą do obsługi terenów przyległych,
- 2) sieć wodociągową, służącą do obsługi terenów przyległych,
- 3) sieć kanalizacji sanitarnej, służącą do obsługi terenów przyległych,
- 4) oświetlenie gminnej drogi publicznej,
- 5) sieć kanalizacji deszczowej odwadniającej gminną drogę publiczną 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 (t.j. Dz.U. z 2013r. poz. 885 z późn. zm.), przy czym wydatki na w/w inwestycje w ramach wieloletniego programu inwestycyjnego na każdy rok będą ujmowane w budżecie gminy.

Uzasadnienie

1. Niniejszą uchwałę podejmuje się na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016r. poz. 778 ze 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 2016r. poz. 446).

2. W związku z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016r. poz. 778 ze zm.) w uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust 2;
- 2) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust 3;
- 3) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust 4;
- 4) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;
- 5) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Ad. 2. pkt 1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust 2 winien uwzględniać zwłaszcza: „W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe;
- 3) walory ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni;
- 7) prawo własności;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.”

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Redy w rejonie ulicy Puckiej i Wejherowskiej uwzględnia:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe;
- 3) walory ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni;
- 7) prawo własności;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;

11) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

W procedurze sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Redy w rejonie ulicy Puckiej i Wejherowskiej spełniono:

1) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

2) zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych.

Ad. 2. pkt 2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust 3 winien uwzględniać zwłaszcza: „Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy społeczne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.”

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu w procedurze sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Redy w rejonie ulicy Puckiej i Wejherowskiej, organ wyważył interes publiczny i interesy społeczne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także przeprowadził analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Ad. 2. pkt 3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust 4 winien uwzględniać zwłaszcza: „W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;

2) lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;

3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,

b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.”

Ustalenia art. 1 ust 4 ust. 1 w zakresie kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - spełniono. Obszar miejscowego planu znajduje się na obszarze Śródmieścia Miasta Redy, stanowiącego ponadlokalny ośrodek usługowy.

Ustalenia art. 1 ust 4 ust. 2 w zakresie lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu - spełniono. Obszar miejscowego planu znajduje się na obszarze Śródmieścia Miasta Redy, posiadającego dostęp do zbiorowego transportu kolejowego i autobusowego.

Ustalenia art. 1 ust 4 ust. 3 w zakresie zapewnienia rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – spełniono. Na obszarze planu znajdują się drogi publiczne, po których mogą przemieszczać się piesi i rowerzyści.

Ustalenia art. 1 ust 4 ust. 4 lit. a w zakresie dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i

obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy – uwzględniono. Planowana zabudowa znajduje się w centrum jednostki osadniczej (miasto Reda) o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i stanowić będzie uzupełnianie istniejącej zabudowy.

Ustalenia art. 1 ust 4 ust. 4 lit. b w zakresie dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy – nie dotyczą. Obszar planu znajduje się na obszarze wymienionym w lit. a.

Ad. 2. pkt 4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 - nie dotyczy. Zgodnie art. 32 ust. 2 burmistrz przekazuje radzie gminy wyniki analiz o których mowa w art. 32 ust. 1, co najmniej raz w czasie kadencji rady. Ponieważ kadencja rady rozpoczęła się w bieżącym roku, burmistrz nie rozpoczął jeszcze prac nad analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. W związku z powyższym burmistrz nie opracował wyników powyższej analizy, ani też rada gminy nie podjęła uchwały w sprawie aktualności studium i planów miejscowych.

Ad. 2. pkt 5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy określa „Prognoza skutków finansowych w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Redy w rejonie ulicy Puckiej i Wejherowskiej” opracowana w trakcie sporządzania planu.

3. Dla obszaru objętego planem miasto Reda posiada obowiązujący „miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Redy w rejonie ulic Obwodowej, Puckiej i Wejherowskiej”, zatwierdzony uchwałą nr VI/77/2007 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 29 marca 2007r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z dn. 15 czerwca 2007r. Nr 108, poz. 1746) oraz „miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Redy w rejonie ulic Cechowej, Puckiej, Wiejskiej, Jodłowej, Akacjowej i Kazimierskiej – w tym zmiana fragmentów planów miejscowych obowiązujących w tym rejonie”, zatwierdzony uchwałą nr VI/78/2011 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 24 marca 2011r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z dn. 11 maja 2011r. Nr 53, poz. 1217).

Opracowanie „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Redy w rejonie ulicy Puckiej i Wejherowskiej” podjęto na podstawie Uchwały Nr IV/41/2015 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 28 stycznia 2015r. Planem jest objęty teren o powierzchni 6,63ha. Przedmiotem planu jest przeznaczenie obszaru określonego w załączniku nr 1 do uchwały na tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zieleni urządzonej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną oraz tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

Plan miejscowy zawiera ustalenia wynikające z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i został sporządzony z uwzględnieniem standardów w zakresie zakresu tekstu planu i rysunku, ustanowionych Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dn. 26.08.2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

Tryb sporządzania planu został przeprowadzony zgodnie z obowiązującą procedurą narzuconą art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015r. poz. 199 z późn. zm.). Plan spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki.

Projekt rysunku planu miejscowego został sporządzony na kopii mapy, o której mowa w art. 16 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zawierającej obszar objęty opracowaniem wraz z jego niezbędnym otoczeniem. Rysunek planu stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

Plan nie narusza ustaleń 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. Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Redy dla obszaru objętego planem zamieszczono na załączniku nr 1 do uchwały.

Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 27 czerwca 2016r. do 26 lipca 2016r. Dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu ustaleniami przeprowadzono w dniu 14 lipca 2016r. Uwagi można było składać w okresie 21 dni po zakończeniu wyłożenia (tj. do dnia 10 sierpnia 2016r.). W wyznaczonym terminie wniesiono jedną uwagę. Uwaga dotyczyła przyjętych funkcji, parametrów, ochrony

konserwatorskiej i zasad realizacji planowanej zabudowy w obszarze 6 U/MN. W wyniku rozstrzygnięcia uwag Burmistrz przygotował postanowienie zawierające uzasadnienie stanowiska, które zostało przesłane osobom zainteresowanym. Protokół z dyskusji publicznej został zamieszczony na stronie internetowej miasta oraz na tablicy ogłoszeń.

Wymagane na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały uważa się za uzasadnione.