

UCHWAŁA NR XXX/323/2017
RADY MIEJSKIEJ W REDZIE

z dnia 13 czerwca 2017 r.

w sprawie uchwalenia zmiany fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dzielnicy
Pieleszewo w Redzie na obszarze położonym pomiędzy rzeką Redą i ulicą Wejherowską

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 XL/425/2013 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 27 listopada 2013r. 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 zmianę fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dzielnicy Pieleszewo w Redzie na obszarze położonym pomiędzy rzeką Redą i ulicą Wejherowską, zwaną dalej planem.

2. Planem jest objęty teren o powierzchni 59,87ha.

3. Przedmiotem planu są tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny sportu i rekreacji 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 1:2000, 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) obiekty wpisane do rejestru zabytków,
- 2) przestrzenie publiczne,
- 3) tereny górnicze oraz obszary osuwania się mas ziemnych,
- 4) obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
- 5) obszary wymagające rekultywacji,
- 6) tereny pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz ich strefy ochronne,
- 7) tereny pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²,
- 8) 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,
- 9) tereny służące organizacji imprez masowych,

10) pomniki zagłady oraz ich strefy ochronne,

11) 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 22° 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) 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, do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się indywidualne ujęcia wody,
- 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 – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej powierzchniowo, dla pozostałej zabudowy dopuszcza się odprowadzenie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych powierzchniowo i zagospodarowanie na własnym terenie, do czasu realizacji kanalizacji deszczowej. Docelowo po wybudowaniu kanalizacji deszczowej ustala się nakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, przy czym nakaz ten nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. 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, 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,
- 12) zabrania się umieszczania na obszarze planu, w szczególności w sąsiedztwie drogi krajowej nr 6, urządzeń wysyłających lub odbijających światło w sposób powodujący oślepienie albo wprowadzających w błąd uczestników ruchu,
- 13) w pasie strefy ochronnej linii wysokiego napięcia o szerokości 40,0m, tj. po 20,0m od osi linii wysokiego napięcia do granicy strefy, obowiązują ustalenia dla poszczególnych typów obiektów według przepisów odrębnych.

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

- 1) do czasu realizacji drogi krajowej nr 6 po nowym śladzie S6 (tzw. trasa kaszubska), pozbawienia ul. Wejherowskiej kategorii drogi krajowej nr 6 i obniżenia jej klasy, obowiązuje zakaz realizacji nowych zjazdów publicznych i indywidualnych z ul. Wejherowskiej, która nie stanowi drogi serwisowej. Dopuszcza się przebudowę istniejących zjazdów publicznych i indywidualnych z ul. Wejherowskiej,
- 2) ustala się realizację nowych i wykorzystanie istniejących zjazdów z ulic gminnych lub dróg wewnętrznych przylegających do działek budowlanych,
- 3) dopuszcza się wydzielanie innych dróg wewnętrznych, niż wskazana na rysunku planu. W przypadku wydzielania nowych dróg wewnętrznych obowiązuje ich szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejsza niż 8,0m, a jeżeli zostaną wytyczone jako ślepe, wówczas na ich zakończeniu winny znaleźć się place do nawracania o wymiarach zgodnych z przepisami przeciwpożarowymi i nie jednocześnie nie mniejsze niż 13,5x13,5m. 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 jednorodzinnej należy przyjąć minimum 2 miejsca na 1 budynek 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: 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, tereny sportu i rekreacji, infrastrukturę techniczną i komunikacyjną nie ustala się zasad i warunków podziału nieruchomości,
- 7) dopuszcza się łączenie nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dla działek przeznaczonych na wody powierzchniowe śródlądowe, tereny sportu i rekreacji, infrastrukturę techniczną i komunikacyjną ustala się dowolną wielkość,
- 2) dla działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową lub mieszkaniowo – usługową ustala się wielkość nie mniejszą niż 600m²,
- 3) dla działek przeznaczonych pod zabudowę usługową ustala się wielkość nie mniejszą niż 200m²,
- 4) dla działek przeznaczonych dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów ustala się wielkość nie mniejszą niż 1000m²,
- 5) ustala się minimalną szerokość frontu działki nie mniejszą niż 6m,
- 6) ustala się dowolną maksymalną szerokość frontu działki,
- 7) 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-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) lokalizacja stacji bazowych telefonii komórkowej i występowanie pól elektroenergetycznych nie mogą być uciążliwością w przestrzeni dostępnej dla ludzi w rozumieniu przepisów ochrony środowiska,
- 7) cały obszar planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 110; w związku z powyższym obowiązują ograniczenia i zakazy związane z ochroną zasobów wód podziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z decyzją Ministra Środowiska z dn. 14.06.2016r. o sygn. DGK-II.4731.83.2015.AJ, zatwierdzającą „Dodatek do „Dokumentacji hydrogeologicznej Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 110, w związku z ustanowieniem obszarów ochronnych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 110 Pradolina Kaszuby i Rzeka Reda”,

- 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) obowiązuje poziom hałasu w środowisku, jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych,
- 12) 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.

7. Ustalenia w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego:

- 1) dwór przy ul. Rzecznej 2 oznaczony na rysunku planu jako budynek o wartościach kulturowych, jest ujęty w gminnej ewidencji zabytków. Oprócz wyznaczonego w planie zakresu ochrony obowiązują dla niego ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków, w tym prawa budowlanego. Szczegółowe ustalenia dla chronionego budynku znajdują się w Rozdziale II „Ustalenia szczegółowe”,
- 2) park dworski przy ul. Rzecznej 2 jest ujęty w gminnej ewidencji zabytków. Oprócz wyznaczonego w planie zakresu ochrony obowiązują dla niego ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków, w tym prawa budowlanego. Szczegółowe ustalenia dla chronionego budynku znajdują się w Rozdziale II „Ustalenia szczegółowe”,
- 3) teren zespołu dworsko-parkowego przy ul. Rzecznej (dwór, park i aleja wjazdowa), oznaczony na rysunku planu, stanowi obszar o wartościach kulturowych. Szczegółowe ustalenia dla chronionego obszaru znajdują się w Rozdziale II „Ustalenia szczegółowe”,
- 4) ustala się otulinę obszaru o wartościach historyczno-kulturowych, znajdującego się w gminnej ewidencji zabytków (dawna wieś Pieleszewo), oznaczoną na rysunku planu. Szczegółowe ustalenia dla chronionego obszaru znajdują się w Rozdziale II „Ustalenia szczegółowe”,
- 5) bliźniaczy budynek mieszkalny jednorodzinny przy ul. Wejherowskiej 62 i 64, oznaczony na rysunku planu jako budynek o wartościach kulturowych, jest chroniony ustaleniami niniejszego planu. Oprócz wyznaczonego w planie zakresu ochrony obowiązują dla niego ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków, w tym prawa budowlanego. Szczegółowe ustalenia dla chronionego budynku znajdują się w Rozdziale II „Ustalenia szczegółowe”,
- 6) w obrębie planu występuje stanowisko archeologiczne, dla którego wyznacza się „strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego”, oznaczoną na rysunku planu. Przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych w obrębie strefy obowiązuje wymóg przeprowadzenia wyprzedzających prac archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

8. 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 przekroczonego 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. Przeciwpożarowe zaopatrzenie wodne winno odpowiadać przepisom odrębnymi,
- 10) na całym terenie planu dopuszcza się realizację podziemnych obiektów budowlanych nie będących budynkami, naziemnych budowli stanowiących zagospodarowanie terenu i infrastrukturę techniczną, o ile ich realizacji nie zabraniają ustalenia szczegółowe,
- 11) 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 1U/MN o powierzchni 2,12ha:

- 1) teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem wbudowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Warunkiem wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jest wcześniejsza lub równoległa realizacja zabudowy usługowej. Nie ustala się proporcji pomiędzy zabudową mieszkaniową jednorodziną i zabudową usługową. Obowiązuje zakaz realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży jednego obiektu powyżej 2000m². W ramach terenu dopuszcza się realizację wolnostojących budynków gospodarczych i garaży. Dopuszcza się zachowanie, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 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) obowiązuje wysokość zabudowy maksymalnie do 13,0m,
- 9) obowiązują maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne. Dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
- 10) obowiązują dachy główne:
 - a) płaskie o dowolnych kształtach i pokryciu połaci lub
 - b) strome, dwu- lub czterospadaowe, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 30 stopni. 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.

§ 5. Ustalenia dla terenów o symbolach 2MN o powierzchni 1,71ha, 5MN o powierzchni 1,63ha, 8MN o powierzchni 1,17ha i 10MN o powierzchni 1,44ha:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W ramach terenu dopuszcza się realizację wolnostojących budynków gospodarczych i garaży,
- 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. Jednocześnie obowiązuje na nich zakaz zabudowy, ale dopuszcza się realizację obiektów budowlanych nie będących budynkami, w tym infrastruktury

technicznej i komunikacyjnej, pod warunkiem uzyskania zwolnienia z zakazów określonych w ustawie Prawo wodne, zgodnie z obowiązującymi przepisami,

- 3) fragmenty terenów zaznaczone na rysunku planu, położone są na obszarze niskiego zagrożenia powodzią (prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi raz na 500 lat),
- 4) na fragmentach terenów 8MN i 10MN występuje stanowisko archeologiczne, dla którego wyznacza się „strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego”, oznaczoną na rysunku planu. Przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych w obrębie strefy obowiązuje wymóg przeprowadzenia wyprzedzających prac archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
- 5) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- 6) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej lub bliźniaczej,
- 7) dla zabudowy wolno stojącej należy zachować nie mniej niż 30% obszaru działki jako powierzchnię biologicznie czynną. Dla zabudowy bliźniaczej należy zachować nie mniej niż 20% obszaru działki jako powierzchnię biologicznie czynną,
- 8) dla zabudowy wolno stojącej obowiązuje powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 30%. Dla zabudowy bliźniaczej obowiązuje powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 40%,
- 9) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0,
- 10) dla zabudowy wolno stojącej obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,9. Dla zabudowy bliźniaczej obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 1,2,
- 11) obowiązuje wysokość zabudowy maksymalnie do 10,0m,
- 12) obowiązują maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne. Dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
- 13) obowiązują dachy główne: strome, dwu- lub czterospadaowe, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 30 stopni do 45 stopni. 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,
- 14) 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 **3US** o powierzchni 2,23ha, **12US** o powierzchni 1,89ha, **13US** o powierzchni 0,13ha, **18US** o powierzchni 0,88ha, **21US** o powierzchni 0,81ha, **22US** o powierzchni 1,29ha, **23US** o powierzchni 0,40ha, **24US** o powierzchni 0,01ha i **25US** o powierzchni 6,46ha:

- 1) teren sportu i rekreacji,
- 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, tj. obowiązuje zakaz wykonywania robót i czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią, zwiększyć zagrożenie powodziowe lub spowodować zagrożenie dla jakości wód w przypadku wystąpienia powodzi, z dopuszczeniem możliwości zwolnienia z tych zakazów zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 3) fragmenty terenów, zaznaczone na rysunku planu, położone są na obszarze niskiego zagrożenia powodzią (prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi raz na 500 lat),
- 4) na fragmencie terenu 3US występuje stanowisko archeologiczne, dla którego wyznacza się „strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego”, oznaczoną na rysunku planu. Przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych w obrębie strefy obowiązuje wymóg przeprowadzenia wyprzedzających prac archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
- 5) przez teren 12US przebiega napowietrzna linia wysokiego napięcia wraz ze strefą ochronną o szerokości 40,0m, tj. po 20,0m od osi linii wysokiego napięcia do granicy strefy. W pasie strefy ochronnej linii wysokiego napięcia obowiązują ustalenia dla poszczególnych typów obiektów według przepisów odrębnych,

- 6) na fragmentach terenów 13US i 18US znajduje się otulina obszaru o wartościach historyczno-kulturowych, znajdującego się w gminnej ewidencji zabytków (dawna wieś Pielieszewo), oznaczona na rysunku planu,
- 7) na fragmencie terenu 18US znajduje się zespół dworsko-parkowy przy ul. Rzecznej. Zespół ten został oznaczony na rysunku planu, jako obszar o wartościach kulturowych. W związku z powyższym dopuszcza się na tym terenie wyłącznie zabudowę o parametrach zbliżonych do parametrów zabudowy historycznej (ograniczenie parametrów dopuszczanej zabudowy, obligatoryjne zachowanie ekspozycji i dominacji historycznych elementów zagospodarowania chronionego terenu). Obowiązuje zachowanie i ochrona historycznych zadrzewień, stanowiących świadectwo historycznego układu przestrzennego zespołu dworsko-parkowego,
- 8) przez teren 25US przebiega napowietrzna linia średniego napięcia wraz ze strefą ochronną o szerokości 14,0m, tj. po 7,0m od osi linii średniego napięcia do granicy strefy. W pasie strefy ochronnej linii wysokiego napięcia obowiązują ustalenia dla poszczególnych typów obiektów według przepisów odrębnych,
- 9) obowiązuje zachowanie i ochrona historycznych zadrzewień, zlokalizowanych wzdłuż rzeki,
- 10) na terenach 3US, 12US, 21US, 22US, 23US, 24US i 25US obowiązuje zakaz zabudowy, ale dopuszcza się realizację obiektów budowlanych nie będących budynkami, w tym infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, pod warunkiem uzyskania zwolnienia z zakazów określonych w ustawie Prawo wodne, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 11) na terenach 13US i 18US dopuszcza się realizację obiektów budowlanych, w tym zabudowy, infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, z wyłączeniem fragmentów terenów 13US i 18US zaznaczonych na rysunku planu symbolem ZZ (obszar szczególnego zagrożenia powodzią), na których obowiązuje zakaz zabudowy, ale dopuszcza się realizację obiektów budowlanych nie będących budynkami, w tym infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, pod warunkiem uzyskania zwolnienia z zakazów określonych w ustawie Prawo wodne, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 12) na terenach 13US i 18US obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- 13) należy zachować nie mniej niż 80% obszaru działki jako powierzchnię biologicznie czynną,
- 14) na terenach 3US, 12US, 21US, 22US, 23US, 24US i 25US obowiązuje minimalna i maksymalna intensywność zabudowy równa 0,
- 15) na terenach 13US i 18US obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0,
- 16) na terenach 13US i 18US obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,1,
- 17) na terenach 13US i 18US dopuszcza się realizację budynków wolno stojących, z zastrzeżeniem pkt 11:
 - a) obowiązuje wysokość zabudowy maksymalnie do 8,0m,
 - b) obowiązuje jedna kondygnacja nadziemna. Obowiązuje zakaz realizacji kondygnacji podziemnych,
 - c) obowiązują dachy strome, dwuspadowe, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 22 stopni do 45 stopni. Dachy winny być kryte dachówką lub blachodachówką. Kolory pokryć dachowych winny ograniczać się do naturalnych kolorów materiału ceramicznego (czerwienie i brązy), czerni lub grafitu,
 - d) obowiązuje wykończenie elewacji zewnętrznych szlachetnymi materiałami: w tynku, cegle, klinkierze, kamieniu lub drewnie. Kolorystyka tynkowanych elewacji winna być pastelowa, naturalna.

§ 7. Ustalenia dla terenów o symbolach **4WS o powierzchni 1,83ha i **17WS** o powierzchni 4,68ha:**

- 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 jej przebiegu oraz przekrywania za wyjątkiem ust. 4,
- 4) dopuszcza się umocnienie brzegów wyłącznie materiałami naturalnymi, np. faszyną, kamieniami, gabionami itp.
- 5) 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,
- 6) obowiązuje zachowanie i ochrona historycznych zadrzewień, zlokalizowanych wzdłuż rzeki,

- 7) przez teren 4WS przebiega napowietrzna linia wysokiego napięcia wraz ze strefą ochronną o szerokości 40,0m, tj. po 20,0m od osi linii wysokiego napięcia do granicy strefy. W pasie strefy ochronnej linii wysokiego napięcia obowiązują ustalenia dla poszczególnych typów obiektów według przepisów odrębnych,
- 8) na fragmencie terenu 17WS znajduje się strefa ochronna napowietrznej linii wysokiego napięcia. W pasie strefy ochronnej linii wysokiego napięcia obowiązują ustalenia dla poszczególnych typów obiektów według przepisów odrębnych,
- 9) przez teren 17WS przebiega napowietrzna linia średniego napięcia wraz ze strefą ochronną o szerokości 14,0m, tj. po 7,0m od osi linii średniego napięcia do granicy strefy. W pasie strefy ochronnej linii wysokiego napięcia obowiązują ustalenia dla poszczególnych typów obiektów według przepisów odrębnych,
- 10) na fragmencie terenu 17WS znajduje się zespół dworsko-parkowy przy ul. Rzecznej. Zespół ten został oznaczony na rysunku planu, jako obszar o wartościach kulturowych.

§ 8. Ustalenia dla terenów o symbolach **6E** i **15E**, każdy o powierzchni ok. 0,01ha: teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka (trafostacja).

§ 9. Ustalenia dla terenu o symbolu **7MN/U,P** o powierzchni 0,77ha:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W ramach terenu dopuszcza się realizację wolnostojących budynków gospodarczych i garaży. Dopuszcza się zachowanie, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub zmianę sposobu użytkowania zabudowy usługowej lub obiektów przemysłowych, składów i magazynów. Nie ustala się proporcji pomiędzy zabudową mieszkaniową jednorodzinną, zabudową usługową i zabudową obiektów przemysłowych, składów i magazynów. Obowiązuje zakaz realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży jednego obiektu powyżej 2000m². Obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów przemysłowych, składów i magazynów, przekraczających dopuszczalne wartości uciążliwości ustalone dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej, w tym również:
 - 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. Jednocześnie obowiązuje na nim zakaz zabudowy, ale dopuszcza się realizację obiektów budowlanych nie będących budynkami, w tym infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, pod warunkiem uzyskania zwolnienia z zakazów określonych w ustawie Prawo wodne, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 3) fragment terenu zaznaczony na rysunku planu, położony jest na obszarze niskiego zagrożenia powodzią (prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi raz na 500 lat),
- 4) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- 5) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej,
- 6) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy zachować nie mniej niż 30% obszaru działki jako powierzchnię biologicznie czynną. Dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej, usługowej lub obiektów przemysłowych, składów i magazynów należy zachować nie mniej niż 20% obszaru działki jako powierzchnię biologicznie czynną,
- 7) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obowiązuje powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 30%. Dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej, usługowej lub obiektów przemysłowych, składów i magazynów obowiązuje powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 50%,
- 8) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0,
- 9) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,9. Dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej, usługowej lub obiektów przemysłowych, składów i magazynów obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 2,

- 10) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obowiązuje wysokość zabudowy maksymalnie do 10,0m. Dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej, usługowej lub obiektów przemysłowych, składów i magazynów obowiązuje wysokość zabudowy maksymalnie do 13,0m. Powyższa wysokość nie obowiązuje dla obiektów typu: budowle i urządzenia technologiczne, kominy, maszty, anteny itp.
- 11) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obowiązują maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne. Dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej, usługowej lub obiektów przemysłowych, składów i magazynów obowiązują maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne. Dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
- 12) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obowiązują dachy główne: strome, dwu-, cztero- lub wielospadowe, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 30 stopni do 45 stopni. 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,
- 13) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej, usługowej lub obiektów przemysłowych, składów i magazynów obowiązują dachy główne:
 - a) płaskie o dowolnych kształtach i pokryciu połaci lub
 - b) strome, dwu-, cztero- lub wielospadowe, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 30 stopni. 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.

§ 10. Ustalenia dla terenów o symbolach **9MN,U** o powierzchni 8,82ha, **16MN,U** o powierzchni 2,52ha i **20MN,U** o powierzchni 12,78ha:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej. Nie ustala się proporcji pomiędzy zabudową mieszkaniową jednorodziną i zabudową usługową. Obowiązuje zakaz realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży jednego obiektu powyżej 2000m². Dopuszcza się realizację wolnostojących budynków gospodarczych i garaży. Dopuszcza się zachowanie, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub zmianę sposobu użytkowania zabudowy siedliskowej, w tym agroturystyki. Dopuszcza się zachowanie, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub zmianę sposobu użytkowania zabudowy obiektów przemysłowych, składów i magazynów. Obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów przemysłowych, składów i magazynów, przekraczających dopuszczalne wartości uciążliwości ustalone dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej, w tym również:
 - 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) fragmenty terenów 16MN,U i 20MN,U 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. Jednocześnie obowiązuje na nich zakaz zabudowy, ale dopuszcza się realizację obiektów budowlanych nie będących budynkami, w tym infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, pod warunkiem uzyskania zwolnienia z zakazów określonych w ustawie Prawo wodne, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 3) fragmenty terenów 9MN,U, 16MN,U i 20MN,U zaznaczone na rysunku planu, położone są na obszarze niskiego zagrożenia powodzią (prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi raz na 500 lat),
- 4) na fragmencie terenu 9MN,U występuje stanowisko archeologiczne, dla którego wyznacza się „strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego”, oznaczoną na rysunku planu. Przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych w obrębie strefy obowiązuje wymóg przeprowadzenia wyprzedzających prac archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,

- 5) na fragmentach terenów 9MN,U, 16MN,U i 20MN,U znajduje się otulina obszaru o wartościach historyczno-kulturowych, znajdującego się w gminnej ewidencji zabytków (dawna wieś Pieleszewo), oznaczona na rysunku planu,
- 6) bliźniaczy budynek mieszkalny jednorodzinny przy ul. Wejherowskiej 62 i 64 oznaczony na rysunku planu jako budynek o wartościach kulturowych, jest chroniony postanowieniami niniejszego planu. Budynek ten przeznaczony jest 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 brył i kompozycji elewacji. Obowiązuje zakaz nadbudowy budynku, montażu okien połaciowych i budowy lukarni. Oprócz wyznaczonego w planie zakresu ochrony obowiązują dla niego ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków, w tym prawa budowlanego,
- 7) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- 8) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej. Dopuszcza się zachowanie, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy bliźniaczej,
- 9) należy zachować nie mniej niż 20% obszaru działki jako powierzchnię biologicznie czynną,
- 10) poza otuliną obszaru o wartościach historyczno-kulturowych obowiązuje powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 50%. W otulinie obszaru o wartościach historyczno-kulturowych obowiązuje powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 30%,
- 11) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0,
- 12) obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 2,
- 13) poza otuliną obszaru o wartościach historyczno-kulturowych obowiązuje wysokość zabudowy maksymalnie do 13,0m. W otulinie obszaru o wartościach historyczno-kulturowych obowiązuje wysokość zabudowy maksymalnie do 10,0m,
- 14) poza otuliną obszaru o wartościach historyczno-kulturowych obowiązują maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne. W otulinie obszaru o wartościach historyczno-kulturowych obowiązują maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne. Dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
- 14) poza otuliną obszaru o wartościach historyczno-kulturowych obowiązują dachy główne:
 - a) płaskie o dowolnych kształtach i pokryciu połaci lub
 - b) strome, dwu-, cztero- lub wielospadowe, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 30 stopni. 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 lukarni. Wystawki winny mieć dachy płaskie lub dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu. Lukarnie winny mieć dachy płaskie, jedno- albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu,
- 15) w otulinie obszaru o wartościach historyczno-kulturowych obowiązują dachy główne strome, dwuspadowe, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 22 stopni do 45 stopni. 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 lukarni. Wystawki winny mieć dachy płaskie lub dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu. Lukarnie winny mieć dachy płaskie, jedno- albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu.

§ 11. Ustalenia dla terenów o symbolach **11K** o powierzchni 0,24ha, **14K** o powierzchni 0,78ha i **26K** o powierzchni ok. 0,01ha:

- 1) teren infrastruktury technicznej – kanalizacja (przepompownia ścieków). W przypadku odstąpienia od realizacji przepompowni ścieków na terenie 11K dopuszcza się zamiennie przeznaczenie powyższego terenu na teren sportu i rekreacji wraz z ustaleniami jak dla terenu 12US,
- 2) fragmenty terenów 11K i 14K, 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 11K i 14K, zaznaczone na rysunku planu, położone są na obszarze niskiego zagrożenia powodzią (prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi raz na 500 lat).

§ 12. Ustalenia dla terenu o symbolu **19MN,U** o powierzchni 1,69ha:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej lub usługowej. Nie ustala się proporcji pomiędzy zabudową mieszkaniową jednorodzinną i zabudową usługową. Obowiązuje zakaz realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży jednego obiektu powyżej 400m². Dopuszcza się zachowanie, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub zmianę sposobu użytkowania zabudowy siedliskowej. 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. Jednocześnie obowiązuje na nim zakaz zabudowy, ale dopuszcza się realizację obiektów budowlanych nie będących budynkami, w tym infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, pod warunkiem uzyskania zwolnienia z zakazów określonych w ustawie Prawo wodne, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 3) fragment terenu zaznaczony na rysunku planu, położony jest na obszarze niskiego zagrożenia powodzią (prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi raz na 500 lat),
- 4) dwór przy ul. Rzecznej 2 oznaczony na rysunku planu jako budynek o wartościach kulturowych, jest ujęty w gminnej ewidencji zabytków. 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 brył i kompozycji elewacji. Obowiązuje zakaz nadbudowy budynku, montażu okien połaciowych i budowy lukarn. Oprócz wyznaczonego w planie zakresu ochrony obowiązują dla niego ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków, w tym prawa budowlanego,
- 5) park dworski przy ul. Rzecznej 2 jest ujęty w gminnej ewidencji zabytków. Ochronie podlega historyczne zadrzewienie. Oprócz wyznaczonego w planie zakresu ochrony obowiązują dla niego ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków, w tym prawa budowlanego,
- 6) teren zespołu dworsko-parkowego przy ul. Rzecznej (dwór, park i aleja wjazdowa, w tym również ogrodzenie ceglane z bramą, staw z układem wodnym i szpaler graniczny w parku), oznaczony na rysunku planu, stanowi obszar o wartościach kulturowych. W związku z powyższym dopuszcza się na tym terenie wyłącznie zabudowę o parametrach zbliżonych do parametrów zabudowy historycznej (ograniczenie parametrów dopuszczanej zabudowy, obligatoryjne zachowanie ekspozycji i dominacji historycznych elementów zagospodarowania chronionego terenu),
- 7) na terenie znajdują się pomniki przyrody nr 774 (drzewo – brzoza brodawkowa) i nr 775 (drzewo – jesion wyniosły), wyznaczone na rysunku planu, które podlegają ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 8) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu. Dopuszcza się zachowanie, przebudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy znajdującej się poza liniami zabudowy zgodnie z ustaleniami planu,
- 9) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej,
- 10) należy zachować nie mniej niż 30% obszaru działki jako powierzchnię biologicznie czynną,
- 11) obowiązuje powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 30%,
- 12) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0,
- 13) obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 1,6,
- 14) obowiązuje wysokość zabudowy maksymalnie do 10,0m,
- 15) obowiązują maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne. Dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
- 16) obowiązują dachy główne: strome, dwuspadowe, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 22 stopni do 45 stopni. Dopuszcza się realizację dachów drugorzędnych o dowolnym kształcie i nachyleniu. Dachy główne winny być kryte dachówką, blachodachówką, szkłem lub blachą, przy czym na dworze przy ul. Rzecznej 2, ujętym w gminnej ewidencji zabytków, obowiązuje zakaz krycia dachów głównych 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,

- 17) obowiązuje wykończenie elewacji zewnętrznych szlachetnymi materiałami: tynku, cegle, klinkierze, kamieniu lub drewnie. Kolorystyka tynkowanych elewacji winna być pastelowa, naturalna.

§ 13. Ustalenia dla terenu o symbolu **27U/MN** o powierzchni 1,21ha:

- 1) teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem wbudowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Warunkiem wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jest wcześniejsza lub równoległa realizacja zabudowy usługowej. Nie ustala się proporcji pomiędzy zabudową mieszkaniową jednorodziną i zabudową usługową. Obowiązuje zakaz realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży jednego obiektu powyżej 2000m². 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. Jednocześnie obowiązuje na nim zakaz zabudowy, ale dopuszcza się realizację obiektów budowlanych nie będących budynkami, w tym infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, pod warunkiem uzyskania zwolnienia z zakazów określonych w ustawie Prawo wodne, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 3) fragment terenu zaznaczony na rysunku planu, położony jest na obszarze niskiego zagrożenia powodzią (prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi raz na 500 lat),
- 4) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- 5) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej,
- 6) należy zachować nie mniej niż 20% obszaru działki jako powierzchnię biologicznie czynną,
- 7) obowiązuje powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 50%,
- 8) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0,
- 9) obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 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 wysokość zabudowy maksymalnie do 13,0m,
- 12) obowiązują maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne. Dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
- 13) obowiązują dachy płaskie o dowolnych kształtach i pokryciu połąci.

§ 14. Ustalenia dla publicznych dróg dojazdowych o symbolach **01KDD** (ul. Warzywnicza, Zielna i Owocowa) o powierzchni 1,12ha, **03KDD** (ul. Rzeczna) o powierzchni 0,45ha, **04KDD** (ul. Zbożowa) o powierzchni 0,42ha, **05KDD** (ul. Łososiowa) o powierzchni 0,18ha, **06KDD** o powierzchni 0,12ha i **07KDD** o powierzchni 0,08ha:

- 1) obowiązuje szerokość drogi 01KDD w istniejących liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu. Na zakończeniu drogi należy wykonać place nawrotowe w istniejących liniach rozgraniczających,
- 2) obowiązuje szerokość drogi 03KDD zgodnie z rysunkiem planu, jednocześnie nie mniejsza niż 13m i nie większa niż 20m,
- 3) obowiązuje szerokość drogi 04KDD zgodnie z rysunkiem planu, jednocześnie nie mniejsza niż 8m i nie większa niż 13m, Na zakończeniu drogi należy wykonać plac nawrotowy o wymiarach nie mniejszych niż 13,5x13,5m,
- 4) obowiązuje szerokość drogi 05KDD w istniejących liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
- 5) obowiązuje szerokość drogi 06KDD zgodnie z rysunkiem planu, równa 8m. Na zakończeniu drogi należy wykonać plac nawrotowy o wymiarach nie mniejszych niż 13,5x13,5m,
- 6) obowiązuje szerokość drogi 07KDD w istniejących liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
- 7) na fragmentach dróg 01KDD i 04KDD występuje stanowisko archeologiczne, dla którego wyznacza się „strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego”, oznaczoną na rysunku planu. Przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych w obrębie strefy obowiązuje wymóg przeprowadzenia wyprzedzających prac archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,

- 8) na fragmencie drogi 03KDD znajduje się zespół dworsko-parkowy przy ul. Rzecznej. Zespół ten został oznaczony na rysunku planu, jako obszar o wartościach kulturowych,
- 9) na terenie drogi 03KDD znajduje się zabytkowa aleja, stanowiąca pomnik przyrody nr 776 z drzewami wyznaczonymi na rysunku planu (lipy drobnolistne), które podlegają ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 10) fragmenty dróg 01KDD i 03KDD 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,
- 11) fragmenty dróg 01KDD i 03KDD zaznaczone na rysunku planu, położone są na obszarze niskiego zagrożenia powodzią (prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi raz na 500 lat),
- 12) na fragmencie drogi 03KDD znajduje się strefa ochronna napowietrznej linii wysokiego napięcia. W pasie strefy ochronnej linii wysokiego napięcia obowiązują ustalenia dla poszczególnych typów obiektów według przepisów odrębnych,
- 13) na fragmencie drogi 04KDD i na drodze 05KDD znajduje się otulina obszaru o wartościach historyczno-kulturowych, znajdującego się w gminnej ewidencji zabytków (dawna wieś Pielieszewo), oznaczona na rysunku planu.

§ 15. Ustalenia dla drogi wewnętrznej o symbolu **02KDW** o powierzchni 0,04ha: obowiązuje szerokość drogi w istniejących liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu. Na zakończeniu drogi należy wykonać plac nawrotowy w istniejących liniach rozgraniczających. Na obszarze drogi występuje stanowisko archeologiczne, dla którego wyznacza się „strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego”, oznaczoną na rysunku planu. Przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych w obrębie strefy obowiązuje wymóg przeprowadzenia wyprzedzających prac archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział 3. USTALENIA KOŃCOWE

§ 16. Na obszarze objętym niniejszym planem tracą moc ustalenia:

- 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dzielnicy Pielieszewo w Redzie, zatwierdzonego uchwałą nr XVII/194 /2000 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 18 kwietnia 2000r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z dnia 10 lipca 2000r. Nr 67, poz. 406),
- 2) zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dzielnicy Pielieszewo w Redzie w części dotyczącej obszaru przy ul. Wejherowskiej, zatwierdzonej uchwałą nr XXXV/337/2005 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 8 czerwca 2005r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z dnia 28 września 2005r. Nr 91, poz. 1871),
- 3) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Redy w rejonie ulic 12 Marca i Rzecznej, zatwierdzonego uchwałą nr XLI/383/2005 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 21 grudnia 2005r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z dn. 17 maja 2006r. Nr 52, poz. 1061),
- 4) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Redy w rejonie ulicy Wejherowskiej, zatwierdzonego uchwałą nr XLIII/404/2006 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 5 kwietnia 2006r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z dnia 21 września 2006r. Nr 99, poz. 2037),
- 5) zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dzielnicy Pielieszewo w Redzie, obejmującej obszar położony w rejonie ul. Warzywniczej, w granicach strefy funkcjonalnej oznaczonej symbolem 9 MU, zatwierdzonej uchwałą nr VII/89/2011 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 27 kwietnia 2011r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z dnia 17 maja 2011r. Nr 57, poz. 1274).

§ 17. Dla obszaru planu, będącego własnością komunalną lub skarbu państwa, tj. terenów dróg publicznych, terenów sportu i rekreacji, terenów infrastruktury technicznej oraz wód śródlądowych powierzchniowych, a także dla terenów prywatnych stanowiących tereny dróg publicznych, dróg wewnętrznych lub tereny sportu i rekreacji 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.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Redy.

§ 19. 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 zmiany fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dzielnicy Pieleszewo w Redzie na obszarze położonym pomiędzy rzeką Redą
i ulicą Wejherowską**

Rada Miejska w Redzie po zapoznaniu się z dokumentacją formalno – prawną planu oraz protokołem z dyskusji publicznej nad projektem „**zmiany fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dzielnicy Pieleszewo w Redzie na obszarze położonym pomiędzy rzeką Redą i ulicą Wejherowską**”, rozstrzyga co następuje:

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.

I. W okresie wyłożenia projektu w/w planu do publicznego wglądu w dniach od 5 grudnia 2016r. do 4 stycznia 2017r. oraz w okresie 15 dni po zakończeniu wyłożenia (tj. do dnia 19 stycznia 2017r.) wpłynęły dwie uwagi.

1. Uwaga złożona w dniu 28.12.2016r. (data wpływu 28.12.2016r., L.dz. 12304) do ustaleń dla działek nr 23/27, 23/34, 23/39, 23/40, 23/43, 23/44, 23/45, 23/47, w zakresie:

- uwzględnienia istniejącego gospodarstwa rolnego i ośrodka jazdy konnej z możliwością ich rozbudowy na terenie 16MN,U

- nie została uwzględniona.

Uzasadnienie:

Niniejsza uwaga jest bezzasadna. Miejscowy plan wyłożony do publicznego wglądu spełnia niniejszą uwagę. W §10 ust. 1 ustaleń planu widnieje ustalenie: „Dopuszcza się zachowanie, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub zmianę sposobu użytkowania zabudowy siedliskowej, w tym agroturystyki.”

2. Uwaga złożona w dniu 17.01.2017r. (data wpływu 19.01.2017r., L.dz. 577) do ustaleń dla działek nr 10/4, 168/4, 165/1, 153/3, 152/3, 151/3, 150/3, 149/3, 142/3, 141/2, 60/5, 130/1, 61/3, 61/4, 169/3, 76/1, 58/31, 58/23, 58/21, 58/34, 58/25, w zakresie:

- weryfikacji, czy przedmiotowe działki nie stanowią w rzeczywistości obszarów potencjalnie zagrożonych niebezpieczeństwem powodzi z uwagi na stan faktyczny oraz wynikający z obowiązujących map geodezyjnych oraz nierzetelność mapy zagrożenia powodziowego opublikowanej na portalu KZGW. Weryfikacja winna nastąpić na podstawie opinii Ministerstwa Środowiska, Prezesa KZGW oraz biegłego sądowego.

- nie została uwzględniona.

Uzasadnienie:

Niniejsza uwaga jest bezzasadna. Dla działek nr 10/4, 168/4, 165/1, 153/3, 152/3, 151/3, 150/3, 149/3, 142/3 i 141/2 uwaga jest bezprzedmiotowa, bowiem leżą one poza obszarem planu. Na obszarze przedmiotowego planu znajdują się działki nr 60/5, 130/1, 61/3, 61/4, 169/3, 76/1, 58/31, 58/23, 58/21, 58/34, 58/25. Działki te: nr 60/5, 130/1 (część), 61/3 (część), 61/4 (część), 169/3, 76/1 (część), 58/31 (część), 58/23, 58/21, 58/34 (część), 58/25 (część) znalazły się na terenach 22US, 23US i 25US (tereny sportu i rekreacji), na których obowiązuje zakaz zabudowy. Zakaz ten obowiązuje ze względu na fakt, że znaczące ich fragmenty leżą „na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi raz na 100 lat), na którym obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów prawa wodnego, tj. obowiązuje zakaz wykonywania robót i czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią, zwiększyć zagrożenie powodziowe lub spowodować zagrożenie dla jakości wód w przypadku wystąpienia powodzi, z dopuszczeniem możliwości zwolnienia z tych zakazów zgodnie z obowiązującymi przepisami” (§6 ust. 2 ustaleń planu) lub „na obszarze niskiego zagrożenia powodzią (prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi raz na 500 lat)” (§6 ust. 3 ustaleń planu).

Fragmety działek nr 130/1, 61/3, 61/4, 76/1, 58/31, 58/34 i 58/25 zostały przeznaczone pod zabudowę, bowiem nie znajdują się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi raz na 100 lat).

Granice obszaru szczególnego zagrożenia powodzią (prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi raz na 100 lat) oraz obszaru niskiego zagrożenia powodzią (prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi raz na 500 lat) wyznaczono na podstawie map, opublikowanych w kwietniu 2015r. przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej i opracowanych w ramach projektu „informatyczny system ochrony kraju przed nadzwyczajnymi zagrożeniami” (ISOK). Przedmiotowy plan był kilkakrotnie uzgadniany przez Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku m.in. w zakresie doprecyzowania granic oraz zakazów i nakazów dla obszarów szczególnego i niskiego zagrożenia powodzią (postanowienie z dn. 01.07.2016r. o sygn. ZPU/831-246/2016/gw, postanowienie z dn. 19.09.2016r. o sygn. ZPU/831-246/1/2016/jm, postanowienie z dn. 06.10.2016r. o sygn. ZPU/831-246/2/2016/jm i postanowienie z dn. 08.11.2016r. o sygn. ZPU/831-246/3/2016/jm).

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie przewiduje uzgadniania ani opiniowania planu z Ministrem Środowiska, Prezesem KZGW ani biegłym sądowym. Burmistrz Miasta Redy nie ma podstaw by poddawać w wątpliwość rzetelność map dla obszarów szczególnego i niskiego zagrożenia powodzią, opublikowanych w kwietniu 2015r. przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej.

Niezależnie od powyższego zgodnie ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Redy”, (uchwała nr XXIX/239/97 Rady Miejskiej w Redzie z dn. 08.04.1997r. z późn. zm.) do obszarów szczególnego i niskiego zagrożenia powodzią dodano otulinę w postaci terenów sportu i rekreacji.

II. W okresie wyłożenia projektu w/w planu do publicznego wglądu w dniach od 20.03.2017r. do 19.04.2017r. oraz w okresie 16 dni po zakończeniu wyłożenia (tj. do dnia 05.05.2017r.) wpłynęły dwie uwagi.

1. Uwaga złożona w dniu 29.03.2017r. (data wpływu 29.03.2017r., L.dz. 3031) do ustaleń dla działki nr 121/1, w zakresie odstąpienia od przeznaczenia działki nr 121/1 pod teren infrastruktury technicznej – kanalizacja (przepompownia ścieków) i przeznaczenia działki na „tereny zielone”.

- została uwzględniona.

Uzasadnienie:

W §11. pkt 1 dla terenu 11K „teren infrastruktury technicznej – kanalizacja (przepompownia ścieków)” dodano ustalenie „W przypadku odstąpienia od realizacji przepompowni ścieków na terenie 11K dopuszcza się zamiennie przeznaczenie powyższego terenu na teren sportu i rekreacji wraz z ustaleniami jak dla terenu 12US”. Niniejsze ustalenie jest zgodne z opinią Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Gdyni do planu z dn. 10.06.2016r. (data wpływu 07.07.2016r., L.dz. 6423) w zakresie braku potrzeby realizacji przepompowni na niniejszym terenie.

2. Uwaga złożona w dniu 04.05.2017r. (data wpływu 08.05.2017r., L.dz. 4210) do ustaleń dla działek nr 10/4, 168/4, 165/1, 153/3, 152/3, 151/3, 150/3, 149/3, 142/3, 141/2, 60/5, 130/1, 61/3, 61/4, 169/3, 76/1, 58/31, 58/23, 58/21, 58/34, 58/25, w zakresie:

- weryfikacji, czy przedmiotowe działki nie stanowią w rzeczywistości obszarów potencjalnie zagrożonych niebezpieczeństwem powodzi z uwagi na stan faktyczny oraz wynikający z obowiązujących map geodezyjnych oraz sprzeczności z przepisami obowiązującego prawa.

- wniosku o wszczęcie postępowania administracyjnego, przeprowadzenie badań, powołanie biegłego sądowego na okoliczność stwierdzenia stanu faktycznego oraz zapobieżeniu powstaniu zagrożenia powodziowego w przyszłości, mogącego narazić na niebezpieczeństwo społeczność lokalną,

- skierowanie działań prawem przewidzianych w stosunku do funkcjonariusza publicznego na podstawie Kodeksu Karnego.

- nie została uwzględniona.

Uzasadnienie:

Niniejsza uwaga jest bezzasadna. Dla działek nr 10/4, 168/4, 165/1, 153/3, 152/3, 151/3, 150/3, 149/3, 142/3 i 141/2 uwaga jest bezprzedmiotowa, bowiem leżą one poza obszarem planu. Na obszarze przedmiotowego planu znajdują się działki nr 60/5, 130/1, 61/3, 61/4, 169/3, 76/1, 58/31, 58/23, 58/21, 58/34, 58/25. Działki te: nr 60/5, 130/1 (część), 61/3 (część), 61/4 (część), 169/3, 76/1 (część), 58/31 (część), 58/23, 58/21, 58/34 (część), 58/25 (część) znalazły się na terenach 22US, 23US i 25US (tereny sportu i rekreacji), na których obowiązuje zakaz

zabudowy. Zakaz ten obowiązuje ze względu na fakt, że znaczące ich fragmenty leżą „na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi raz na 100 lat), na którym obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów prawa wodnego, tj. obowiązuje zakaz wykonywania robót i czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią, zwiększyć zagrożenie powodziowe lub spowodować zagrożenie dla jakości wód w przypadku wystąpienia powodzi, z dopuszczeniem możliwości zwolnienia z tych zakazów zgodnie z obowiązującymi przepisami” (§6 ust. 2 ustaleń planu) lub „na obszarze niskiego zagrożenia powodzią (prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi raz na 500 lat)” (§6 ust. 3 ustaleń planu).

Fragmenty działek nr 130/1, 61/3, 61/4, 76/1, 58/31, 58/34 i 58/25 zostały przeznaczone pod zabudowę, bowiem nie znajdują się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi raz na 100 lat).

Granice obszaru szczególnego zagrożenia powodzią (prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi raz na 100 lat) oraz obszaru niskiego zagrożenia powodzią (prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi raz na 500 lat) wyznaczono na podstawie map, opublikowanych w kwietniu 2015r. przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej i opracowanych w ramach projektu „informatyczny system ochrony kraju przed nadzwyczajnymi zagrożeniami” (ISOK). Przedmiotowy plan był kilkakrotnie uzgadniany przez Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku m.in. w zakresie doprecyzowania granic oraz zakazów i nakazów dla obszarów szczególnego i niskiego zagrożenia powodzią (postanowienie z dnia 01.07.2016r. o sygn. ZPU/831-246/2016/gw, postanowienie z dnia 19.09.2016r. o sygn. ZPU/831-246/1/2016/jm, postanowienie z dnia 06.10.2016r. o sygn. ZPU/831-246/2/2016/jm i postanowienie z dnia 08.11.2016r. o sygn. ZPU/831-246/3/2016/jm).

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie przewiduje uzgadniania ani opiniowania planu z biegłym sądowym. Burmistrz Miasta Redy nie ma podstaw by poddawać w wątpliwość rzetelność map dla obszarów szczególnego i niskiego zagrożenia powodzią, opublikowanych w kwietniu 2015r. przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej.

Niezależnie od powyższego zgodnie ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Redy”, (uchwała nr XXIX/239/97 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 08.04.1997r. z późn. zm.) do obszarów szczególnego i niskiego zagrożenia powodzią dodano otulinę w postaci terenów sportu i rekreacji.

Działania przewidziane prawem w stosunku do funkcjonariusza publicznego na podstawie Kodeksu Karnego nie są przedmiotem niniejszego planu.

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 zmianie fragmentu miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego dzielnicy Pieleszewo w Redzie na obszarze położonym pomiędzy rzeką
Redą i ulicą Wejherowską**

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).

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

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. 448 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.”

Zmiana fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dzielnicy Pieleszewo w Redzie na obszarze położonym pomiędzy rzeką Redą i ulicą Wejherowską 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 zmiany fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dzielnicy Pieleśzewo w Redzie na obszarze położonym pomiędzy rzeką Redą i ulicą Wejherowską 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 zmiany fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dzielnicy Pieleśzewo w Redzie na obszarze położonym pomiędzy rzeką Redą i ulicą Wejherowską, 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 zmiany miejscowego planu znajduje się w obrębie istniejącej zabudowy Miasta Redy.

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 zmiany miejscowego planu znajduje się na obszarze posiadającym dostęp do zbiorowego transportu autobusowego.

Ustalenia art. 1 ust 4 ust. 3 w zakresie zapewnienia rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – spełniono. Na obszarze zmiany miejscowego planu znajduje się droga publiczna, po której 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 jednostce osadniczej (miasto Reda) o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i stanowić będzie uzupełnianie istniejącej zabudowy.

Ustalenia art. 1 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 zmiany miejscowego 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 - procedura sporządzania zmiany fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dzielnicy Pieleśzewo w Redzie na obszarze położonym pomiędzy rzeką Redą i ulicą Wejherowską jest zgodna z Uchwałą Nr XVII/164/2016 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 15 lutego 2016 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Redy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego fragmentów miasta Redy.

Ad. 2. pkt 5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy określa „Prognoza skutków finansowych w sprawie uchwalenia zmiany fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dzielnicy Pieleśzewo w Redzie na obszarze położonym pomiędzy rzeką Redą i ulicą Wejherowską” opracowana w trakcie sporządzania zmiany miejscowego planu.

3. Dla obszaru objętego zmianą miejscowego planu miasto Reda posiada obowiązujące plany:

1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dzielnicy Pieleśzewo w Redzie, zatwierdzony uchwałą nr XVII/194 /2000 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 18 kwietnia 2000r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z dn. 10 lipca 2000r. Nr 67, poz. 406),

2) zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dzielnicy Pieleśzewo w Redzie w części dotyczącej obszaru przy ul. Wejherowskiej, zatwierdzone uchwałą nr XXXV/337/2005 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 8 czerwca 2005r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z dn. 28 września 2005r. Nr 91, poz. 1871),

3) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Redy w rejonie ulic 12 Marca i Rzecznej, zatwierdzony uchwałą nr XLI/383/2005 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 21 grudnia 2005r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z dn. 17 maja 2006r. Nr 52, poz. 1061),

4) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Redy w rejonie ulicy Wejherowskiej, zatwierdzony uchwałą nr XLIII/404/2006 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 5 kwietnia 2006r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z dn. 21 września 2006r. Nr 99, poz. 2037),

5) zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dzielnicy Pieleśzewo w Redzie, obejmującej obszar położony w rejonie ul. Warzywniczej, w granicach strefy funkcjonalnej oznaczonej symbolem 9 MU, zatwierdzone uchwałą nr VII/89/2011 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 27 kwietnia 2011r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z dn. 17 maja 2011r. Nr 57, poz. 1274).

Opracowanie „zmiany fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dzielnicy Pieleśzewo w Redzie na obszarze położonym pomiędzy rzeką Redą i ulicą Wejherowską” podjęto na podstawie Uchwały Nr XL/425/2013 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 27 listopada 2013r. Zmianą miejscowego planu jest objęty teren o powierzchni 59,87ha. Przedmiotem zmiany miejscowego planu jest przeznaczenie obszaru określonego w załączniku nr 1 do uchwały są tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny sportu i rekreacji wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną oraz tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

Zmiana miejscowego planu zawiera ustalenia wynikające z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i została sporządzona 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 zmiany miejscowego 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.). Zmiana miejscowego planu spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki.

Projekt rysunku zmiany miejscowego planu 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 zmiany miejscowego planu stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

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 1997 r. 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 zmiany miejscowego planu był wyłożony dwukrotnie do publicznego wglądu. Do projektu zmiany miejscowego planu wniesiono uwagi w wyznaczonych terminach, a załącznik nr 2 do niniejszej uchwały stanowi obligatoryjne rozstrzygnięcie w sprawie ich rozpatrzenia. 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.

Sporządziła: Iwona Kocińska