

UCHWAŁA NR XXIX/310/2017
RADY MIEJSKIEJ W REDZIE

z dnia 24 maja 2017 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Redy
w rejonie ulic Jodłowej i Parkowej**

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 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 2016r. poz. 446 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 VII/74/2015 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 28 maja 2015r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po stwierdzeniu, iż plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Redy uchwalonego uchwałą nr XXIX/239/97 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 8 kwietnia 1997r. z późniejszymi zmianami, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Redy w rejonie ulic Jodłowej i Parkowej, zwany dalej planem.

2. Planem jest objęty teren o powierzchni 3,36ha.

3. Przedmiotem planu są tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz zieleni urządzonej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną,

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 szczególnego zagrożenia powodzią,
- 5) tereny górnicze oraz obszary osuwania się mas ziemnych,
- 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) pomniki zagłady oraz ich strefy ochronne,

12) 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, 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; dopuszcza się zróżnicowane długości połaci, 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) miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - miejsce 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,
- 9) 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) 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.

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

- 1) ustala się realizację nowych i wykorzystanie istniejących zjazdów z ulic gminnych lub dróg wewnętrznych przylegających do działek budowlanych,
- 2) 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 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.),
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy przyjąć minimum 2 miejsca na 1 budynek mieszkalny,
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej należy przyjąć minimum 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,
 - d) 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,
 - e) przez miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy rozumieć miejsce 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,
 - f) przez miejsce postojowe należy rozumieć miejsce 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 w zabudowie wolno stojącej: 600m², w zabudowie bliźniaczej: 400m². Wielkości powyższe nie dotyczą 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) dla działek istniejących przed wejściem w życie planu nie obowiązują minimalne wielkości działki budowlanej, podane powyżej,
- 5) dopuszcza się łączenie nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi,

6) dla działek przeznaczonych pod zieleń urządzoną, infrastrukturę techniczną i komunikacyjną ustala się zasady i warunki podziału nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) dla działek przeznaczonych pod zieleń urządzoną, infrastrukturę techniczną i komunikacyjną ustala się dowolną wielkość,

2) dla działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową lub mieszkaniowo – usługową w zabudowie:

a) wolno stojącej ustala się wielkość nie mniejszą niż 600m²,

b) bliźniaczej ustala się wielkość nie mniejszą niż 400m²,

3) dla działek przeznaczonych pod zabudowę usługową ustala się wielkość nie mniejszą niż 200m²,

4) ustala się minimalną szerokość frontu działki nie mniejszą niż 4m,

5) ustala się dowolną maksymalną szerokość frontu działki,

6) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 45° i nie większy niż 135°.

6. 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-jezdnymi i miejsc postojowych,

4) obowiązuje zapewnienie ochrony dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk zgodnie z przepisami o ochronie przyrody. Realizacja ustaleń planu nie stanowi przesłanki wystarczającej do uzyskania stosownych zezwoleń odpowiednich organów na odstępstwa od zakazów w stosunku do gatunków chronionych,

5) zaleca się by różni operatorzy telefonii komórkowej korzystali z tych samych wież i konstrukcji wspornych,

6) lokalizacja stacji bazowych telefonii komórkowej i występowanie pól elektroenergetycznych nie mogą być 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) na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo – usługową obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo- usługowe,

9) na terenach przeznaczonych pod zieleń urządzoną obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

7. Ustalenia w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego:

1) na obszarze planu znajduje się zespół dworsko - pałacowy w Ciechocinie, ujęty w gminnej ewidencji zabytków (dwór przy ul. Gajowej 9, oficyna przy ul. Klonowej 12 i park). Powyższe budynki zostały oznaczone na rysunku planu jako budynki o wartościach historyczno-kulturowych. Park został oznaczony na rysunku planu jako „strefa ochrony konserwatorskiej parku w Ciechocinie”,

2) w stosunku do obiektów budowlanych oraz obszarów niewpisanych do rejestru zabytków, ale ujętych w gminnej ewidencji zabytków, pozwolenie na budowę lub rozbiórkę obiektu budowlanego wydaje właściwy organ w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków,

3) szczegółowe ustalenia dla chronionych budynków znajdują się w Rozdziale II „Ustalenia szczegółowe” dla poszczególnych terenów.

8. Ustalenia inne dla całego obszaru planu:

- 1) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych 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) drogi pożarowe należy wyznaczyć zgodnie z przepisami odrębnymi. Przeciwpożarowe zaopatrzenie wodne winno odpowiadać przepisom odrębnym,
- 9) obowiązuje zakaz wznoszenia pełnych ogrodzeń oraz prefabrykowanych ogrodzeń żelbetowych,
- 10) obowiązuje zakaz wznoszenia ogrodzeń o wysokości wyższej niż 2,0m n.p.t.
- 11) obiekty budowlane o wysokości równej lub wyższej od 50m n.p.t. wymagają zgłoszenia do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 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 w parku ujętym w gminnej ewidencji zabytków (park na terenach 3ZP, 4ZP i drodze 02KDD), w tym na projektowanym budynku na terenie 3ZP oraz na budynkach ujętych w gminnej ewidencji zabytków (dwór przy ul. Gajowej 9 i oficyna przy ul. Klonowej 12). Na budynkach ujętych w gminnej ewidencji zabytków (dwór przy ul. Gajowej 9 i oficyna przy ul. Klonowej 12) i na budynku na terenie 3ZP dopuszcza się wyłącznie szyldy wbudowane w elewację budynku, związane z działalnością prowadzoną na posesji o wielkości nie większej niż 1,0m². Wielkość i formę szyldu należy dostosować do wystroju elewacji budynku,
- 13) na całym terenie planu obowiązuje zakaz lokalizacji reklam podświetlanych w formie monitorów, emitujących zmienne treści, typu led, plazma itp.
- 14) 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.

Rozdział 2.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 4. Ustalenia dla terenu o symbolu **1MN/U** o powierzchni 1,61ha:

- 1) teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem uzupełniającej zabudowy usługowej. W ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się zabudowę usługową towarzyszącą, zajmującą maksymalnie jedną kondygnację budynków mieszkalnych. Powyższe ustalenie nie dotyczy budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków (dwór przy ul. Gajowej 9 i oficyna przy ul. Klonowej 12), dla których dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania całych budynków na cele usługowe. Dopuszcza się zachowanie, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy usługowej,

nie stanowiącej budynków o wartościach historyczno-kulturowych. Dopuszcza się zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej, stanowiącej budynki o wartościach historyczno-kulturowych. Obowiązuje zakaz realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży jednego obiektu powyżej 400m². W ramach terenu dopuszcza się realizację wolno stojących budynków gospodarczych i garaży,

- 2) na terenie znajdują się budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków - zespół dworsko-parkowy w Ciechocinie (dwór przy ul. Gajowej 9 i oficyna przy ul. Klonowej 12), oznaczone na rysunku planu jako budynki o wartościach historyczno-kulturowych. Budynki te przeznacza się do ochrony i zachowania. Obowiązuje zachowanie i ochrona historycznej struktury przestrzennej zespołu dworsko-parkowego. Obowiązuje kontynuacja historycznych zasad kształtowania zabudowy. Ochronie podlega bryła, układ konstrukcyjny budynków, detal architektoniczny, rozplanowanie i proporcje otworów okiennych i drzwiowych. Dopuszcza się harmonijną rozbudowę budynków przy zachowaniu proporcji brył i kompozycji elewacji. Obowiązuje zakaz nadbudowy budynków. W stosunku do obiektów budowlanych oraz obszarów niewpisanych do rejestru zabytków, ale ujętych w gminnej ewidencji zabytków, pozwolenie na budowę lub rozbiórkę obiektu budowlanego wydaje właściwy organ w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków,
- 3) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu. Dopuszcza się zachowanie budynków znajdujących się przed linią zabudowy, dopuszcza się ich przebudowę i nadbudowę, dopuszcza się ich rozbudowę zgodnie z liniami zabudowy obowiązującymi na terenie,
- 4) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej lub bliźniaczej. Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy szeregowej,
- 5) dla zabudowy usługowej i usługowo-mieszkaniowej należy zachować nie mniej niż 20% obszaru działki jako powierzchnię biologicznie czynną. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej należy zachować nie mniej niż 30% obszaru działki jako powierzchnię biologicznie czynną, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej należy zachować nie mniej niż 20% obszaru działki jako powierzchnię biologicznie czynną, jednocześnie należy przyjąć nie mniej niż 4m² zieleni urządzonej na mieszkańca,
- 6) dla zabudowy usługowej i usługowo-mieszkaniowej obowiązuje powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 50%. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej obowiązuje powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 30%. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej obowiązuje powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 40%,
- 7) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0,
- 8) dla zabudowy usługowej i usługowo-mieszkaniowej obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 2. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 1,2. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 1,6,
- 9) dla nowej zabudowy obowiązuje poziom posadzki parteru: maksymalnie do 1,20m,
- 10) dla nowych budynków usługowych, usługowo-mieszkaniowych i mieszkaniowych obowiązuje wysokość maksymalnie do 10,0m. Dla nowych, wolno stojących budynków gospodarczych i garaży obowiązuje wysokość maksymalnie do 5,0m,
- 11) dla nowych budynków usługowych, usługowo-mieszkaniowych i mieszkaniowych obowiązują maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne. Dla wolno stojących budynków gospodarczych i garaży obowiązuje 1 kondygnacja nadziemna. Dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
- 12) obowiązują dachy główne: strome, dwu- lub czterospadowe, symetryczne, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 35° 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. Dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie innych kątów nachylenia dachów. W przypadku rozbudowy istniejących budynków dobudowane fragmenty obiektów winny być przekryte dachami tworzącymi wraz z dachami istniejącymi jednolity układ w zamyśle architektonicznym,

13) obowiązuje wykończenie elewacji zewnętrznych szlachetnymi materiałami: cegle, klinkierze, kamieniu lub drewnie.

§ 5. Ustalenia dla terenu o symbolu **2E** o powierzchni 0,01ha: teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka (trafostacja).

§ 6. Ustalenia dla terenu o symbolu **3ZP** o powierzchni 0,05ha:

- 1) teren zieleni urządzonej - park. W ramach terenu dopuszcza się budowę obiektów sportowych (boiska, korty tenisowe, minigolf, napowietrzne siłownie itp.), obiektów wypoczynku i rekreacji (ogródki jordanowskie, place zabaw, sceny letnie itp.), budynków usługowych związanych z obsługą użytkowników (budynki gastronomiczne, kioski handlowe, toalety publiczne, wypożyczalnie sprzętu turystycznego, przebieralnie itp.), oczek wodnych, niezbędnej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- 2) park jest ujęty w gminnej ewidencji zabytków i został oznaczony na rysunku planu jako „strefa ochrony konserwatorskiej parku w Ciechocinie”. W stosunku do obiektów budowlanych oraz obszarów niewpisanych do rejestru zabytków, ale ujętych w gminnej ewidencji zabytków, pozwolenie na budowę lub rozbiórkę obiektu budowlanego wydaje właściwy organ w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków. W strefie obowiązuje:
 - c) zachowanie i ochrona historycznej struktury przestrzennej zespołu dworsko-parkowego,
 - d) kontynuacja historycznych zasad kształtowania zabudowy,
 - e) ochrona starodrzewu,
- 3) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- 4) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej,
- 5) należy zachować nie mniej niż 60% obszaru działki jako powierzchnię biologicznie czynną,
- 6) dopuszcza się budowę jednego budynku wolno stojącego o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 100m²,
- 7) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0,
- 8) obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,2,
- 9) obowiązuje poziom posadzki parteru: maksymalnie do 0,30m,
- 10) obowiązuje wysokość maksymalnie do 6,0m,
- 11) obowiązuje 1 kondygnacja nadziemna,
- 12) obowiązują dachy główne: strome, dwu- lub czterospadowe, symetryczne, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 21° 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 i budowę lukarn. Lukarny winny mieć dachy płaskie, jedno- albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu,
- 13) obowiązuje wykończenie elewacji zewnętrznych szlachetnymi materiałami: cegle, klinkierze, kamieniu lub drewnie.

§ 7. Ustalenia dla terenów o symbolach **4ZP** o powierzchni 0,98ha:

- 1) teren zieleni urządzonej - park. W ramach terenu dopuszcza się budowę niekubaturowych obiektów sportowych (boiska, korty tenisowe, minigolf, napowietrzne siłownie itp.), niekubaturowych obiektów wypoczynku i rekreacji (ogródki jordanowskie, place zabaw, sceny letnie itp.), oczek wodnych, niezbędnej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Dopuszcza się organizację imprez masowych,
- 2) obowiązuje zakaz zabudowy,
- 3) należy zachować nie mniej niż 80% obszaru działki jako powierzchnię biologicznie czynną,
- 4) park jest ujęty w gminnej ewidencji zabytków i został oznaczony na rysunku planu jako „strefa ochrony konserwatorskiej parku w Ciechocinie”. W stosunku do obiektów budowlanych oraz obszarów niewpisanych do rejestru zabytków, ale ujętych w gminnej ewidencji zabytków, pozwolenie na budowę lub rozbiórkę obiektu budowlanego wydaje właściwy organ w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków. W strefie obowiązuje:

- a) zachowanie i ochrona historycznej struktury przestrzennej zespołu dworsko-parkowego,
- b) ochrona starodrzewu,
- c) usunięcie lub przebudowa obiektów dysharmonijnych.

§ 8. Ustalenia dla terenu o symbolu **5K** o powierzchni 0,03ha: teren infrastruktury technicznej – kanalizacja.

§ 9. Ustalenia dla terenu o symbolu **6MN/U** o powierzchni 0,35ha:

- 1) teren przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem uzupełniającej zabudowy usługowej. W ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się zabudowę usługową towarzyszącą, zajmującą maksymalnie jedną kondygnację budynków mieszkalnych. Dopuszcza się zachowanie, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy usługowej. Obowiązuje zakaz realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży jednego obiektu powyżej 400m². W ramach terenu dopuszcza się realizację wolno stojących budynków gospodarczych i garaży,
- 2) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu. Dopuszcza się zachowanie budynków znajdujących się przed linią zabudowy, dopuszcza się ich przebudowę i nadbudowę, dopuszcza się ich rozbudowę zgodnie z liniami zabudowy obowiązującymi na terenie,
- 3) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej lub bliźniaczej,
- 4) dla zabudowy usługowej i usługowo-mieszkaniowej należy zachować nie mniej niż 20% obszaru działki jako powierzchnię biologicznie czynną. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej należy zachować nie mniej niż 30% obszaru działki jako powierzchnię biologicznie czynną, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej należy zachować nie mniej niż 20% obszaru działki jako powierzchnię biologicznie czynną, jednocześnie należy przyjąć nie mniej niż 4m² zieleni urządzonej na mieszkańca,
- 5) dla zabudowy usługowej i usługowo-mieszkaniowej obowiązuje powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 50%. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej obowiązuje powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 30%. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej obowiązuje powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 40%,
- 6) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0,
- 7) dla zabudowy usługowej i usługowo-mieszkaniowej obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 2. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 1,2. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 1,6,
- 8) dla nowej zabudowy obowiązuje poziom posadzki parteru: maksymalnie do 1,20m,
- 9) dla budynków usługowych, usługowo-mieszkaniowych i mieszkaniowych krytych dachami o nachyleniu głównych połaci dachowych powyżej 30° obowiązuje wysokość maksymalnie do 10,0m. Dla budynków usługowych, usługowo-mieszkaniowych i mieszkaniowych krytych dachami o nachyleniu głównych połaci dachowych do 30° obowiązuje wysokość maksymalnie do 12,0m. Dla nowych, wolno stojących budynków gospodarczych i garaży obowiązuje wysokość maksymalnie do 5,0m,
- 10) dla budynków usługowych, usługowo-mieszkaniowych i mieszkaniowych krytych dachami o nachyleniu głównych połaci dachowych powyżej 30° obowiązują maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne. Dla budynków usługowych, usługowo-mieszkaniowych i mieszkaniowych krytych dachami o nachyleniu głównych połaci dachowych do 30° obowiązują maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne. Dla wolno stojących budynków gospodarczych i garaży obowiązuje 1 kondygnacja nadziemna. Dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
- 11) obowiązują dachy główne: strome, dwu- lub czterospadowe, symetryczne, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 21° 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. Dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie innych kątów nachylenia dachów. W przypadku

rozbudowy istniejących budynków dobudowane fragmenty obiektów winny być przekryte dachami tworzącymi wraz z dachami istniejącymi jednolity układ w zamyśle architektonicznym,

12) obowiązuje wykończenie elewacji zewnętrznych szlachetnymi materiałami: cegle, klinkierze, kamieniu lub drewnie.

§ 10. Ustalenia dla drogi wewnętrznej o symbolu **01KDW** (ul. Klonowa) o powierzchni 0,11ha: obowiązuje szerokość drogi w istniejących liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 11. Ustalenia dla dojazdowej drogi publicznej o symbolu **02KDD** (ul. Gajowa) o powierzchni 0,23ha:

1) obowiązuje szerokość drogi zgodnie z rysunkiem planu, jednocześnie nie mniejsza niż 7m i nie większa niż 27m,

2) droga znajduje się na obszarze parku ujętego w gminnej ewidencji zabytków i oznaczonego na rysunku planu jako „strefa ochrony konserwatorskiej parku w Ciechocinie”. W stosunku do obiektów budowlanych oraz obszarów niewpisanych do rejestru zabytków, ale ujętych w gminnej ewidencji zabytków, pozwolenie na budowę lub rozbiórkę obiektu budowlanego wydaje właściwy organ w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków. W strefie obowiązuje:

a) zachowanie i ochrona historycznej struktury przestrzennej zespołu dworsko-parkowego,

b) ochrona starodrzewu,

c) usunięcie lub przebudowa obiektów dysharmonijnych,

d) dopuszcza się utwardzenie istniejącego przebiegu drogi wyłącznie kamienną kostką brukową i zorganizowanie jej w formie ciągu pieszo-jezdnego o maksymalnej szerokości nie większej niż 5,0m. Dopuszcza się utwardzenie zjazdów na posesje wyłącznie kamienną kostką brukową, przy czym dopuszcza się realizację wyłącznie jednego zjazdu na jedną posesję. Dopuszcza się zjazdy wyłącznie o minimalnych, normatywnych wymiarach. Pozostały teren drogi musi zostać zachowany jako powierzchnia biologicznie czynna w formie urządzonej zieleni.

Rozdział 3. USTALENIA KOŃCOWE

§ 12. Na obszarze objętym niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Redy – rejon Ciechocina, zatwierdzonego uchwałą nr VI/76/2007 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 29 marca 2007r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z dn. 15 czerwca 2007r. Nr 108, poz. 1745).

§ 13. Dla obszaru planu, będącego własnością komunalną lub skarbu państwa, tj. terenów drogi publicznej i wewnętrznej, zieleni urządzonej i infrastruktury technicznej, 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.

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Redy.

§ 15. Uchyła się uchwałę nr XXVIII/295/2017 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 29 marca 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Redy w rejonie ulic Jodłowej i Parkowej.

§ 16. 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 ulic Jodłowej i Parkowej**

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 Jodłowej i Parkowej**”, rozstrzyga co następuje:

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

2. Do projektu mpzp wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 26 września do 26 października 2016r. oraz w okresie 19 dni po zakończeniu wyłożenia (tj. do dnia 14 listopada 2016r.) wpłynęły dwie uwagi:

Pierwsza uwaga z dnia 17.10.2016r. (data wpływu 19.10.2016r., L.dz. 10079), do ustaleń dla terenu 1MN/U w zakresie:

- odsunięcia linii zabudowy od ul. Jodłowej na 4m,
 - wykluczenia zabudowy w formie bliźniaczej,
 - przyjęcia dla zabudowy usługowej i usługowo-mieszkaniowej nie mniej niż 30% obszaru działki jako powierzchni biologicznie czynnej, a dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej nie mniej niż 40% obszaru działki jako powierzchni biologicznie czynnej,
 - przyjęcia dla zabudowy usługowej i usługowo-mieszkaniowej powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie większej niż 40%, a dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej - nie większej niż 20%,
 - przyjęcia dla nowej zabudowy poziomu posadzki parteru: maksymalnie do 0,40m ,
 - przyjęcia dla nowych budynków usługowych, usługowo-mieszkaniowych i mieszkaniowych wysokości maksymalnie do 7,0m,
 - przyjęcia dla nowych budynków usługowych, usługowo-mieszkaniowych i mieszkaniowych maksymalnie 1 kondygnacji nadziemnej,
- w celu nie zacieniania działek 332/4 i 332/5, które stanowią ogród wypoczynkowy,
- **nie została uwzględniona.**

Uzasadnienie:

Zgodnie z art. 20 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. z 1997r. Nr 78, poz. 483 z późn. zm.) „Rzeczypospolita Polska chroni własność”, a zgodnie z art. 22 Konstytucji „ograniczenie wolności działalności gospodarczej jest dopuszczalne w drodze ustawy i tylko ze względu na ważny interes publiczny.” Na przedmiotowym terenie ustalono przeznaczenie terenu na podstawie zasady dobrosąsiedztwa poprzez kontynuację funkcji i gabarytów zabudowy, która występuje na przedmiotowym terenie i w jego bezpośrednim sąsiedztwie. Jednocześnie ustalenia planu powtarzają ustalenia obowiązującego, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Redy – rejon Ciechocina, zatwierdzonego uchwałą nr VI/76/2007 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 29 marca 2007r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z dn. 15 czerwca 2007r. Nr 108, poz. 1745). Ustalenia projektowanego planu są doprecyzowane o ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Reda (uchwała nr XXIX/239/97 Rady Miejskiej Redy z dnia 8 kwietnia 1997r. z późn. zm.). Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. nr 2016r. poz. 778 z późn. zm.) plan miejscowy musi być zgodny z zapisami studium.

Nie ma podstaw prawnych, by w tak drastyczny sposób ograniczać prawa do zabudowania sąsiednich działek budowlanych, o jaki wnoszą wnioskodawcy. Ponadto gmina musiałaby liczyć się z wnioskami o odszkodowania od właścicieli nieruchomości, których wartość w związku z uchwaleniem planu spadłaby (art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. nr 2016r. poz. 778 z późn. zm.)).

Dlatego zachowano na terenie 1MN/U:

- dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej (ustalenie wynikające z obowiązującego planu i ze studium – s.89),
- ustalenie dla zabudowy usługowej i usługowo-mieszkaniowej w zakresie wymogu zachowania nie mniej niż 20% obszaru działki jako powierzchni biologicznie czynnej (ustalenie wynikające ze studium – s.90),
- ustalenie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej w zakresie wymogu zachowania nie mniej niż 30% obszaru działki jako powierzchni biologicznie czynnej, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej nie mniej niż 20% (ustalenie wynikające ze studium – s.89),
- ustalenie dla zabudowy usługowej i usługowo-mieszkaniowej powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie większej niż 50% (ustalenie wynikające ze studium – s.90),
- ustalenie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie większej niż 30% (ustalenie wynikające ze studium – s.88),
- przyjęcie dla nowej zabudowy poziomu posadzki parteru: maksymalnie do 1,20m (ustalenie wynikające z obowiązującego planu),
- przyjęcie dla nowych budynków usługowych, usługowo-mieszkaniowych i mieszkaniowych wysokości maksymalnie do 10,0m (ustalenie wynikające ze studium – s.89),
- przyjęcie dla nowych budynków usługowych, usługowo-mieszkaniowych i mieszkaniowych maksymalnie 2 kondygnacji nadziemnych (ustalenie wynikające ze studium – s.89).

Ponadto w celu możliwości racjonalnego zabudowania dość małych działek na terenie 1MN/U od strony ul. Jodłowej przybliżono maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy do 3m od linii rozgraniczającej tej ulicy, co dopuszcza art. 43 ust. 2 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2015r. poz. 460 z późn. zm.).

Ochrona interesów osób trzecich w zakresie nie zaciniania działek 332/4 i 332/5 będzie chroniona na etapie sporządzania projektów budowlanych, zgodnie z art. 5 ust.1 Ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2016r. poz. 290 z późn. zm.).

Zatem uwaga w powyższym zakresie nie może być rozpatrzona pozytywnie.

Druga uwaga z dnia 20.10.2016r. (data wpływu 26.10.2016r., L.dz. 10347), do ustaleń dla terenu 3ZP w zakresie wykreślenia ochrony konserwatorskiej z terenu działki nr 332/5 lub z jej fragmentu oraz likwidacji na powyższej działce terenu 3ZP, a w zamian objęcia ochroną konserwatorską terenu za dworem (fragment terenu 1MN/U),

- **nie została uwzględniona.**

Uzasadnienie:

Ustalenia w zakresie przeznaczenia działki nr 332/5 na tereny zieleni urządzonej – park (teren 3ZP) wynikają z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Reda (uchwała nr XXIX/239/97 Rady Miejskiej Redy z dnia 8 kwietnia 1997r. z późn. zm.). Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. nr 2016r. poz. 778 z późn. zm.) plan miejscowy musi być zgodny z zapisami studium. Jednocześnie ochrona konserwatorska terenu 3ZP wynika ujęcia parku w gminnej ewidencji zabytków. Ustalenia dla tego terenu wynikają również z wniosku do planu, przekazanego Burmistrzowi Miasta Redy przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku w formie wytycznych konserwatorskich pismem z dn. 21.07.2015r. o sygn. ZN.5150.205.2015.MM. Ostateczne ustalenia planu wynikają z uzgodnień złożonych przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku (pismo z 07.2016r. o sygn. ZN.5150.250.2.2015.MM; data wpływu do Urzędu Miasta w Redzie w dn. 08.07.2016r. L.dz. 6468 i pismo z dn. 02.09.2016r. o sygn. ZN.5150.250.4.2015.MM; data wpływu do Urzędu Miasta w Redzie w dn. 07.09.2016r. L.dz. 8426). Zatem uwaga w powyższym zakresie nie może być rozpatrzona pozytywnie.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Redzie

Kazimierz Okrój

**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 Jodłowej i Parkowej**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016r. poz. 778 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 2016r. poz. 446 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.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Redzie

Kazimierz Okrój

Uzasadnienie

I. 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 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 2016r. poz. 446 z późn. zm.).

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 z późn. 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 ulic Jodłowej i Parkowej 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 ulic Jodłowej i Parkowej 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 ulic Jodłowej i Parkowej, 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 zwartej zabudowy Miasta Redy, stanowiącym dzielnicę mieszkaniową Ciechocino.

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 posiadającym 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 wewnątrz 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 ulic Jodłowej i Parkowej” opracowana w trakcie sporządzania planu.

3. Dla obszaru objętego planem miasto Reda posiada obowiązujący „miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Redy – rejon Ciechocina”, zatwierdzony uchwałą nr VI/76/2007 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 29 marca 2007r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z dn. 15 czerwca 2007r. Nr 108, poz. 1745).

Opracowanie „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Redy w rejonie ulic Jodłowej i Parkowej” podjęto na podstawie Uchwały Nr VII/74/2015 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 28 maja 2015r. Planem jest objęty teren o powierzchni 3,36ha. Przedmiotem planu jest przeznaczenie obszaru określonego w załączniku nr 1 do uchwały na tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz zieleni urządzonej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną.

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 2016r. poz. 778 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. Wrys 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 26 września do 26 października 2016r. Dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu ustaleniami przeprowadzono w dniu 3 października 2016r. Uwagi można było składać w okresie 19 dni po zakończeniu wyłożenia (tj. do dnia 14 listopada 2016r.). Do projektu planu złożono 2 uwagi. Załącznik nr 2 do niniejszej uchwały stanowi obligatoryjne rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag. 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.

II. W wyniku konwersji tekstu niniejszej uchwały z formatu doc programu Word do formatu xml w programie Legislador otrzymano uchwałę z dwoma załącznikami i w takim kształcie (bez załącznika nr 3) została przedstawiona radnym na sesji Rady Miejskiej w Redzie w dniu 29 marca 2017r. Okoliczność ta spowodowała konieczność uchylenia Uchwały Nr XXVIII/295/2017 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 29 marca 2017 r. i

ponowienie procedury zgodnie z art. 19 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

Sporządził: Stanisław Frank

Sprawdziła: Iwona Kocińska