UCHWAŁA NR XXXVIII/397/2017
RADY MIEJSKIEJ W REDZIE

z dnia 20 grudnia 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Redy dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym nr 6 (dawniej Moście Błota).

Na podstawie art. 20, w związku z art. 15, art. 16 ust. 1, art. 17, oraz art. 29 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. 2017 r. poz. 1073), oraz art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. 2017 r. poz. 1875)

Rada Miejska w Redzie uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. W wyniku realizacji Uchwały Nr XXXIV/376/2013 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 26 czerwca 2013 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Redy dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym nr 6 (dawniej Moście Błota), zmienionej w zakresie granic opracowania Uchwałą Nr LII/530/2014 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 8 października 2014 roku, po stwierdzeniu, iż niniejsza uchwała nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Reda uchwalonego Uchwałą Nr XXIX/239/97 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 8 kwietnia 1997 r. z aneksem do Studium uchwalonym Uchwałą Nr XXIX/ 297/2001 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 05 czerwca 2001 r., zmianą Studium uchwaloną Uchwałą Nr XXXV/335/2005 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 8 czerwca 2005 r., zmianą dla wschodniej części miasta uchwaloną Uchwałą Nr XXVII/246/2008 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 6 listopada 2008 r. oraz zmianą studium dla obszaru Moście Błota uchwaloną Uchwałą Nr III/24/2014 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 17 grudnia 2014 r. i zmianą Studium uchwalona Uchwałą Nr XXIV/242/2016 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 30.11.2016 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Redy dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym nr 6 (dawniej Moście Błota).

2. Planem jest objęty teren o powierzchni **450,39 ha.**

3. Przedmiotem planu są tereny przeznaczone pod uprawy rolne, zabudowę zagrodową, zabudowę mieszkaniową, zabudowę usługową, tereny sportu i rekreacji, infrastruktury technicznej, powierzchniowych wód śródlądowych i zieleni oraz tereny komunikacji.

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

5. Integralnymi częściami uchwały są:

1) ustalenia tekstowe zawarte w niniejszej uchwale;

2) rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;

3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;

4) 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.

6. Na rysunku planu (załączniku nr 1 do niniejszej uchwały) następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granice opracowania planu;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) oznaczenia liczbowo - literowe identyfikujące tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, gdzie liczba oznacza numer kolejny, porządkowy terenu, a litery – następujące przeznaczenia terenów:

a) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) MU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

c) RM – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,

d) R – tereny rolne,

e) WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych: rzeki, kanały,

f) U/ZP – tereny zabudowy usługowej, w tym sportu i rekreacji oraz tereny zieleni urządzonej,

g) US, ZP – tereny usług sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej,

h) KDD – tereny dróg publicznych dojazdowych,

i) KDW - tereny dróg wewnętrznych,

j) KX – tereny ciągów pieszo-jezdnych,

k) W – tereny infrastruktury technicznej – wodociągi, ujęcie wody;

5) strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego;

6) granica terenu ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Reda”;

7) granica terenu ochrony ścisłej ujęcia wód podziemnych „Reda”;

8) obszar szczególnego zagrożenia powodzią:

a) o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 10,0%- raz na 10 lat;

b) o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 1% - raz na 100 lat;

9) obszary niskiego zagrożenia powodzią – 0,2% - raz na 500 lat;

10) linia elektroenergetyczna napowietrzna wysokich napięć 110 kV wraz z pasem ograniczeń o szerokości 40 m (po 20 m od osi linii);

11) linia elektroenergetyczna napowietrzna średnich napięć 15 kV wraz z pasem ograniczeń o szerokości 14 m (po 7 m od osi linii).

7. Pozostałe oznaczenia graficzne, nie wymienione w ust 6, mają znaczenie informacyjne.

§ 2. 1. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określać poprzez odczyt osi odpowiednich linii z rysunku planu.

2. Na terenie objętym niniejszą uchwałą nie występują:

1) elementy zagospodarowania przestrzennego lub obszary wymagające rewaloryzacji, rehabilitacji i rekultywacji;

2) obiekty wpisane do rejestru zabytków;

3) tereny górnicze i zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;

4) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

5) obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy infrastruktury technicznej;

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 pow. 2000m^2;

8) pomniki zagłady i ich strefy ochronne;

9) tereny zamknięte i ich strefy ochronne.

3. Przez pojęcia użyte w niniejszej uchwale należy rozumieć:

1) **budynek garażu** – rozumie się przez to budynek do przechowywania i bieżącej, niezawodowej obsługi samochodów osobowych, stanowiący obiekt budowlany lub jego część, w którym dopuszcza się maksymalnie dwa miejsca postojowe dla samochodów osobowych. W terenach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się wyłącznie garaże dla samochodów o maksymalnej masie całkowitej do 2,5t;

2) **dach stromy** – dach, którego połacie dachowe są nachylone do poziomu pod kątem nie mniejszym niż 20 stopni i nie są przysłonięte attyką od strony gzymsów;

3) **miejsce postojowe** – rozumie się przez to teren przeznaczony dla postawienia samochodu, przy czym miejscem postojowym jest także miejsce w garażu, wiacie oraz na podjeździe do budynku;

4) **miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową** – miejsce postojowe spełniające wszystkie wymogi wynikające z 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;

5) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar, na którym ustala się wznoszenie budynków; linia zabudowy nie dotyczy podziemnych części budynków znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu;

6) **obiekt kubaturowy** - obiekt budowlany wydzielony trwale z przestrzeni pełnymi przegrodami i dachem;

7) **przepisy odrębne** – rozumie się przez to przepisy ustaw oraz rozporządzeń, a także przepisy prawa miejscowego dotyczące obszaru opracowania (w szczególności rozporządzenie dotyczące strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych „Reda”);

8) **stan istniejący** – stan na dzień wejścia w życie niniejszego planu;

9) **wystawka** – nadbudówka w połaci dachu głównego nad środkową częścią elewacji frontowej budynku, przykryta osobnym zadaszeniem, tj. 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;

10) **zabudowa usługowa nieuciążliwa** – zabudowa związana z działalnością usługową nieuciążliwą dla zabudowy mieszkaniowej typu: handel detaliczny, gastronomia, usługi turystyki, usługi kultury, biura, rzemiosło nieuciążliwe (szewc, krawiec, fryzjer, tapicer itp.), punkty przedszkolne, punkty opieki nad dziećmi, usługi zdrowia z wyłączeniem szpitali, działalność gospodarcza związana z wykonywaniem wolnych zawodów oraz inne usługi o analogicznym stopniu uciążliwości; dopuszcza się parkingi i garaże dla samochodów osobowych; wyłącza się lokalizowanie rzemiosła produkcyjnego, stacji paliw, warsztatów samochodowych blacharskich i lakierniczych, stacji obsługi samochodów i innych usług o podobnym stopniu uciążliwości dla funkcji mieszkaniowej.

4. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a w przypadku ich braku zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne dotyczące całego obszaru planu

§ 3. Ustalenia w zakresie zasad modernizacji, budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej

1. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;

2) do czasu realizacji sieci wodociągowej w ulicach przylegających do terenu inwestycji dopuszcza się wyłącznie jako rozwiązanie tymczasowe zachowanie istniejących indywidualnych ujęć wody, po wybudowaniu sieci wodociągowej budynki należy podłączyć do tej sieci a studnie zlikwidować;

3) w granicach strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych ”Reda” (zasięg pokazano na rysunku planu) obowiązują zakazy zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) w zagospodarowaniu terenów wzdłuż istniejących sieci magistralnych wodociągowych DN300 w ul. Mostowej i DN800 w ul. Wodociągowej ustala się zakaz prowadzenia działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłową eksploatację przewodów, należy zapewnić możliwość dostępu do sieci.

2. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie kanalizacji sanitarnej:

1) nakaz odprowadzenia ścieków bytowych do sieci kanalizacji zbiorczej sanitarnej;

2) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej w ulicach przylegających do terenu inwestycji dopuszcza się wyłącznie jako rozwiązanie tymczasowe gromadzenie ścieków sanitarnych w szczelnych, monolitycznych zbiornikach bezodpływowych, zrealizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi, a po wybudowaniu kanalizacji sanitarnej budynki należy podłączyć do sieci kanalizacji sanitarnej;

3) w granicach strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych „Reda” (zasięg pokazano na rysunku planu) obowiązują przepisy odrębne;

4) ustala się zakaz wykonywania przydomowych oczyszczalni ścieków.

3. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

1) dopuszcza się odprowadzenie podczyszczonych wód opadowych i roztopowych powierzchniowo i zagospodarowanie na własnym terenie;

2) docelowo po wybudowaniu kanalizacji deszczowej ustala się nakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, przy czym nakaz ten nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

3) wody opadowe i roztopowe pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych (w tym także z parkingów towarzyszących zabudowie usługowej) wymagają podczyszczenia przed oprowadzeniem do odbiorników, w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi oraz odprowadzania zgodnie z wydanymi pozwoleniami wodno-prawnymi;

4) nakaz retencjonowania wód opadowych i roztopowych z dachów budynków oraz z terenów niezabudowanych i zieleni towarzyszącej w granicach własnych działek w celu ich późniejszego wykorzystania (np. do pielęgnacji zieleni), dopuszcza się realizację studni chłonnych;

5) w granicach strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych „Reda" (zasięg pokazano na rysunku planu) obowiązują przepisy odrębne.

4. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie melioracji oraz zasad zagospodarowania terenów wzdłuż wód:

1) rzeka Reda, Kanał Połchowo i Kanał Łyski usytuowane w granicach planu stanowią śródlądowe wody powierzchniowe, wody publiczne, istotne dla kształtowania zasobów wodnych oraz ochrony przeciwpowodziowej, obowiązują dla nich przepisy odrębne;

2) właściciel nieruchomości przyległej do powierzchniowych wód publicznych obowiązany jest umożliwić dostęp na potrzeby wykonywania robot związanych z utrzymywaniem wody, zgodnie z przepisami odrębnymi; w pasie wzdłuż wód należy pozostawić pas wolny od nasadzeń i zabudowy szerokości min 10m;

3) przy prowadzeniu robót budowlanych, innych działań inżynierskich i prac związanych z robotami ziemnymi nakaz ochrony istniejących urządzeń melioracji wodnych szczegółowych przed zniszczeniem bądź uszkodzeniem;

4) dopuszcza się przebudowę i kanalizowanie urządzeń melioracji wodnych w ramach istniejącego systemu melioracyjnego, spowodowane usunięciem kolizji z projektowanym zagospodarowaniem; dopuszcza się prace konserwacyjne;

5) dla terenów przyległych do wód śródlądowych powierzchniowych (rzeka Reda, kanał Połchowo i kanał Łyski) zabrania się grodzenia nieruchomości w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegów wód, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar, przy czym nie dotyczy to grodzenia terenów stref ochronnych ustanowionych na podstawie ustawy prawo wodne.

5. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

1) ustala się indywidualne, niskoemisyjne lub bezemisyjne sposoby zaopatrzenia w ciepło;

2) ustala się możliwość zaopatrzenia w ciepło z systemów miejskich;

3) dopuszcza się ogrzewanie elektryczne lub z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 40 kW, których uciążliwości nie mogą przekraczać standardów ustalonych dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

6. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci istniejących lub projektowanych; sieć istniejąca i projektowaną należy dostosować do planowanego zagospodarowania;

2) dopuszcza się w granicach planu stosowanie indywidualnych prosumenckich urządzeń, mikroinstalacji w rozumieniu przepisów ustawy o odnawialnych źródłach energii (tj. instalacji odnawialnego źródła energii o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 40 kW, przyłączonej do sieci elektroenergetycznej o napięciu znamionowym niższym niż 110 kV lub o mocy osiągalnej cieplnej w skojarzeniu nie większej niż 120 kW), obiektów związanych z wykorzystywaniem odnawialnych źródeł energii takich jak np. kolektory

słoneczne, ogniwa fotowoltaiczne, pompy ciepła (z ograniczeniami w zasięgu strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych „Reda” zgodnie z przepisami odrębnymi); przy czym uciążliwości stosowanych urządzeń, obiektów energii odnawialnej nie mogą przekraczać standardów ustalonych dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

3) dopuszcza się sytuowanie stacji transformatorowych w obszarze całego planu, dla wydzielonych w celu budowy stacji działek dopuszcza się sytuowanie obiektu stacji bezpośrednio na granicy działki;

4) przez obszar planu przebiega jednotorowa linia napowietrzna wysokiego napięcia WN-110 kV nr 1412 relacji GPZ Reda-GPZ Władysławowo; wzdłuż linii obowiązuje pas ograniczeń (pas technologiczny) o szerokości 40 m, po 20 m od osi linii w obie strony; trasa linii oraz pas ograniczeń zostały pokazane na rysunku planu; zagospodarowanie w obszarze pasa ograniczeń linii elektroenergetycznej 110 kV należy uzgodnić z gestorem linii;

5) w pasie ograniczeń obowiązują przepisy odrębne dot. dotyczące bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robot budowlanych, a budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi mogą być wznoszone pod warunkiem nie przekroczenia dopuszczalnych poziomów oddziaływania pola elektromagnetycznego określonego w przepisach odrębnych dotyczących ochrony przed oddziaływaniem pól elektromagnetycznych; ograniczenia nie obowiązują po skablowaniu linii; w pasie ograniczeń (pasie technologicznym linii) ustala się zakaz sadzenia zieleni wysokiej;

6) w obszarze planu zlokalizowane są linie napowietrzne i kablowe średniego i niskiego napięcia SN-15 kV i nn-0,4 kV oraz stacje transformatorowe 15 kV/0,4kV; trasy linii napowietrznych średniego napięcia SN -15 kV wraz z pasem ograniczeń szerokości 14 m (po 7 m od osi linii) pokazane zostały na rysunku planu;

7) w pasie ograniczeń od linii elektroenergetycznych średnich napięć obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi (dot. bezpieczeństwa i higieny pracy, dotyczące pola elektromagnetycznego); ograniczenia nie obowiązują po skablowaniu linii; zagospodarowanie w obszarze pasa ograniczeń linii elektroenergetycznej 15 kV należy uzgodnić z gestorem linii;

8) ustalenia planu dotyczące maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczą infrastruktury elektroenergetycznej.

7. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia oraz ze zbiorników indywidualnych;

2) dla sieci gazowych należy uwzględnić strefy kontrolowane zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie warunków technicznych dla sieci gazowych; w strefach tych nie wolno wznosić obiektów budowlanych, urządzać składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenie gazociągu podczas jego użytkowania; zgodnie z przepisami odrębnymi w strefie należy uwzględnić ograniczenia dotyczące sadzenia drzew.

8. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej i łączności publicznej:

1) tereny w obszarze planu należy podłączyć do istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych;

2) dopuszcza się budowę, modernizacje, rozbudowy i przebudowy istniejącej sieci telekomunikacyjnej oraz infrastruktury telekomunikacyjnej i radiokomunikacyjnej, jeśli jej przebieg nie koliduje z innymi sieciami infrastruktury technicznej; ewentualne kolizje należy rozwiązać w uzgodnieniu z zarządcami poszczególnych sieci;

3) dopuszcza się realizację sieci szerokopasmowych oraz innych sieci niskonapięciowych dla telekomunikacji, telewizji kablowej, domofonów, ochrony obiektów i innych.

9. Ustalenia w zakresie usuwania stałych odpadów komunalnych – zgodnie z przepisami odrębnymi i prawem miejscowym.

10. W obszarze planu usytuowany jest odcinek prawy wału przeciwpowodziowego rzeki Redy km 6+260-6+830 oraz kanały Połchowo i Łyski, stanowią one urządzenia melioracji wodnych podstawowych, dla których obowiązują przepisy odrębne Prawa wodnego, w szczególności zakazy i ograniczenia w pasie 50m od stopy wału po stronie odpowietrznej.

11. Dopuszcza się budowę nowych oraz wykorzystanie, przebudowę, rozbudowę, modernizację i ewentualną likwidację istniejących sieci uzbrojenia terenu, urządzeń inżynierskich.

12. Dopuszcza się w obszarze planu realizację innych niż wymienionych w ust 1-8 sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 4. Ustalenia w zakresie zasad modernizacji, budowy i rozbudowy systemów obsługi komunikacji

1. Obszar planu powiązany jest z otoczeniem drogami publicznymi dojazdowymi, oznaczonymi symbolem KDD, poprzez ulice Kazimierską, Torfową, Mostową, Rolniczą.

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

1) obsługa w zakresie komunikacji z dróg publicznych, dróg wewnętrznych i ciągów pieszo – jezdnych przylegających do działek budowlanych;

2) stan prawny dróg wewnętrznych, wydzielanych na terenie planu, powinien zapewniać możliwość obsługi komunikacyjnej wszystkich terenów do nich przyległych;

3) dopuszcza się ruch rowerowy na zasadach ogólnych w ulicach i drogach dojazdowych (KDD) oraz wewnętrznych (KDW), a także ciągach pieszo-jezdnych (KX);

4) dopuszcza się stosowanie nawierzchni i elementów urządzenia drogi wymuszającej ruch spowolniony, zgodnie z lokalnymi systemami organizacji ruchu, w szczególności dotyczy to dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszo-jezdnych;

5) w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia ustala się zakaz urządzania i rozbudowy parkingów bez uszczelnionej nawierzchni i wyposażenia w kanalizację deszczową.

3. Ustala się lokalizację miejsc postojowych w obrębie działek własnych, w ilości odpowiadającej funkcji zabudowy i programowi inwestycji, przy następujących, minimalnych wskaźnikach parkingowych:

1) dla zabudowy mieszkaniowej – minimum 2 miejsca na 1 budynek mieszkalny;

2) dla zabudowy usługowej – minimum 2 miejsca na 100m^2 powierzchni użytkowej usług lub 1 miejsce na 10 osób zatrudnionych, ale nie mniej niż 1 miejsce na punkt usługowy (np. kawiarnia, sklep, fryzjer itp.) o parametrach jak dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

3) dla terenów sportowo-rekreacyjnych stosownie do projektowanego programu użytkowego, minimum 1 miejsce na 10 użytkowników usług sportu i rekreacji, ale nie mniej niż 1 miejsce na punkt sportowo-rekreacyjny o parametrach jak dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową jeśli liczba miejsc wynosi 6-16, 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.

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

1) minimalna wielkość nowej działki przeznaczonej pod zabudowę zagrodową w gospodarstwie rolnym (dotyczy terenów oznaczonych symbolem RM): 5000 m^2;

2) minimalna wielkość nowej działki mieszkaniowej jednorodzinnej (dotyczy terenów oznaczonych symbolem MN) i mieszkaniowo – usługowej (dotyczy terenów oznaczonych symbolem MU): 1200 m^2;

3) minimalna wielkość nowej działki usługowej (dotyczy terenów oznaczonych symbolem U,ZP): 1200 m^2;

4) wymienione powyżej wielkości nie dotyczą podziału na cele powiększenia sąsiednich nieruchomości przeznaczonych na cele mieszkaniowe (dotyczy terenów oznaczonych symbolem MN), mieszkaniowo – usługowe (dotyczy terenów oznaczonych symbolem MU) lub usługowe (dotyczy terenów oznaczonych symbolem U,ZP);

5) minimalna szerokość frontu nowej działki: 16 m;

6) dla działek istniejących nie obowiązują minimalne wielkości działki budowlanej, podane w pkt.1 i 2, ani szerokości podane w pkt 5;

7) dla działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikacyjną nie ustala się zasad i warunków podziału nieruchomości;

8) przy wydzielaniu nowych dojazdów nieprzelotowych nakaz stosowania placu do zawracania o wymiarach zgodnych z przepisami odrębnymi jak dla dróg dojazdowych.

2. Ustalenia w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego:

1) na fragmencie obszaru planu ustala się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczoną na rysunku planu;

2) prace ziemne w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w pkt 1 wymagają przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

3. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska oraz ochrony przyrody dla całego obszaru planu:

1) wszelkie prace budowlane prowadzić tak, aby minimalizować ujemne skutki realizacji inwestycji poprzez zastosowanie odpowiedniej technologii i organizacji prac;

2) zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności usługowej lub zastosowanych technologii należy ograniczyć 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) na obszarze planu obowiązują ograniczenia emisji hałasu jak dla rodzajów terenów przeznaczonych zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie poziomów dopuszczalnego hałasu w środowisku:

a) dla terenów MN – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

b) dla terenów MU oraz U/ZP – jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

c) dla terenów RM – jak dla zabudowy zagrodowej;

d) dla terenów US,ZP – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

4) prace budowlane należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów;

5) dopuszcza się lokalizację nowych stacji bazowych telefonii komórkowej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;

6) obszar planu znajduje się w granicach obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 110 oraz w zasięgu planowanego do ustanowienia dla niego obszaru ochronnego; obowiązują ograniczenia i zakazy związane z ochroną zasobów wód podziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) wzdłuż północnej granicy obszaru planu przebiega korytarz ekologiczny regionalny „Pradoliny Redy - Łeby" (zasięg przestrzenny pokazano na rysunku planu), w terenach 01.R, 02.W, 03.R, 05.R, 06.R w zasięgu korytarza ekologicznego wyklucza się lokalizację obiektów kubaturowych;

8) na obszarze planu znajduje się strefa ochronna ujęcia wód podziemnych „Reda" ustanowiona na podstawie przepisów ustawy Prawo wodne Rozporządzeniem Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku[#], składająca się z terenu ochrony bezpośredniej oraz terenu ochrony pośredniej; w obrębie terenu ochrony pośredniej wydzielony został teren ścisłej ochrony ujęcia wód podziemnych „Reda"; w strefie ochronnej obowiązują przepisy odrębne;

9) w granicach planu występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100 lat, na których obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów prawa wodnego tj. zakaz wykonywania robót i czynności, które mogą utrudniać 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; obszary te pokazano na rysunku planu; w przypadku przebudowy istniejących budynków należy wprowadzić rozwiązania techniczne zabezpieczające je przed powodzią;

10) w granicach planu występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 10 lat, na których obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów prawa wodnego tj. zakaz wykonywania robót i czynności, które mogą utrudniać 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; obszary te pokazano na rysunku planu; w przypadku przebudowy istniejących budynków należy wprowadzić rozwiązania techniczne zabezpieczające je przed powodzią;

11) w granicach planu występują obszary niskiego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 500 lat, obszary te pokazano na rysunku planu; w przypadku przebudowy istniejących budynków należy wprowadzić rozwiązania techniczne zabezpieczające je przed powodzią;

12) ze względu na niekorzystne warunki gruntowo – wodne (wysoki poziom wód gruntowych oraz występowanie torfów) na obszarze objętym planem realizacja obiektów kubaturowych powinna być poprzedzona szczegółowym rozpoznaniem budowy geologicznej i ustaleniem kategorii geotechnicznej warunków ich posadowienia;

13) na obszarze planu wprowadza się obowiązek ochrony istniejącego drzewostanu, w szczególności szpalerów drzew wzdłuż kanałów i cieków wodnych; dopuszcza się wycinkę zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Ustalenia w zakresie obrony cywilnej:

1) drogi pożarowe i przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę wyznaczyć zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych;

2) projektowanie obiektów budowlanych winno odbywać się w sposób zapewniający ochronę ludności zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej określonymi odrębnymi przepisami;

3) niezależnie od zasilania z sieci wodociągowej, należy przewidzieć awaryjne zaopatrzenie ludności w wodę.

10. Ustalenia inne dla całego obszaru planu:

1) w terenach **MN** i **MU** obwiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych nie związanych z placem budowy;

2) dla całego obszaru planu, za wyjątkiem terenu **16.W**, nie określa się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

3) dla działek zabudowanych w dniu wejścia w życie planu:

a) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy w jej dotychczasowej formie, gabarytach i lokalizacji; w tym dopuszcza się zachowanie istniejącego układu połaci dachu;

b) dopuszcza się remonty i przebudowę istniejącej zabudowy;

c) dla rozbudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania na nowe funkcje powodującej zmiany gabarytów lub formy zabudowy, obowiązują ustalenia dla danego terenu;

4) obowiązuje zakaz budowy pełnych ogrodzeń oraz prefabrykowanych ogrodzeń żelbetowych;

5) w terenach o ustalonym przeznaczeniu, funkcji, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się sytuowanie także niezbędnych dla funkcjonowania funkcji podstawowej urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym, pomieszczeń i budynków, w szczególności gospodarczych, a także garaży oraz zieleni towarzyszącej, dojść, dojazdów, malej architektury, miejsc postojowych i infrastruktury technicznej;

6) na terenach mieszkaniowych, mieszkaniowo usługowych dopuszcza się lokalizację reklam wolnostojących i wbudowanych oraz reklam stanowiących integralną część kompozycyjną elewacji budynków, na pozostałych terenach dopuszcza się wyłącznie lokalizację reklam wbudowanych, stanowiących integralną część kompozycyjną elewacji budynków lub obiektów budowlanych; przy czym powierzchnia reklam wolnostojących i wbudowanych nie może być większa niż 2 m^2, a powierzchnia reklam stanowiących integralna część kompozycyjną elewacji budynków nie większą niż 1m^2;

7) obiekty stałe i tymczasowe o wysokości równej i wyższej od 50m ponad poziom terenu przed wydaniem pozwoleń na budowę wymagają zgłoszenia do właściwego organu wojskowego – Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP w Warszawie, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe

§ 6. Ustalenia dla terenów o symbolach: **01.R** powierzchni ok.8,85 ha, **03.R** o powierzchni ok. 29,62 ha, **05.R** o powierzchni ok.1,98 ha, **06.R** o powierzchni ok. 2,49 ha, **08.R** o powierzchni ok. 0,70 ha, **09.R** o powierzchni ok. 0,92 ha, **11.R** o powierzchni ok. 20,62 ha, **13.R** o powierzchni ok. 3,15 ha, **14.R** o powierzchni ok. 42,03 ha, **18.R** o powierzchni ok. 2,27 ha, **28.R** o powierzchni ok.0,48 ha, **29.R** o powierzchni ok.1,35 ha**,** **49.R** o powierzchni ok. 6,36 ha, **53.R** o powierzchni ok. 53,27 ha, **59.R** o powierzchni ok. 103,91 ha, **60.R** o powierzchni ok.0,01 ha, **61.R** o pow. ok. 5,71 ha, **63.R** o powierzchni ok.34,17 ha**,** **64.R** o powierzchni ok.3,49 ha, **65.R** o powierzchni ok. 21,21 ha:

1) tereny rolnicze, niezabudowane;

2) ustala się dla tych terenów zakaz sytuowania zabudowy, przy czym zakaz powodowany jest dodatkowo:

a) dla terenów 05.R, 08.R, 18.R, 28.R i 29.R, potrzebą ustanowienia rezerwy na rozwiązania komunikacyjne;

b) w obszarze 01.R, 03.R, 05.R i 06.R dla terenów położonych w zasięgu wskazanego na rysunku planu korytarza ekologicznego wzdłuż rzeki Redy – potrzebami ochrony środowiska;

c) w terenach 01.R, 03.R, 05.R, 06.R, 08.R, 09.R, 11.R, 13.R, 14.R, 18.R, 49.R, 53.R, 60.R, 64.R, 65.R, cz. 28.R, cz. 59.R i cz. 63.R potrzebami ochrony strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych „Reda”;

3) fragmenty terenów oznaczone symbolem *ZZ*, położone są na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi raz na 10 lat i raz na 100 lat), na którym obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych prawa wodnego;

4) fragmenty terenów oznaczone na rysunku planu położone są na obszarze niskiego zagrożenia powodzią (prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi raz na 500 lat);

5) w granicach strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych „Reda” obowiązują przepisy odrębne;

6) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, w tym masztów i anten telefonii komórkowej;

7) dla fragmentu terenu 61.R położonego w granicach strefy ochrony archeologicznej pokazanej na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust 2.

§ 7. Ustalenia dla terenów o symbolach: **10.RM** powierzchni ok.2,24 ha, **50.RM** powierzchni ok.0,83 ha:

1) tereny istniejącej zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;

2) dopuszcza się realizacje zabudowy zagrodowej związanej z prowadzoną działalnością rolniczą, przy czym nie dopuszcza się realizacji zabudowy mieszkaniowej nie związanej z prowadzonym gospodarstwem rolnym, hodowlanym i ogrodniczym;

3) fragmenty terenów oznaczone symbolem *ZZ*, położone są na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi raz na 10 lat i raz na 100 lat) na którym obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych prawa wodnego; przy czym dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią ustala się zakaz sytuowania nowych budynków;

4) fragmenty terenów oznaczone na rysunku planu położone są na obszarze niskiego zagrożenia powodzią (prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi raz na 500 lat);

5) w granicach strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych „Reda” obowiązują przepisy odrębne;

6) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu;

7) należy zachować min. 60% terenów jako powierzchnię biologicznie czynną;

8) obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na terenie działki do 10%;

9) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0;

10) obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,2;

11) dla nowej zabudowy obowiązuje poziom posadzki parteru: maksymalnie do 1,50m n.p.t.;

12) obowiązuje wysokość nowej zabudowy: dla budynków mieszkalnych do 10 m n.p.t., dla pozostałych budynków maksymalnie do 12,00m n.p.t.;

13) dla nowej zabudowy obowiązują maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne; nie dopuszcza się podpiwniczenia budynków;

14) dla nowej zabudowy obowiązują dachy strome, dwu- lub wielospadowe, o kątach nachylenia od 20 do 45 stopni. Kolory pokryć dachowych winny ograniczać się do naturalnych kolorów materiału ceramicznego (czerwienie i brązy) oraz do czerni i grafitu. Dopuszcza się stosowanie wystawek, dopuszcza montaż okien połaciowych i budowę lukarn. Lukarny winny mieć dachy pulpitowe albo dwuspadowe o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu;

15) dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie dotychczasowych kątów nachylenia dachów; w przypadku rozbudowy lub nadbudowy istniejących budynków dobudowane fragmenty obiektów winny być przekryte dachami tworzącymi wraz z dachami istniejącymi jednolity układ w zamyśle architektonicznym;

16) dla budynków gospodarczych i garaży w zespołach zabudowy zagrodowej dopuszcza się zadaszenie pulpitowe o dowolnym kącie pochylenia połaci dachowych.

§ 8. Ustalenia dla terenów o symbolach: **07.MN** powierzchni ok.0,35 ha, **22.MN** o powierzchni ok. 2,52 ha, **26.MN** o powierzchni ok. 0,61 ha, **30.MN** o powierzchni ok.0,46 ha, **31.MN** o powierzchni ok. 0,41 ha, **34.MN** o powierzchni ok. 1,29 ha, **35.MN** o powierzchni ok. 1,04 ha, **36.MN** o powierzchni ok. 8,22 ha, **37.MN** o powierzchni ok. 1,40 ha, **38.MN** o powierzchni ok. 1,48 ha, **39.MN** o powierzchni ok.1,68 ha, **41.MN** o powierzchni ok.0,57 ha, **42.MN** o powierzchni ok. 1,71 ha, **43.MN** o powierzchni ok.2,60 ha, **44.MN** o powierzchni ok. 2,61 ha, **46.MN** o powierzchni ok.3,64 ha, **69.MN** o powierzchni ok.0,29 ha, **70.MN** o powierzchni ok. 0,78 ha:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dopuszcza się funkcję usługową nieuciążliwą zgodnie z przepisami odrębnymi;
2) fragmenty terenów oznaczone symbolem *ZZ*, położone są na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi raz na 10 lat i raz na 100 lat) na którym obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych prawa wodnego; przy czym dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią ustala się zakaz sytuowania nowych budynków;
3) fragmenty terenów oznaczone na rysunku planu położone są na obszarze niskiego zagrożenia powodzią (prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi raz na 500 lat;
4) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu, dla istniejących budynków zlokalizowanych poza liniami zabudowy dopuszcza się nadbudowę, przebudowę budynków zgodnie z ustaleniami planu;
5) w granicach strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych „Reda" obowiązują przepisy odrębne;
6) należy zachować min. 60% terenów jako powierzchnię biologicznie czynną;
7) obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na terenie działki do 20%;
8) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0;
9) obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,7;
10) dla nowej zabudowy obowiązuje poziom posadzki parteru: maksymalnie do 1,50m n.p.t.;
11) obowiązuje wysokość nowej zabudowy: maksymalnie do 10,00m n.p.t.;
12) dla nowej zabudowy obowiązują maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne. Nie dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
13) dla nowej zabudowy obowiązują dachy strome, dwu- lub wielospadowe, symetryczne, o kątach nachylenia od 25 do 45 stopni. Kolory pokryć dachowych winny ograniczać się do naturalnych kolorów materiału ceramicznego (czerwienie i brązy) oraz do czerni i grafitu. Dopuszcza się stosowanie wystawek, dopuszcza montaż okien połaciowych i budowę lukarn. Lukarny winny mieć dachy pulpitowe albo dwuspadowe o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu;
14) dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie dotychczasowych kątów nachylenia dachów. W przypadku rozbudowy lub nadbudowy istniejących budynków dobudowane fragmenty obiektów winny być przekryte dachami tworzącymi wraz z dachami istniejącymi jednolity układ w zamyśle architektonicznym;
15) dla garaży dopuszcza się zadaszenie pulpitowe o dowolnym kącie pochylenia połaci dachowych, dopuszcza się budynki jednokondygnacyjne;
16) dla fragmentów terenów 34.MN, 35.MN, 36.MN, 46.MN, położonych w granicach strefy ochrony archeologicznej pokazanej na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 2.

§ 9. Ustalenia dla terenów o symbolach: **21.MN** o powierzchni ok. 0,18 ha, **24.MN** o powierzchni ok. 1,37 ha, **25.MN** o powierzchni ok.1,61 ha, **32.MN** o powierzchni ok. 1,04 ha, **33.MN** o powierzchni ok. 0,67 ha, **45.MN** o powierzchni ok. 0,37 ha:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dopuszcza się funkcję usługową nieuciążliwą zgodnie z przepisami odrębnymi;
2) fragmenty terenów oznaczone symbolem *ZZ*, położone są na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi raz na 10 lat i raz na 100 lat) na którym obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych prawa wodnego; przy czym dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią ustala się zakaz sytuowania nowych budynków;
3) fragmenty terenów oznaczone na rysunku planu położone są na obszarze niskiego zagrożenia powodzią (prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi raz na 500 lat;

4) w granicach strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych „Reda” obowiązują przepisy odrębne;

5) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu;

6) należy zachować min. 60% terenów jako powierzchnię biologicznie czynną;

7) obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na terenie działki do 20%;

8) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0;

9) obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,4;

10) dla nowej zabudowy obowiązuje poziom posadzki parteru: maksymalnie do 1,50m n.p.t.;

11) obowiązuje wysokość nowej zabudowy: maksymalnie do 10,00m n.p.t.;

12) obowiązują maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne. Nie dopuszcza się podpiwniczenia budynków,

13) obowiązują dachy strome, dwu- lub wielospadowe, symetryczne, o kątach nachylenia od 25 do 45 stopni. Kolory pokryć dachowych winny ograniczać się do naturalnych kolorów materiału ceramicznego (czerwienie i brązy) oraz do czerni i grafitu. Dopuszcza się stosowanie wystawek, dopuszcza montaż okien połaciowych i budowę lukarn. Lukarny winny mieć dachy pulpitowe albo dwuspadowe o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu;

14) dla garaży dopuszcza się zadaszenie pulpitowe o dowolnym kącie pochylenia połaci dachowych, dopuszcza się budynki jednokondygnacyjne.

§ 10. Ustalenia dla terenów o symbolach: **40.MU** o powierzchni ok. 1,09 ha i **47.MU** o powierzchni ok. 1,42 ha

1) tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej;

2) dopuszcza się lokalizację tylko funkcji usługowej nieuciążliwej;

3) w granicach strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych „Reda” obowiązują przepisy odrębne;

4) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu;

5) należy zachować min. 50% terenów jako powierzchnię biologicznie czynną;

6) obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na terenie działki do 30%;

7) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0;

8) obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,6;

9) dla nowej zabudowy obowiązuje poziom posadzki parteru: maksymalnie do 1,50m n.p.t.;

10) obowiązuje wysokość nowej zabudowy: maksymalnie do 11,00 m n.p.t.;

11) dla nowej zabudowy obowiązują maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne. Nie dopuszcza się podpiwniczenia budynków;

12) dla nowej zabudowy obowiązują dachy strome, dwu- lub wielospadowe, o kątach nachylenia do 45 stopni. Kolory pokryć dachowych winny ograniczać się do naturalnych kolorów materiału ceramicznego (czerwienie i brązy) oraz do czerni i grafitu. Dopuszcza się stosowanie wystawek, dopuszcza montaż okien połaciowych i budowę lukarn. Lukarny lub wystawki winny mieć dachy pulpitowe albo dwuspadowe o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu;

13) dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie dotychczasowych kątów nachylenia dachów. W przypadku rozbudowy lub nadbudowy istniejących budynków dobudowane fragmenty obiektów winny być przekryte dachami tworzącymi wraz z dachami istniejącymi harmonijny układ ze względu na formę architektoniczną;

14) dla garaży dopuszcza się zadaszenie pulpitowe o dowolnym kącie pochylenia połaci dachowych, dopuszcza się budynki jednokondygnacyjne.

§ 11. Ustalenia dla terenów symbolach: **19.US,ZP** o powierzchni ok.0,62 ha, **23.US,ZP** o powierzchni ok. 1,13 ha, **27.US,ZP** o powierzchni ok. 2.95 ha, **48.US,ZP** o powierzchni ok. 1,38 ha, **52.US,ZP** o powierzchni 0,22 ha, **68.US,ZP** o powierzchni ok. 1,67 ha:

1) tereny usług sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej;

2) dopuszcza się dowolne proporcje funkcji usługowej, sportu i rekreacji i zieleni urządzonej;

3) tereny oznaczone symbolem *ZZ*, położone są na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi raz na 10 lat i raz na 100 lat) na którym obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych prawa wodnego;

4) tereny oznaczone na rysunku planu położone są na obszarze niskiego zagrożenia powodzią (prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi raz na 500 lat);

5) w granicach strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych „Reda" obowiązują przepisy odrębne;

6) należy zachować min. 80% terenów jako powierzchnię biologicznie czynną;

7) obowiązuje zakaz zabudowy (dotyczy realizacji budynków);

8) dopuszcza się realizację obiektów budowlanych nie będących budynkami, w tym infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;

9) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury, a także obiektów tymczasowych typu przekrycia namiotowe, powłoki pneumatyczne, itp.;

10) dla obiektów wymienionych w pkt 9) dachy dowolne, wysokość do 5 m npt.

§ 12. Ustalenia dla terenów: **20.U,ZP** o powierzchni ok. 2,81 ha**:**

1) tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej, w tym sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej;

2) dopuszcza się dowolne proporcje funkcji usługowej, sportu i rekreacji i zieleni urządzonej;

3) fragmenty terenów oznaczone symbolem *ZZ*, położone są na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi raz na 10 lat i raz na 100 lat), na którym obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych prawa wodnego; przy czym dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią ustala się zakaz sytuowania nowych budynków;

4) fragmenty terenów oznaczone na rysunku planu położone są na obszarze niskiego zagrożenia powodzią (prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi raz na 500 lat);

5) należy zachować min. 70% terenów jako powierzchnię biologicznie czynną;

6) w granicach strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych „Reda" obowiązują przepisy odrębne;

7) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu;

8) obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na terenie działki do 20%;

9) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0;

10) obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,4;

11) dla nowej zabudowy obowiązuje poziom posadzki parteru: maksymalnie do 1,50m n.p.t.;

12) obowiązuje wysokość nowej zabudowy: maksymalnie do 10,00m n.p.t.;

13) dla nowej zabudowy obowiązują maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne. Nie dopuszcza się podpiwniczenia budynków;

14) dla nowej zabudowy obowiązują dachy strome, dwu- lub wielospadowe, o kątach nachylenia do 45 stopni. Kolory pokryć dachowych winny ograniczać się do naturalnych kolorów materiału ceramicznego (czerwienie i brązy) oraz do czerni i grafitu. Dopuszcza się stosowanie wystawek, dopuszcza montaż okien połaciowych i budowę lukarn. Lukarny winny mieć dachy pulpitowe albo dwuspadowe o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu;

15) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury, a także obiektów tymczasowych typu przekrycia namiotowe, powłoki pneumatyczne, przenośne sanitariaty itp.;

16) dla obiektów wymienionych w pkt 15) dachy dowolne, wysokość do 5 m npt.

§ 13. Ustalenia dla terenów: **04.WS** powierzchni ok.2,49 ha**, 54.WS** o powierzchni ok. 0,12 ha, **55.WS** o powierzchni ok. 0,58 ha, **56.WS** o powierzchni ok. 0,33 ha, **57.WS** o powierzchni ok. 0,17 ha, **58.WS** o powierzchni ok.0,77ha, **62.WS** o pow. ok. 0,74 ha, **66.WS** o powierzchni ok. 0,45 ha, **67.WS** o powierzchni ok. 0,14 ha:

1) tereny wód powierzchniowych śródlądowych: rzeki, kanały;

2) dopuszcza się zachowanie istniejących urządzeń melioracyjnych;

3) w granicach strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych „Reda” obowiązują przepisy odrębne;

4) dopuszcza się realizację mostów drogowych, pieszo – jezdnych, kładek dla pieszych, pomostów, urządzeń turystyki wodnej i rekreacji;

5) obowiązuje zakaz kanalizowania rzeki Redy, Kanału Połchowskiego i Kanału Łyski, zmieniania ich przebiegu, za wyjątkiem konieczności budowy dróg publicznych i wewnętrznych;

6) dopuszcza się umocnienie brzegów wyłącznie materiałami naturalnymi np. faszyną, kamieniami, gabionami itp.

§ 14. Ustalenia dla terenów **02.W** powierzchni ok.3,78 ha**, 12.W** o powierzchni ok.11,37 ha, **15.W** o powierzchni ok. 0,28 ha, **17.W** o powierzchni ok. 13,45 ha, **51.W** o powierzchni ok. 0,10 ha:

1) tereny infrastruktury technicznej – wodociągi, ujęcie wody;

2) tereny znajdują się strefie ochronnej ujęcia wód podziemnych „Reda”, w obrębie terenu ochrony pośredniej, przy czym tereny 02.W,12.W,15.W, 17.W znajdują się w strefie ścisłej ochrony, na których wydzielono tereny ochrony bezpośredniej, gdzie obowiązują przepisy odrębne;

3) ustala się zakaz prowadzenia robót budowlanych niesłużących ujęciu, z wyjątkiem związanych z budową obiektów małej architektury;

4) dopuszcza się zachowanie istniejących urządzeń melioracyjnych;

5) fragmenty terenów oznaczone symbolem *ZZ*, położone są na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi raz na 10 lat i raz na 100 lat), na którym obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych prawa wodnego;

6) fragmenty terenów oznaczone na rysunku planu położone są na obszarze niskiego zagrożenia powodzią (prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi raz na 500 lat);

7) dopuszcza się realizację obiektów związanych z funkcjonowaniem ujęcia wody, lokalizację nowych studni głębinowych;

8) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych wyłącznie dla obsługi urządzeń i obiektów związanych z ujęciem wód podziemnych;

9) dopuszcza się ogrodzenie terenu.

§ 15. Ustalenia dla terenu **16.W** powierzchni ok.3,38 ha

1) tereny infrastruktury technicznej – wodociągi, ujęcie wody;

2) dopuszcza się realizację obiektów budowlanych i budynków związanych wyłącznie z istniejącym ujęciem wód podziemnych „Reda”;

3) teren znajduje się strefie ochronnej ujęcia wód podziemnych „Reda”, w obrębie terenu ochrony pośredniej, gdzie obowiązują przepisy odrębne;

4) w ramach tymczasowego sposobu zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu ustala się:

   a) dopuszcza się zachowanie istniejących funkcji mieszkaniowych w obiektach istniejących na terenie do czasu adaptacji tych obiektów na potrzeby obsługi ujęcia wody, dopuszcza się ich remonty i przebudowy;

   b) nie dopuszcza się rozbudowy, nadbudowy istniejących budynków o tymczasowym sposobie zagospodarowania, dopuszcza się jedynie ich remonty i przebudowy;

5) dopuszcza się zachowanie istniejących urządzeń melioracyjnych;

6) dopuszcza się realizację dojazdów wyłącznie dla obsługi urządzeń i obiektów związanych z ujęciem wód podziemnych oraz obsługi funkcji tymczasowej;

7) dopuszcza się ogrodzenie terenu;

8) należy zachować min. 80% terenów jako powierzchnię biologicznie czynną;

9) obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na terenie działki do 10%;

10) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0;

11) obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,3;

12) dla nowej zabudowy obowiązuje poziom posadzki parteru: maksymalnie do 1,50m n.p.t.; przy czym ustalenie nie dotyczy zabudowy technicznej i technologicznej;

13) obowiązuje wysokość nowej zabudowy: maksymalnie do 10,00m n.p.t.; przy czym ustalenie nie dotyczy zabudowy technicznej i technologicznej;

14) dla nowej zabudowy obowiązują maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne;

15) dla istniejących budynków obowiązują ustalenia §5 ust 10 pkt 3; nie dotyczy zabudowy technicznej i technologicznej;

16) dla nowej zabudowy nie ustala się obowiązującej formy dachu, dopuszcza się dachy pulpitowe i dachy strome; kolory pokryć dachowych winny ograniczać się do naturalnych kolorów materiału ceramicznego (czerwienie i brązy) oraz do czerni i grafitu; ustalenia dotyczące geometrii i kolorystyki dachów nie dotyczą zabudowy technicznej i technologicznej;

17) ustala się nakaz włączenia istniejącej zabudowy do sieci kanalizacyjnej.

§ 16. Ustalenia dla dróg dojazdowych: **004.KDD** o powierzchni ok.0,58 ha, **005.KDD** o powierzchni ok.2,07 ha, **016.KDD** o powierzchni ok.0,90 ha:

1) obowiązuje szerokość ulic w liniach rozgraniczających zgodna z rysunkiem planu;

2) fragmenty terenów oznaczone symbolem *ZZ*, położone są na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi raz na 10 lat i raz na 100 lat) na którym obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych prawa wodnego;

3) fragmenty terenów oznaczone na rysunku planu położone są na obszarze niskiego zagrożenia powodzią (prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi raz na 500 lat);

4) w granicach strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych „Reda" obowiązują przepisy odrębne;

5) dla fragmentu terenu 005.KDD, położonego w granicach strefy ochrony archeologicznej pokazanej na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 2;

6) realizacja nowych i wykorzystanie istniejących zjazdów zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) dopuszcza się zachowanie istniejących urządzeń melioracyjnych;

8) drogi stanowią jednocześnie pasy techniczne dla infrastruktury technicznej.

§ 17. Ustalenia dla dróg wewnętrznych: **001.KDW** o pow. ok. 1,51 ha, **002.KDW** o pow. ok. 0,49 ha, **003.KDW** o pow. ok. 1,28 ha, **006.KDW** o pow. 0,49 ha, **007.KDW** o powierzchni ok.0,43 ha, **008.KDW** o powierzchni ok.0,30 ha**, 009.KDW** o powierzchni ok.0,05 ha**, 010.KDW** o powierzchni ok.0,45 ha**, 011.KDW** o pow. ok. 0,31 ha**, 012.KDW** o pow. ok. 0,60 ha, **013.KDW** o powierzchni ok.0,30 ha**, 014.KDW** o pow. ok. 0,67 ha**, 015.KDW** o powierzchni ok.0,82 ha**, 017.KDW** o powierzchni ok.0,49 ha**, 018.KDW** o powierzchni ok.0,09 ha**, 019.KDW** o powierzchni ok.0,07 ha**, 020.KDW** o powierzchni ok.0,19 ha**, 021.KDW** o powierzchni ok.0,25 ha**, 022.KDW** o powierzchni ok.0,07 ha**, 023.KDW** o powierzchni ok.0,42 ha**, 024.KDW** o powierzchni ok.0,21 ha, **025.KDW** o powierzchni ok.1,43 ha, **026.KDW** o powierzchni ok.0,50 ha, **027.KDW** o powierzchni ok.0,01 ha, **028.KDW** o powierzchni ok.0,17 ha, **029.KDW** o powierzchni ok. 0,84ha, **031.KDW** o powierzchni ok.0,36 ha, **032.KDW** o powierzchni ok. 0,12 ha , **033.KDW** o pow. ok. 0,04 ha, **035.KDW** o powierzchni ok.0,25 ha:

1) obowiązuje szerokość ulic w liniach rozgraniczających zgodna z rysunkiem planu;

2) fragmenty terenów oznaczone symbolem *ZZ*, położone są na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi raz na 10 lat i raz na 100 lat) na którym obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych prawa wodnego;

3) fragmenty terenów oznaczone na rysunku planu położone są na obszarze niskiego zagrożenia powodzią (prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi raz na 500 lat);

4) na terenach będących w zasięgu strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych „Reda" obowiązują przepisy odrębne;

5) dla fragmentów terenów 012.KDW, 014.KDW, 017.KDW, 018.KDW, 027.KDW, położonych w granicach strefy ochrony archeologicznej pokazanej na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 2;

6) dopuszcza się zachowanie istniejących urządzeń melioracyjnych;

7) drogi stanowią jednocześnie pasy techniczne dla infrastruktury technicznej;

§ 18. Ustalenia dla terenów oznaczonych ciągów pieszo – jezdnych: **030.KX** o powierzchni ok.0,09 ha: **034.KX** o powierzchni ok.0,02 ha

1) obowiązuje szerokość ciągu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

2) fragmenty terenów oznaczone symbolem *ZZ*, położone są na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi raz na 10 lat i raz na 100 lat) na którym obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych prawa wodnego;

3) fragmenty terenów oznaczone na rysunku planu położone są na obszarze niskiego zagrożenia powodzią (prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi raz na 500 lat);

4) na terenach będących w zasięgu strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych „Reda" obowiązują przepisy odrębne.

Rozdział 4.
Ustalenia końcowe

§ 19. Ustala się stawkę, służącą do naliczania jednorazowej opłaty o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) 0% - dla terenów oznaczonych symbolami R, KDD, KDW, KX , RM, W, WS;

2) 5% - dla terenów oznaczonych symbolami US,ZP;

2) 30% - dla terenów oznaczonych symbolami MN, MU, U/ZP.

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Redy.

§ 21. 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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU MIASTA REDY DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE EWIDENCYJNYM NR 6 (DAWNIEJ MOŚCIE BŁOTA).

Załącznik nr 1 do Uchwały Rady Miejskiej w Redzie XXXVIII/397/2017 z dn. 20 grudnia 2017 r.

Wyrys ze Studium Uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Reda uchwalone Uchwałą Nr XXIX/239/97 Rady Miejskiej Redy z dnia 8 kwietnia 1997 r. z aneksem do studium uchwalonym Uchwałą Nr XXIX/ 297/2001 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 05 czerwca 2001 r., zmianą studium uchwaloną Uchwałą Nr XXXV/335/2005 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 8 czerwca 2005 r., zmianą dla wschodniej części miasta uchwaloną Uchwałą Nr XXVII/246/2008 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 6 listopada 2008 r. oraz zmianą studium dla obszaru Moście Błota uchwaloną Uchwałą Nr III/24/2014 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 17 grudnia 2014 r.

skala 1:10 000

O. OZNACZENIA OGÓLNE

- Granice administracyjne miasta Reda
- *Granice administracyjne miasta Reda - planowana zmiana*
- Granica obszaru objętego zmianą studium (teren Moście Błota) - zmiana 2011-2013
- Granice miast i gmin sąsiednich

I.1 TERENY ISTNIEJĄCEGO ZAINWESTOWANIA

- MN – Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, stawy rybne
- Zabudowa usługowa - usługi publiczne
- US – Usługi sportu i rekreacji
- Zabudowa produkcyjna, składy, magazyny
- Teren ścisłej ochrony ujęcia wód podziemnych "Reda" wg. dokumentacji z 2013 r.
- Linie energetyczne 110 kV
- Teren urządzeń cieplowniczych "C", kanalizacyjnych "K"
- Teren urządzeń wodociągowych "W"

II. USTALENIA DOTYCZĄCE KIERUNKÓW ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW

II.1 GRANICE I NUMERY REJONÓW FUNKCJONALNYCH (część opisowa B, rozdz. I.3)

- Granice wydzielonych rejonów funkcjonalnych.

II.2 WSKAZANIA FUNKCJONALNE (FUNKCJE WIODĄCE)

- Tereny zabudowy usługowo - mieszkaniowej - zmiana 2011-2013
- R – Tereny rolnicze
- RM – Zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
- RW – Tereny rolnicze w obszarze terenu ścisłej ochrony ujęcia wód podziemnych "Reda"
- Zieleń ochronna wokół ciągów wodnych i rowów

III. USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW I ZASAD OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I DZIEDZICTWA

III.3. Wartościowe obszary przyrodnicze (Część tekstowa B. rozdz III pkt.3)

- Korytarz ekologiczny doliny Redy
- *Korytarz ekologiczny "Przymorski północny" - rangi europejskiej*

IV. USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

IV.2. Obiekty o wartościach kulturowych i historycznych

- IV.2.1 - IV.2.6 IV.2.2. Obszary ochrony archeologicznej (wykaz - część tekstowa A rozdz. IV pkt.4)

V. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI ORAZ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

V.1. Kierunki rozwoju systemów komunikacji - drogi publiczne

- Ulice miejskie - istniejące
- Obwodnica Północna Aglomeracji Trójmiejskiej - OPAT (KD- GP) - wariant odmaczony w STEŚ z 2010r.
- Węzły, skrzyżowania dwupoziomowe - planowane w ciągu OPAT - wariant odmaczony w STEŚ z 2010r.
- OPAT wg koncepcji z 2010 r. - przebieg orientacyjny
- Węzły, skrzyżowania według wariantów I i II - OPAT, koncepcja z 2010 r.
- Połączenia drogowe w rejonie Węzła REDA wg wariantów I i II - OPAT, koncepcja z 2010 r.
- Skrzyżowania jednopoziomowe, rondа - planowane
- Ścieżki rowerowe - planowane / połączenia piesze - poprawowane

V.2. Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej

- Teren ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych "Reda" wg załącznika graficznego do decyzji z 2013 r w tym:
- teren ścisłej ochrony ujęcia wód podziemnych "Reda" wg załącznika graficznego do decyzji z 2013 r.
- Linie energetyczne 110 kV - istniejące
- Linia energetyczna 110 kV - projektowana z pasem technicznym szer 40 m
- Teren urządzeń wodociągowych "W"
- Obwody eksploatacyjne ujęcia wód podziemnych "Reda" i ich strefy ochrony bezpośredniej wg załącznika graficznego do decyzji z 2013 r.

X. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ (część tekstowa B. rozdz. V)

- RM – Tereny rolnicze z zabudową zagrodową
- Obiekty melioracji podstawowych (Kanał Mrzezino, Kanał Łyski, Kanał Polchowo, Rów L3)

XI. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH (opis - część tekstowa B. Rozdz. XI).

- XI.1. Obszary narażone na niebezpieczeństo powodzi wg "Wstępnej oceny ryzyka powodziowego" oprac. KZGW 2011r.
- *XI.1. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią - wg dokumentacji z 2008 roku*
- XI.1. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi - granice orientacyjne wg studium 2005

USTALENIA PLANU:

OZNACZENIA OGÓLNE

- granica planu
- granice administracyjne miasta Reda

STREFA OCHRONNA UJĘCIA WÓD PODZIEMNYCH "REDA" ZGODNIE Z ROZPORZĄDZENIEM DYREKTORA REGIONALNEGO ZARZĄDU GOSPODARKI WODNEJ W GDAŃSKU

- granica terenu ochrony pośredniej ujęcia wody w tym:
- granica terenu ochrony ścisłej

OBSZARY ZAGROŻONE POWODZIĄ, W TYM:
(wg www.mapy.isok.gov.pl)

- obszary szczególnego zagrożenia powodzią prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi 10% - raz na 10 lat
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi 1% - raz na 100 lat
- obszary niskiego zagrożenia powodzią prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi 0,2% - raz na 500 lat
- prawy wał przeciwpowodziowy rzeki Redy

OBIEKTY I OBSZARY OBJĘTE FORMAMI OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ I KONSERWATORSKIEJ:

- strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego

LINIE ROZGRANICZAJĄCE I LINIE ZABUDOWY:

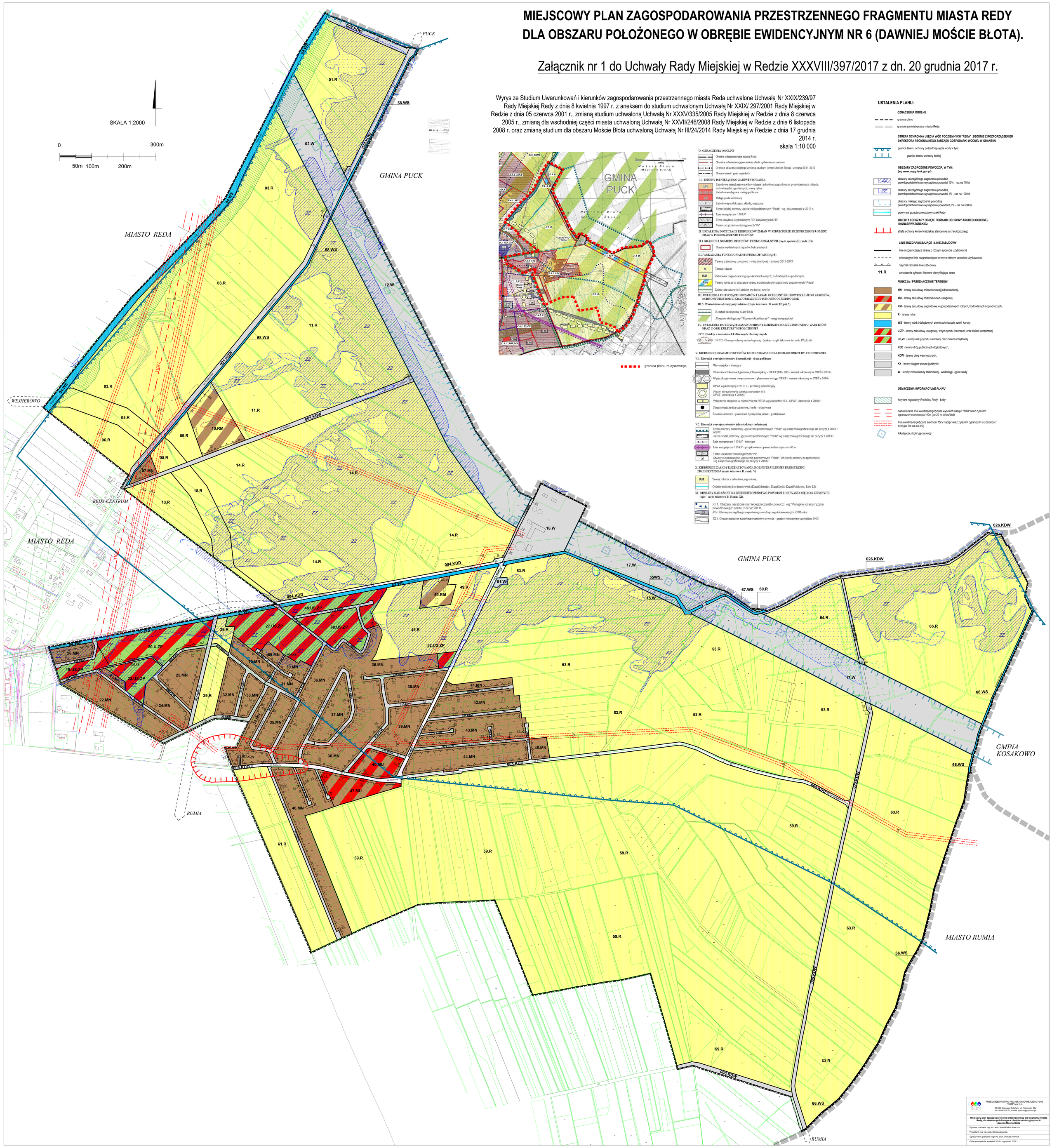
- linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania
- orientacyjne linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- 11.R – oznaczenia cyfrowo- literowe identyfikujące teren

FUNKCJA / PRZEZNACZENIE TERENÓW:

- **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- **MU** - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- **RM** - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
- **R** - tereny rolne
- **WS** - tereny wód śródlądowych powierzchniowych: rzeki, kanały
- **U.ZP** - tereny zabudowy usługowej, w tym sportu i rekreacji, oraz zieleni urządzonej
- **US.ZP** - tereny usług sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej
- **KDD** - tereny dróg publicznych dojazdowych,
- **KDW** - tereny dróg wewnętrznych,
- **KX** - tereny ciągów pieszo-jezdnych,
- **W** - tereny infrastruktury technicznej - wodociągi, ujęcie wody

OZNACZENIA INFORMACYJNE PLANU

- *korytarz regionalny Pradoliny Redy - Łeby*
- *napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokich napięć 110kV wraz z pasem ograniczeń o szerokości 40m (po 20 m od osi linii)*
- *linia elektroenergetyczna średnich 15kV napięć wraz z pasem ograniczeń o szerokości 14m (po 7m od osi linii)*
- *lokalizacja studni ujęcia wody*



PRZEDSIĘBIORSTWO PROJEKTOWO-REALIZACYJNE "DOM" sp.z o.o.
83-200 Starogard Gdański, ul. Kościuszki 34g
tel. 58 56 220 57, e-mail: pprdom@pprdom.pl

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Redy, dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym nr 6 (dawniej Moście Błota)

Dyrektor pracowni: mgr inż. arch. Maria Kiełb - Stańczuk

Projektant: mgr inż. arch. Barbara Żgliński

Opracowanie graficzne: mgr inż. arch. Urszula Antoniuk

Data opracowania: wrzesień 2016 r. - grudzień 2017 r.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXVIII/397/2017

Rady Miejskiej w Redzie

z dnia 20 grudnia 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Redy dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym nr 6 (dawniej Moście Błota).

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

na podstawie art. 20, w związku z art. 15, art. 16 ust. 1, art. 17, oraz art. 29 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) Rada Miejska w Redzie rozstrzyga co następuje:

1. Projekt **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Redy dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym nr 6 (dawniej Moście Błota)** był wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w siedzibie w siedzibie Urzędu Miasta w Redzie w dniach od 7 sierpnia 2017 r . do 6 września 2017 r., dyskusja publiczna odbyła się w dniu 1 września 2017 r.

2. Termin składania uwag do projektu planu wyznaczono do 22 września 2017 r., w terminie tym wniesiono 14 pism z uwagami, z których większości postanowiono nie uwzględniać (numery uwag podane w nawiasach nawiązują do numeru porządkowego w tabeli pt. "Wykaz uwag").

3. Burmistrz Miasta Reda po rozpatrzeniu uwag, postanowił, co następuje:

a) uwzględnić następujące uwagi:

(2) uwaga z dnia 14 sierpnia 2017 r. data wpływu 14 sierpnia 2017 r. – **zgłoszona przez Miłosza Gdanietz, dotycząca działek nr 1221/6, 1221/3, 1221/4 (obręb 6) w Redzie**, odnosząca się do terenów oznaczonych w projekcie planu symbolami 31.MN i 032.KDW, kwestionująca projektowaną drogę 032.KDW na terenie działki 1221/6, jako rozwiązanie ograniczające możliwości inwestycyjne i proponująca inne rozwiązanie komunikacyjne do obsługi działek nr 1221/3 i 1221/4.

Uwzględniając uwagę zrezygnowano z odcinka drogi 032.KDW zaprojektowanego na działce **nr 1221/6, wprowadzając rozwiązanie komunikacyjne zamieniające ciąg pieszo jezdny** 033.KX na drogę wewnętrzną 033.KDW. Nowe rozwiązanie przedstawiono na ponownie wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu.

(3) Uwaga z dnia 18 sierpnia 2017 r. data wpływu 18 sierpnia 2017 r. – **zgłoszona przez Justynę Muttke, dotycząca działek nr 1246, 1247, 1245 (obręb 6) w Redzie,** odnosząca się do proponowanej drogi oznaczonej symbolem 031.KDW oraz sąsiednich terenów 21.MN, 22.MN, 24.MN; autorka uwagi wnosi o inny przebieg drogi, usytuowany poza granicami jej działek od strony działki nr 1245.

Uwzględniono uwagę w części poprzez zmianę położenia planowanej nowej drogi 031.KDW, tak by nie ograniczało to nadmiernie prawa własności autorki uwagi, jednocześnie umożliwiając obsługę komunikacyjną terenów sąsiednich działek i ich późniejsze zagospodarowanie, zgodnie z zapisami planu i ustalonym przeznaczeniem. Nowy przebieg drogi zaprojektowano na działce nr 1246 bezpośrednio przy granicy z działką nr 1245. Nowe rozwiązanie przedstawione będzie na ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu projekcie planu.

b) Odrzucić w całości następujące uwagi jako nieuzasadnione:

(1) Uwaga z dnia 10 sierpnia 2017 r., data wpływu 10 sierpnia 2017 r. – **zgłoszona przez Henryka Hilla, dotycząca działki nr 1178 (obręb 6) w Redzie,** położonej w terenach oznaczonych wg projektu planu symbolami 14.R, 18.R i 13.R, nie przeznaczonych do zabudowy; zawierająca wniosek o przeznaczenie terenu dla zabudowy zagrodowej- siedliskowej;

Uzasadnienie - Wskazanie na działce nr 1178 terenu przeznaczonego dla zabudowy zagrodowej - siedliskowej byłoby sprzeczne z dyspozycjami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Redy i z istniejącymi uwarunkowaniami środowiskowymi (przyjętego Uchwałą Nr XXIX/239/97 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 8 kwietnia 1997 r. z późn. zm.). Studium jest wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych (art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), plan sporządza się zgodnie z zapisami studium - art. 15 ust. 1 ustawy. Zgodnie z przepisami ustawy Studium określa m.in. „kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy”

(art. 10 ust. 2 pkt 1 lit. b). Wg Studium działka nr 1178 położona jest w rejonie oznaczonym jako F.2.R tj. w rejonie *„wyłączonym spod zabudowy”.*

Część działki jest ponadto położona w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, co jest dodatkowym argumentem za pozostawieniem gruntów jako niezabudowanych gruntów rolnych.

W zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Redy z 2014 r. nie wprowadzono nowych terenów inwestycyjnych w obrębie 6, wyłącznie regulując istniejący stan. Kompleksowo rozpatrując rozwój miasta należy stwierdzić, że w mieście Reda pod zabudowę przeznaczone są znaczne powierzchnie terenów już uzbrojonych, położonych w wielofunkcyjnym obszarze miasta i o szerokim dostępie do komunikacji i usług.

Część działki jest ponadto położona w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, co jest dodatkowym argumentem za pozostawieniem jej jako niezabudowanych gruntów rolnych. Tereny położone w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią w tym o wysokim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi tj. raz na 10 lat oznaczono na rysunku planu (ZZ). Ze względu na uwarunkowania środowiskowe i prawne, zabudowa takich terenów zwiększałaby ryzyko powodziowe (co potwierdzono w toku procedury planistycznej odpowiednimi uzgodnieniami z dyrektorem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku). Zgodnie z przepisami ustawy z 18 lipca 2001 r. Prawo wodne ochrona przed powodzią jest także zadaniem administracji samorządowej. Ochronę przed powodzią prowadzi się z uwzględnieniem map zagrożenia powodziowego, map ryzyka powodziowego, uwzględniając wszystkie elementy zarzadzania ryzykiem powodziowym, w szczególności zapobieganie, ochronę, wyciąganie wniosków w celu ograniczania potencjalnych negatywnych skutków powodzi dla zdrowia ludzi, środowiska, dziedzictwa kulturowego oraz działalności gospodarczej. Zapobieganie i zmniejszanie strat powodziowych to właśnie między innymi ograniczanie aktywności budowlanej na obszarach narażonych na zalanie, szczególnie tam, gdzie poziom zagrożenia życia ludzkiego lub możliwość wystąpienia znacznych strat są wysokie. Sposoby te uważane są za najbardziej efektywne, w wielu krajach europejskich stanowią one podstawowe filary strategii ograniczania skutków powodzi.

Także zgodnie z nowymi regulacjami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz.U. z 23 sierpnia 2017 r. poz. 1566) art. 166 - „*w celu zapewnienia ochrony ludności i mienia przed powodzią: obszary szczególnego zagrożenia powodzią uwzględnia się w /..../ miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego*”.

Działka nr 1178 położona jest w granicach strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych „Reda”, dla której wskazane jest maksymalne ograniczenie zabudowy, obowiązują ponadto przepisy ustawy Prawo wodne oraz Rozporządzenia Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku z dnia 8 sierpnia 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 29sierpnia 2017 r. poz. 3098).

(4) Uwaga z dnia 6 września 2017 r. data wpływu 6 września 2017 r. - **zgłoszona przez Justynę Muttke, dotycząca działek nr 1246, 1247, 1248 (obręb 6), w Redzie** odnosząca się do proponowanej drogi oznaczonej symbolem 031.KDW oraz sąsiednich terenów 21.MN, 22.MN, 24.MN; autorka uwagi wnosi o inny przebieg drogi, usytuowany poza granicami jej działek od strony działki nr 1248.

Uzasadnienie - Uwagi nie uwzględniono, gdyż zaproponowane w uwadze rozwiązanie nie pozwoliłoby na racjonalne zagospodarowanie zgodne z przeznaczeniem sąsiednich działek, nie stanowiących własności autorki uwagi, a ponadto uwzględniono uwagę Pani Justyny Muttke (3) i przeniesiono planowaną drogę 031.KDW w bardziej korzystną lokalizację.

(5) Uwaga z dnia 12 września 2017 r., data wpływu 12 września 2017 r. - zgłoszona przez **Mariusza Wąsika, dotycząca działki nr 592 (obręb 6) przy ul. Rolniczej w Redzie,** odnosząca się do terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem 61.R; zawierającą wniosek o przeznaczenie tej działki na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zamiast na cele rolnicze; uwagę argumentuje sąsiedztwem terenów już zabudowanych i przeznaczanych dla zabudowy, faktem iż nie jest to teren rezerwy na cele planowanej trasy Obwodnicy Północnej Aglomeracji Północnej (tzw. trasa OPAT) ani nie jest to teren położony w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „Reda”, a także faktem wydania dla tej działki decyzji o warunkach zabudowy oraz zapisami nie obowiązującego już planu ogólnego gminy Puck, zgodnie z którym działka położona była w obrębie „optymalnego obszaru rozwoju struktur osiedleńczych oraz turystyki” oznaczonego symbolem 26.3.MN/UR w terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługi rzemiosła. Wg wnoszącego uwagę zmiana przeznaczenia może stanowić podstawę do wystąpienia do Burmistrza o odszkodowanie z tytułu ograniczenia możliwości korzystania z nieruchomości w sposób dotychczasowy, bądź zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem.

Uzasadnienie - Nie można uwzględnić uwagi gdyż przeznaczenie działki na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej byłoby sprzeczne z dyspozycjami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Redy (przyjętego Uchwałą Nr XXIX/239/97 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 8 kwietnia 1997 r. z późn. zm.), które jednoznacznie określa dla tej części obszaru opracowania planu kierunek rozwoju jako utrzymanie funkcji rolniczej (F.2.R). Studium jest wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych (art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), plan sporządza się zgodnie z zapisami studium - art. 15 ust. 1 ustawy. Zgodnie z przepisami ustawy Studium określa m. in. „kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy" (art. 10 ust 2. pkt 1 lit. b). W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Redy z 2014 r. nie rozszerzano terenów inwestycyjnych w obrębie 6, uregulowano wyłącznie stan istniejący. Kompleksowo rozpatrując rozwój całego miasta należy stwierdzić, że w mieście Reda pod zabudowę przeznaczone są znaczne powierzchnie terenów już uzbrojonych, położonych w wielofunkcyjnym obszarze miasta i o szerokim dostępie do komunikacji i usług.

Dodatkowo należy podkreślić, że działka nr 592 zgodnie ze studium, położona jest:

a) W zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 110 Pradolina Kaszubska.

Z uwagi na brak gruntów nieprzepuszczalnych, chroniących warstwę wodonośną przed zanieczyszczeniem na obszarze GZWP Nr 110, postulowane jest m.in.:

- zachowanie maksymalnej powierzchni torfów, ze względu na duże właściwości chłonne,

- wyprzedzające (przed zainwestowaniem terenu) wykonanie uzbrojenia terenu,

- odtworzenie lub utworzenie nowej sieci rowów i kanałów (wraz z obwałowaniami), przejmującej zrzut wód z kanalizacji deszczowej,

- nie lokalizowanie na tym terenie obiektów zagrażających środowisku lub pogarszającym jego stan,

- wprowadzenie zakazu składowania i gromadzenia na powierzchni nasypów gruzu,

- zachowanie dużych powierzchni terenów zielonych.

b) W zasięgu korytarza ekologicznego Pradoliny Redy - Łeby (wg „Planu Zagospodarowania Województwa Pomorskiego") oraz „korytarza ekologicznego północnego - rangi europejskiej" - teren w znacznej większości do zachowania w użytkowaniu rolniczym.

Ponadto jak wynika z treści studium:

1) Obszar Moście Błota (obszar, w którym położona jest przedmiotowa działka nr 592) jest cenny pod względem zasobów wody i zarazem bardzo wrażliwy na zmiany stosunków wodnych z uwagi na płytkie położenie poziomu wód gruntowych.

2) Na obszarze Moście Błota wskazane są tereny do zachowania jako przestrzeń produkcyjna rolnicza i porolnicza (zgodnie z rysunkiem nr 2 stanowiącym załącznik do uchwały) z ukierunkowaniem na łąki i pastwiska. Są to tereny wskazywane w studium jako „tereny wyłączone spod zabudowy" - część tekstowa B rozdz. X pt. „Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni";

Powyższe uwarunkowania zawarte w studium projektant planu wprowadził do sporządzanego planu miejscowego, gdyż zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.

Fakt wydania decyzji o warunkach zabudowy nie może przesądzać o ustaleniu w planie przeznaczenia terenu niezgodnego z zapisami Studium. Zgodnie z art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzja o warunkach zabudowy, na podstawie której inwestor nie uzyskał prawomocnego pozwolenia na budowę po wejściu w życie planu będzie przez Burmistrza Miasta Redy wygaszona, a stwierdzenie jej wygaśnięcia nastąpi zgodnie z przepisami kodeksu postępowania administracyjnego (art. 65 ustawy). W obecnym stanie prawnym dla działki wymienionej w uwadze występuje sytuacja tzw. braku miejscowego planu, a teren może być użytkowany zgodnie z jego charakterem i zapisami ewidencji gruntów jako grunt rolniczy.

Nie obowiązujący już plan ogólny gminy Puck nie może być przesłanką decydującą o przeznaczeniu terenu na cele zabudowy mieszkaniowej. W odniesieniu do treści pisma wyjaśnia się, że plan, na który powołuje się wnioskodawca przestał obowiązywać od dnia 1 stycznia 2004 r. na mocy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2012 poz. 647 z późn. zm.). Obecnie w oparciu o obowiązujące przepisy włączenie danego obszaru do innej gminy powoduje utratę ważności miejscowych

planów i ustaleń studium. Z tego względu przywoływanie aktu prawa miejscowego, który powstał w innych uwarunkowaniach formalno-prawnych i dla terenu innej gminy nie znajduje uzasadnienia.

W bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości planowana jest realizacja tzw. trasy OPAT. Na tym etapie trudno jest przesądzić o jej szczegółowym przebiegu, zostanie on ustalony w planie miejscowym lub w procedurze realizacyjnej drogi oparciu o Ustawę o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych t.j. Dz. U. 2008 nr 193, poz. 1194). Należy więc dążyć do maksymalnego ograniczenia lub zakazu zabudowy na wskazanym w studium terenie.

Kwestie odszkodowawcze regulowane są przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 36 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym właścicielowi nieruchomości wolno oczywiście wystąpić z roszczeniem o odszkodowanie z tytułu obniżenia wartości nieruchomości, ale warunkiem jest zbywanie tej nieruchomości (tj. gdy właściciel sprzedaje ją lub dokonuje zamiany) oraz nie skorzystanie z praw o których mowa w ust. 1 i 2 tego art. Jak przewiduje art. 37 ust. 1 ustawy wysokość odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości (art. 36 ust. 3) ustala się na dzień jej sprzedaży. Obniżenie oraz wzrost wartości nieruchomości stanowią różnicę między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu lub zmianie planu miejscowego a jej wartością, określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu, obowiązującego przed zmianą tego planu, lub faktycznego sposobu wykorzystywania nieruchomości przed jego uchwaleniem. Roszczenia odszkodowawcze z tytułu obniżenia wartości nieruchomości można zgłaszać w terminie 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy albo jego zmiana stały się obowiązujące (art. 37 ust. 3 ustawy). Ciężar udowodnienia okoliczności obniżenia się wartości nieruchomości spoczywa przy tym na właścicielu i użytkowniku wieczystym, jako wywodzącym z tego dla siebie skutki odszkodowawcze. Nie każda jednak zmiana przeznaczenia nieruchomości w związku z uchwaleniem nowego planu lub zmianą planu dotychczasowego musi skutkować uniemożliwieniem korzystania z nieruchomości w sposób dotychczasowy (tutaj nadal działka może być wykorzystywana jako rolna). Jeżeli bowiem nieruchomość jest już w określony sposób zagospodarowywana, to zmiana jej przeznaczenia w planie miejscowym (przy braku szczególnych zapisów w planie miejscowym, co do tymczasowego sposobu zagospodarowania) nie stoi na przeszkodzie dotychczasowemu sposobowi jej wykorzystywania (art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Należy podkreślić, że w tym obszarze należy dążyć do maksymalnego ograniczenia możliwości zabudowy terenu z uwagi na ograniczenia formalno – prawne (zapisy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego) i niekorzystne uwarunkowania takie jak: wysoki poziom wód gruntowych, potencjalne występowanie torfów, sąsiedztwo obszarów zagrożenia powodziowego, brak infrastruktury technicznej oraz peryferyjne położenie w odniesieniu do obszarów zurbanizowanych.

(6) Uwaga z dnia 12 września 2017 r., data wpływu 12 września 2017 r., **zgłoszona przez Zbigniewa Frybezowskiego, dotycząca działki nr 592 (obręb 6) w Redzie,** oznaczonego w projekcie planu symbolem 61.R; zawierającą wniosek o przeznaczenie tej działki na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zamiast na cele rolnicze; autor argumentuje uwagę sąsiedztwem terenów już zabudowanych i przeznaczanych dla zabudowy, faktem iż nie jest to teren rezerwy na cele planowanej trasy Obwodnicy Północnej Aglomeracji Północnej (tzw. trasa OPAT) ani nie jest to teren położony w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „Reda", a także faktem wydania dla tej działki decyzji o warunkach zabudowy oraz zapisami nie obowiązującego już planu ogólnego gminy Puck, zgodnie z którym działka położona była w obrębie „optymalnego obszaru rozwoju struktur osiedleńczych oraz turystyki" oznaczonego symbolem 26.3.MN/UR w terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługi rzemiosła. Wg wnoszącego uwagę zmiana przeznaczenia może stanowić podstawę do wystąpienia do Burmistrza o odszkodowanie z tytułu ograniczenia możliwości korzystania z nieruchomości w sposób dotychczasowy, bądź zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem.

Uzasadnienie nie uwzględnienia uwagi - jak dla uwagi (5).

(7) Uwaga z dnia 16 września 2017 r., data wpływu 20 września 2017 r., **zgłoszona przez Irenę Chmielewską, dotycząca wprowadzenia na działce nr 594 (obręb 6) przy ul. Żurawiej w Redzie** przeznaczenia terenu na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i możliwości podziału nieruchomości na działki budowlane o powierzchni 800 m^2, odnosi się do terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem 61.R; Uwagę autorka argumentuje położeniem działki przy drogach publicznych (ul. Rolnicza i Żurawia), wydanymi w sąsiedztwie decyzjami o warunkach zabudowy oraz znajdującymi się w obrębie ewidencyjnym nr 6 (Moście Błota) terenami już zabudowanymi.

Uzasadnienie nie uwzględnienia uwagi –- jak dla uwagi (5).

(8) Uwaga z dnia 17 września 2017 r., data wpływu 19 września 2017 r. – zgłoszona przez **Ewę Świerkosz dotycząca działek nr 1221/9, 1221/10, 1221/11, 1221/12, 1221/13 (obręb 6) przy ul. Bursztynowej**

w Redzie, odnosząca się do terenów oznaczonych w projekcie planu symbolami 27.US,ZP, 30.MN, 36.MN, zawierająca wniosek o przeznaczenie tych działek na cele mieszkaniowe dla zabudowy jednorodzinnej.

Uzasadnienie: Zgodnie z projektem planu miejscowego działka nr 1221/9 położona jest w granicach terenu 30.MN, działka nr 1221/13 usytuowana jest w granicach terenu 36.MN, zatem w tej części uwaga jest bezzasadna, gdyż ustalone przeznaczenie jest zgodne z wnioskowanym, choć z ograniczeniami wynikającymi z położenia w obszarach zagrożonych powodzią.

Pozostałe wymienione w uwadze działki tj. działki nr 1221/10, 1221/11, 1221/12 usytuowane są w terenie 27.US,ZP, który położony jest w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią (oznaczenie na rysunku planu ZZ), w tym o wysokim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi tj. raz na 10 lat. Teren 27.US,ZP przeznaczony jest na cele usług sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej, z zakazem sytuowania zabudowy w formie budynków.

Działki wymienione w uwadze położone są w granicach strefy ochronnej ujęć wody podziemnej „Reda", dla której wskazane jest maksymalne ograniczenie zabudowy, obowiązują ponadto przepisy ustawy Prawo wodne oraz Rozporządzenia Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku z dnia 8 sierpnia 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 29 sierpnia 2017 r. poz. 3098).

Nie jest możliwe przeznaczenie działek nr 1221/10, 1221/11, 1221/12 na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ze względu na uwarunkowania środowiskowe i prawne; zabudowa takich terenów zwiększałaby ryzyko powodziowe (co potwierdzono w toku procedury planistycznej odpowiednimi uzgodnieniami z dyrektorem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku). Zgodnie z przepisami ustawy z 18 lipca 2001 r. Prawo wodne ochrona przed powodzią jest także zadaniem administracji samorządowej. Ochronę przed powodzią prowadzi się z uwzględnieniem map zagrożenia powodziowego, map ryzyka powodziowego, uwzględniając wszystkie elementy zarządzania ryzykiem powodziowym, w szczególności zapobieganie, ochronę, wyciąganie wniosków w celu ograniczania potencjalnych negatywnych skutków powodzi dla zdrowia ludzi, środowiska, dziedzictwa kulturowego oraz działalności gospodarczej. Zapobieganie i zmniejszanie strat powodziowych to właśnie między innymi ograniczanie aktywności budowlanej na obszarach narażonych na zalanie, z uwagi na wysoki poziom zagrożenia życia ludzkiego i możliwość wystąpienia znacznych strat. Sposoby te uważane są za najbardziej efektywne, w wielu krajach europejskich stanowią one podstawowe filary strategii ograniczania skutków powodzi.

Także zgodnie z nowymi regulacjami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz.U. z 23 sierpnia 2017 r. poz. 1566) art. 166 - *„w celu zapewnienia ochrony ludności i mienia przed powodzią: obszary szczególnego zagrożenia powodzią uwzględnia się w /..../ miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego".*

(9) uwaga z dnia 18 września 2017 r., data wpływu 20 września 2017 r., **zgłoszona przez Barbarę Treder, dotycząca działki nr 942 (obręb 6) przy ul. Kazimierskiej w Redzie,** (we wniosku określona również jako działka nr 924), odnosząca się do terenu oznaczonego w planie symbolem 03.R, wnosząca o o przeznaczenie terenu na cele zabudowy zagrodowej związanej z prowadzeniem działalności rolniczej. Wniosek argumentuje faktem, iż na działce nr 942 istnieją budynki i zabudowa („*nadająca się do remontu*"), a także faktem istniejącej w sąsiedztwie zabudowy zagrodowej (teren 10.RM wg projektu planu), po przeciwnej stronie ulicy Kazimierskiej.

Uzasadnienie: Nie uwzględnia się uwagi, gdyż byłoby to niezgodne z zapisami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Reda (przyjętego Uchwałą Nr XXIX/239/97 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 8 kwietnia 1997 r. z późn. zm.), które nie przewiduje w tej części obszaru opracowania sytuowania zabudowy (w studium jest to tzw. rejon funkcjonalny F.2.R, przeznaczony dla funkcji rolniczych, z zakazem zabudowy). Studium jest wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych (art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), plan sporządza się zgodnie z zapisami studium - art. 15 ust. 1 ustawy. Zgodnie z przepisami ustawy Studium określa m. in. „*kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy*" (art. 10 ust. 2 pkt 1 lit. b).

Istniejące na terenie działki nr 942 ślady dawnej zabudowy, w bardzo złym stanie technicznym, nie uwidocznione w ewidencji gruntów jako zabudowa, nie są wystarczającą przesłanką do przeznaczania terenu na cele zabudowy zagrodowej.

Działka ponadto jest usytuowana w granicach ustanowionej strefy ochronnej ujęć wody podziemnej „Reda", co jest dodatkowym argumentem za ograniczaniem nowej zabudowy. W granicach strefy ochronnej obowiązują przepisy ustawy Prawo wodne oraz Rozporządzenia Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku z dnia 8 sierpnia 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 29 sierpnia 2017 r. poz. 3098).

(10) uwaga z dnia 19 września 2017 r., data wpływu 19 września 2017 r. – **zgłoszona przez Kazimierza Kotłowskiego, dotycząca działki nr 1209/6 (obręb 6) w Redzie,** oznaczonej w projekcie planu symbolami 38.MN i 015.KDW; kwestionująca planowaną na fragmencie działki nr 1209/6 drogą 015.KDW

Uzasadnienie: Nie uwzględnia się uwagi, gdyż wskazana w projekcie planu droga 015.KDW jest niezbędna dla racjonalnego zagospodarowania całego terenu objętego projektem planu miejscowego i prawidłowego poprowadzenia sieci infrastruktury technicznej, obsługującej tereny przeznaczone na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), w tym także sytuowanej na działce wnoszącego uwagę. Przedmiotowa droga została wyznaczona tak, by jak najmniej ograniczać prawa własności nieruchomość. Taka lokalizacja drogi jako niezbędna została wskazana w opracowaniu koncepcji programowo - przestrzennej pn. „Budowa nowego układu komunikacyjnego wraz z uzbrojeniem podziemnym dla rejonu Moście Błota, obręb 6". Koncepcja została sporządzona na mapach do celów projektowych i uwzględnia badania geologiczne oraz istniejące ukształtowanie terenu. Koncepcja łącznie z planem miejscowym będzie niezbędnym materiałem dla rozpoczęcia budowy infrastruktury w celu umożliwienia zagospodarowania terenu, zgodnie z zapisami planu oraz ustalonym przeznaczeniem i zostanie przekazana do PEWIK Gdynia.

(11) uwaga z dnia 20 września 2017 r., data wpływu 20 września 2017 r. – **zgłoszona przez Mieczysława i Urszulę Formela, Justynę Formela-Konkol, dotycząca działki nr 594 (obręb 6) w Redzie,** odnosząca się do terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem 61.R, z wnioskiem o przeznaczenie terenu na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz możliwość wydzielania działek o pow. 800 m^2.

Uwaga nie uwzględniona, analogiczna jak w pozycji (7).

(12) uwaga z dnia 21 września 2017 r., data wpływu dnia 22 września 2017 r., **- zgłoszona przez Gabrielę Cegłowską, dotycząca działki nr 1226/4 (obręb 6),** odnosząca się do terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem 34.MN; uwaga zawiera wniosek o przeznaczenie terenu na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz towarzyszących garaży i pom. usługowych i ustalenie dla niego wskaźnika powierzchni zabudowy 30% w stosunku do powierzchni działki.

Uzasadnienie – projekt planu uwzględnia wnioskowane przeznaczenie terenu; w terenach MN dopuszczone jest sytuowanie towarzyszących zabudowie garaży oraz usług wbudowanych (zgodnie z definicją budynku jednorodzinnego), zatem w tym zakresie uwaga jest bezzasadna. Ustalony w projekcie planu wskaźnik dot. maksymalnej powierzchni zabudowy na 20% jest oparty o zapisy Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Redy. Studium jest wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych (art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), plan sporządza się zgodnie z zapisami studium - art. 15 ust. 1 ustawy. Zgodnie z przepisami ustawy Studium określa m. in. „kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy" (art. 10 ust. 2 pkt 1 lit. b).

(13) uwaga z dnia 22 września 2017 r., data wpływu 22 września 2017 r. – **zgłoszona przez Marcina Figlarka, dotycząca działek nr 1222/1, 1222/2, 1222/3, 1222/5, 1222/6, 1222/7, 1222/12, 1222/13, 1222/14, 1222/21 (obręb 6) w Redzie,** dotycząca przeznaczenia terenu działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub bliźniaczą na warunkach podziałowych wydanych dla tych działek przez Wójta Gminy Puck.

Uzasadnienie – uwaga jest bezprzedmiotowa, Działki wymienione w uwadze są przeznaczone na cele mieszkaniowe jednorodzinne – położone są bowiem w terenach przy ul. Nasiennej i Bursztynowej, w granicach terenów oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami 34.MN, 35.MN i 36.MN, a także na fragmencie stanowiącym projektowaną drogę 012.KDW, obsługującą zespół zabudowy. Przy ustalaniu przeznaczenia terenów uwzględniono uwarunkowania środowiskowe i prawne dla obszaru opracowania. Wzięto pod uwagę wcześniej wydane decyzje o warunkach zabudowy, zrealizowane podziały geodezyjnych i wydane pozwolenia na budowę dla niektórych z działek.

(14) uwagi, data wpływu 22 września 2017 r. – **zgłoszone przez Stowarzyszenie Poszkodowanych Właścicieli Działek w mieście Reda, reprezentowane przez Damiana Ziegerta, dotyczące działek nr 745/4, 745/5, 745/6, 745/7, 745/8, 745/9, 745/10, 745/11, 617, 627, 644, 645, 673, 679, 1499, 1500, 1501, 1502, 1503, 1505, 1506, 1507, 1508, 1509, 1207, 1204, 1203, 408/3 (obręb 6) w Redzie,** odnoszące się do terenów oznaczonych w projekcie planu symbolami R oraz ZZ (obszary szczególnego zagrożenia powodzią), dla których ustalono planem zakaz sytuowania zabudowy;

działki nr 1499, 1500, 1501, 1502, 1505, 1506, 1507, 1508, 1509 – niezabudowane, działki położone w terenach oznaczonych w projekcie planu symbolami 48.US,ZP, 68.US,ZP; są to tereny położone w strefie ochronnej ujęć wody podziemnej „Reda" , a ponadto w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią (ZZ) ,a

działka nr 1503 – to część terenu 48.US,ZP i terenu 36.MN, w części także położonej w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;

- działki nr 627, 644, 645 – rolne, niezabudowane, ŁIII, IV, V i RV, położone w terenie oznaczonym w projekcie planu symbolem 59.R, w części (cz. dz. 644 i 645) położone w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia;

- działka nr 617 – niezabudowana rolna ŁV, usytuowana w terenie oznaczonym w projekcie planu symbolem 59.R, poza strefa ochrony pośredniej ujęcia wody, w terenie nieuzbrojonym inżynieryjnie;

- działki nr 745/4, 745/5, 745/6, 745/7, 745/8, 745/9, 745/10, 745/11 – rolne, niezabudowane, usytuowane w terenie oznaczonym w projekcie planu symbolem 59.R, położone w strefie ochronnej ujęć wód podziemnych „Reda", w terenach pozbawionych uzbrojenia inżynieryjnego;

- działki nr 1203, 1204, 1207 – niezabudowane rolne, ŁIII, ŁV, ŁIV, RV, usytuowane w terenach 49.R, a także w terenie 50.RM (istniejąca zabudowa zagrodowa na cz. działek nr 1204 i 1203) , położone w strefie ochronnej ujęć wód podziemnych „Reda" , w znacznej części teren 49.R to obszary szczególnego zagrożenia powodzią (ZZ);

- działki nr 673, 679 – rolne niezabudowane, ŁIV, usytuowane w terenie oznaczonym w projekcie planu symbolem 53.R , w całości w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (ZZ), w granicach strefy ochronnej ujęć wody „Reda";

- nie odnaleziono w zasobach ośrodka kartograficznego działki nr 408/3 w obrębie 6.

Uwaga 14.1 – zawiera wniosek, by przeznaczyć tereny tzw. zalewowe na cele zabudowy mieszkaniowej i zapisać w planie dopuszczenie na nich rozwiązań typu podniesienie poziomu posadzki parteru, budynki bez podpiwniczenia bądź na słupach. W załączeniu do uwagi dołączono fotografie przykładowe tego typu zabudowy.

Uzasadnienie nie uwzględnia uwagi.

W obszarze planu należy dążyć do maksymalnego ograniczenia możliwości zabudowy terenu z uwagi na ograniczenia formalno – prawne (strefa ochronna ujęcia wody) i niekorzystne uwarunkowania takie jak: wysoki poziom wód gruntowych, potencjalne występowanie torfów, obszary zagrożenia powodziowego, brak infrastruktury technicznej i bardzo wysoki koszt realizacji uzbrojenia terenu. Nie jest możliwe przeznaczenie działek usytuowanych w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ze względu na uwarunkowania środowiskowe i prawne, zabudowa takich terenów zwiększałaby ryzyko powodziowe (co potwierdzono w toku procedury planistycznej odpowiednimi uzgodnieniami z dyrektorem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku). Zgodnie z przepisami ustawy z 18 lipca 2001r. Prawo wodne ochrona przed powodzią jest także zadaniem administracji samorządowej. Ochronę przed powodzią prowadzi się z uwzględnieniem map zagrożenia powodziowego, map ryzyka powodziowego, uwzględniając wszystkie elementy zarzadzania ryzykiem powodziowym, w szczególności zapobieganie, ochronę, wyciąganie wniosków celu ograniczania potencjalnych negatywnych skutków powodzi dla zdrowia ludzi, środowiska, dziedzictwa kulturowego oraz działalności gospodarczej. Zapobieganie i zmniejszanie strat powodziowych to właśnie między innymi ograniczanie aktywności budowlanej na obszarach narażonych na zalanie, szczególnie tam, gdzie poziom zagrożenia życia ludzkiego lub możliwość wystąpienia znacznych strat są wysokie. Sposoby te uważane są za najbardziej efektywne, w wielu krajach europejskich stanowią one podstawowe filary strategii ograniczania skutków powodzi.

Także zgodnie z nowymi regulacjami ustawy z dn. 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz.U. 23 sierpnia 2017 r. poz. 1566) art. 166 - *„w celu zapewnienia ochrony ludności i mienia przed powodzią: obszary szczególnego zagrożenia powodzią uwzględnia się w /..../ miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego"*. Zgodnie ze stanowiskiem RZGW w Gdańsku w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią ustalono zakaz sytuowania budynków.

Uwaga 14.2 – autorzy uwagi sygnalizują brak planu zarządzania ryzykiem powodziowym oraz konieczność wykonania opracowania dot. przebudowy obiektów hydrotechnicznych na Kanale Łyski i rzece Redzie; ich zdaniem działania zabezpieczające przed powodzią nie powinny ograniczać się jedynie do zakazu zabudowy. Wprowadzenie zakazów rażąco narusza prawa właścicieli nieruchomości Opracowanie dotyczące możliwości przebudowy obiektów hydrotechnicznych na Kanale Łyskim i rzece Redzie powinno zaproponować właściwe działania zabezpieczające miasta.

Uzasadnienie nie uwzględnienia uwagi:

Planowanie przestrzenne na obszarach zagrożonych powodzią opiera się głównie na ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawie – Prawo wodne, które stanowią podstawę do gospodarowania na obszarach zagrożenia powodziowego. Już przed wejściem w życie Dyrektywy Powodziowej obowiązywały w Rzeczypospolitej Polskiej przepisy dotyczące uwzględniania obszarów zagrożonych powodzią w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dyrektorzy RZGW sporządzali studia ochrony przeciwpowodziowej, wyznaczając obszary bezpośredniego (szczególnego) zagrożenia powodzią. Na obszarach tych obowiązywały zakazy zabudowy (z możliwością uzyskania zwolnienia) wynikające z ustawy – Prawo wodne, dopiero wówczas, gdy granice tych obszarów zostały uwzględnione w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Samorządy, po uzgodnieniu z dyrektorem RZGW, wskazywały zasięg wody powodziowej w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z Dyrektywą 2007/60/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 23 października 2007 r. w sprawie oceny ryzyka powodziowego i zarządzania nim, na zlecenie Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej zostały opracowane Mapy zagrożenia powodziowego i mapy ryzyka powodziowego w ramach projektu "Informatyczny System Osłony Kraju przed nadzwyczajnymi zagrożeniami" (ISOK). W dniu 22 grudnia 2013 r. mapy zagrożenia powodziowego i mapy ryzyka powodziowego, przekazane przez Instytut Meteorologii i Gospodarki Wodnej PIB, zostały opublikowane na Hydroportalu MZP i MRP w formie plików PDF. W 2014 r. mapy podlegały sprawdzaniu i weryfikacji. Uwagi zgłaszane przez organy administracji były rozpatrywane i w uzasadnionych przypadkach uwzględniane. Przekazanie przez Prezesa KZGW ostatecznych wersji map jednostkom administracji, o którym mowa w art. 88f ust. 3 ustawy Prawo wodne nastąpiło w dniu 15 kwietnia 2015 r. Celem powstania tych dokumentów było właściwe zarządzanie ryzykiem jakie może stwarzać powódź dla życia i zdrowia ludzi, środowiska, gospodarki. Mapy stanowią podstawę dla racjonalnego planowania przestrzennego na obszarach zagrożonych powodzią, a tym samym dla ograniczania negatywnych skutków powodzi.

Jednak głównym celem opracowania map zagrożenia powodziowego i map ryzyka powodziowego było stworzenie podstaw do opracowania planów zarządzania ryzykiem powodziowym. Mapy te są skutecznym narzędziem pozyskiwania danych, podstawą ustanawiania priorytetów i podejmowania dalszych decyzji o charakterze technicznym, finansowym i politycznym dotyczących zarządzania ryzykiem powodziowym. Plany zarządzania ryzykiem powodziowym dla obszarów dorzeczy zostały przyjęte przez Radę Ministrów w formie rozporządzeń Rady Ministrów z dnia 18 października 2016 r. w sprawie przyjęcia planów zarządzania ryzykiem powodziowym dla obszarów dorzeczy Odry, Wisły oraz Pregoły. Plany zarządzania ryzykiem powodziowym (PZRP) są końcowym, czwartym dokumentem planistycznym wymaganym Dyrektywą 2007/60/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 23 października 2007 r. w sprawie oceny ryzyka powodziowego i zarządzania nim. Zgodnie z Dyrektywą Powodziową Państwa członkowskie UE były zobligowane do sporządzenia:

1. Wstępnej oceny ryzyka powodziowego do grudnia 2011 r.,
2. Map zagrożenia powodziowego do grudnia 2013 r.,
3. Map ryzyka powodziowego do grudnia 2013 r.,
4. Planów zarządzania ryzykiem powodziowym do grudnia 2015 r.

Plan zarządzania ryzykiem powodziowym dorzeczy Wisły przewiduje, że Gmina Miasto Reda powinna podjąć strategiczne działania nietechniczne polegające na sporządzeniu Opracowania dot. możliwości przebudowy obiektów hydrotechnicznych na Kanale Łyski i rzece Reda, zwiększających ryzyko powodziowe na analizowanym obszarze. Zgodnie ze wstępną wyceną zawartą w Planie zarządzania ryzykiem powodziowym koszt takiego opracowania wynosić będzie 200 000,00 zł. Dla samorządu redzkiego jest to kwota znacząca i ważne aby została wydatkowana racjonalnie i zgodnie z dyscypliną finansów publicznych. Zlecenie niniejszego opracowania zbiegło się z podpisaniem w bieżącym roku przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie umowy na sporządzenie projektu pn. „Zarządzanie projektem „przegląd i aktualizacja map zagrożenia powodziowego i map ryzyka powodziowego oraz zapewnienie promocji i informacji". Projekt prowadzony jest w ramach zadania realizowanego w Krajowym Zarządzie Gospodarki Wodnej w latach 2016 – 2020 pt. „Przegląd i aktualizacja map zagrożenia powodziowego i map ryzyka powodziowego", współfinansowanego ze środków europejskich, pochodzących z Funduszu Spójności, w ramach Programu Operacyjnego Infrastruktura i Środowisko 2014-2020, II osi priorytetowej - Ochrona środowiska, w tym adaptacja do zmian klimatu, działanie 2.1 - Adaptacja do zmian klimatu wraz z zabezpieczeniem i zwiększeniem odporności na klęski żywiołowe, w szczególności katastrofy naturalne oraz monitoring środowiska. Z tego względu należy wstrzymać się z opracowaniem „Analizy możliwości przebudowy obiektów hydrotechnicznych na Kanale Łyski i rzece Reda", zwiększających ryzyko powodziowe

na analizowanym obszarze, ponieważ opracowanie będzie realizowane w oparciu obowiązujące mapy zagrożenia i ryzyka powodziowego, a zakończenie prac nad ich aktualizacją spowoduje, konieczność ponownego zlecenia i ponownego wydatkowania z budżetu gminy niemałej kwoty 200 000,00 zł. Dodatkowym argumentem przemawiającym za przesunięciem w czasie tego zlecenia, przez Gminę Miasto, Reda jest świadomość, że obowiązujące mapy zagrożenia powodziowego i ryzyka powodziowego na terenie naszego miasta nie uwzględniły zrealizowanej przebudowy przepustu łączącego Kanał Łyski z rzeką Redą w trakcie modernizacji mostu u zbiegu ulic Kazimierskiej i Obwodowej w Redzie, co potwierdzają pracownicy Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku jak i Instytutu Meteorologii i Gospodarki Wodnej w Gdyni.

Także zgodnie z nowymi regulacjami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz.U. z 23 sierpnia 2017 r. poz. 1566) art. 166 - *„w celu zapewnienia ochrony ludności i mienia przed powodzią: obszary szczególnego zagrożenia powodzią uwzględnia się w /..../ miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego”.*

Uwaga 14.3 – zawiera wniosek by na terenach oznaczonych w studium jako F2.R dopuścić sytuowanie zabudowy dla rolników tj. siedlisk, budynków gospodarczych i magazynów płodów rolnych, gdyż brak możliwości ich sytuowania będzie uciążliwe w aspekcie uprawy ziemi ornej i skutkować może odłogowaniem gruntów rolnych. Zdaniem autorów uwagi na wszelkich terenach, które nie znajdują się w strefach zalewowych należałoby umożliwić zabudowę „tak jak sobie życzą ich właściciele, którzy mają do tego pełne prawo”.

Uzasadnienie nie uwzględnienia uwagi:

Uwaga nie zasługuje na uwzględnienie. Dyspozycje aktualnie obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Redy (przyjętego Uchwałą Nr XXIX/239/97 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 8 kwietnia 1997 r. z późn. zm.) wskazują jednoznacznie docelowe kierunki zagospodarowania w terenach oznaczonych jako rejon F2.R. Dla tej części obszaru opracowania planu kierunek rozwoju wskazany w Studium to utrzymanie funkcji rolniczej, teren wskazywany jako „wyłączony spod zabudowy”. W zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Redy z 2014 r. nie wprowadzono nowych terenów inwestycyjnych w obrębie 6, wyłącznie regulując istniejący stan. Kompleksowo rozpatrując rozwój miasta należy stwierdzić, że w mieście Reda pod zabudowę przeznaczone są znaczne powierzchnie terenów już uzbrojonych, położonych w wielofunkcyjnym obszarze miasta i o szerokim dostępie do komunikacji i usług.

Studium jest wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planu miejscowego (art. 9 ust. 4 ustawy), a plan miejscowy sporządza się zgodnie z zapisami Studium (art. 15 ust. 1). Nie daje to możliwości przeznaczenia takich terenów na cele zabudowy. W studium nie wyznacza się pojedynczych działek pod lokalizację zabudowy siedliskowej, ale m.in. kierunki zmian w strukturze przestrzennej miasta oraz w przeznaczeniu terenów (art. 10 ust. 2 pk 1 ustawy). Z uwagi na niekorzystne uwarunkowania ekofizjograficzne i prawne (m. in. wysoki poziom wód gruntowych, potencjalne występowanie torfów, obszary zagrożenia powodziowego, brak infrastruktury technicznej i bardzo wysoki koszt realizacji uzbrojenia terenu oraz peryferyjne położenie w odniesieniu do obszarów zurbanizowanych miasta Redy) należy dążyć do maksymalnego ograniczenia lub zakazu zabudowy w obszarze planu, w szczególności w granicach strefy ochrony ujęcia wody czy na terenach zagrożonych powodzią .

W granicach ustanowionej strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych „Reda” obowiązują przepisy ustawy Prawo wodne oraz Rozporządzenia Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku z dnia 8 sierpnia 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 29 sierpnia 2017 r. poz. 3098).

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy do zadań własnych gminy. W kompetencji do uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wyraża się samodzielność samorządu terytorialnego w rozwiązywaniu lokalnych zagadnień dotyczących zachowania ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska i przyrody oraz gospodarki wodnej, o których mowa w art. 7 ust.1 pkt 1 ustawy o samorządzie gminnym. Ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (art. 4 ust. 1 ustawy). Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości (art. 6 ust. 1 ustawy). Wyłączna kompetencja gminy do planowania miejscowego wyraża się w samodzielnym kształtowaniu sposobu zagospodarowania obszaru podlegającego jej władztwu planistycznemu, pod warunkiem działania w granicach i na podstawie prawa i nie nadużywania tego władztwa. Oczywistym jest, że plan zagospodarowania przestrzennego może wkraczać w sferę wykonywania prawa własności (art. 140 K.c.). Plany

ustalają możliwość (lub zakaz) prawa zabudowy danej nieruchomości, a przez to określają granice interesu prawnego jednostki. Ustalenia planów zagospodarowania przestrzennego zawierają ograniczenia w zakresie władztwa nad gruntem. W tak szacowanych granicach właściciel (użytkownik wieczysty) może korzystać z gruntu, rozporządzać nim i dokonywać jego zabudowy. Jak wynika z analizy art. 21 Konstytucji, Rzeczpospolita Polska chroni własność i prawo jej dziedziczenia. „Własność" w tym artykule została potraktowana bardzo szeroko, a więc bez rozróżniania kto jest jej podmiotem. Prawo własności nie jest jednak prawem bezwzględnym i doznaje określonych w ustawach ograniczeń. Zgodnie bowiem z art. 64 ust. 3 Konstytucji RP oraz art. 140 K.c. właściciel rzeczy korzysta z niej z wyłączeniem innych osób zgodnie z jej społeczno - gospodarczym przeznaczeniem i zasadami współżycia społecznego, z tym że przy wykonywaniu własności jest ograniczony treścią przepisów szczególnych. Dopuszcza je Konstytucja RP w art. 64 ust. 3 stanowiąc, że własność może być ograniczona, przy czym tylko w drodze ustawy i tylko w takim zakresie, w jakim nie narusza to istoty prawa własności, a więc z poszanowaniem zasady proporcjonalności wyrażającej się w zakazie nadmiernej ingerencji w sferę praw i wolności jednostki. Ingerencja w sferę prawa własności musi zatem pozostawać w racjonalnej i odpowiedniej proporcji do celów, dla osiągnięcia których ustanawia się określone ograniczenia. Takimi przepisami ustawowymi dającymi podstawę do ograniczenia prawa własności są m.in. regulacje zawarte w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, upoważniające gminy do uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (art. 3 ust. 1). Istotą ustawy jest nie tylko wprowadzenie ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju przez uchwalanie planów miejscowych, ale także ingerencja w prawo własności nieruchomości.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planowaniu i zagospodarowaniu uwzględnia różne wymagania i wartościami, w tym prawo własności oraz walory ekonomiczne przestrzeni. Formułując ustalenia projektu planu miejscowego brano pod uwagę wszystkie te elementy, odpowiednio wyważając interesy publiczne i prywatne.

Uwaga 14.4 – zawiera wniosek o wykluczenie z planu miejscowego terenów działek, dla których nie dopuszcza się zabudowy wg mpzp, tak by możliwe było wydawanie decyzji o warunkach zabudowy „na każdą działkę z osobna, tak jak to było do tej pory" .

Uzasadnienie nie uwzględnienia uwagi:

Uwaga nie uwzględniona, gdyż nie jest uzasadnione, ani celowe, a także nie jest możliwe na tym etapie procedury planistycznej wyłączenie jakiegokolwiek terenu z opracowania, gdyż obowiązuje uchwała Rady Miejskiej określająca granice opracowania planu miejscowego. Granice te są wiążące przy sporządzaniu projektu miejscowego planu. Ponadto wg obecnego systemu prawa przeznaczenie terenów powinno być ustalane co do zasady poprzez ustalenia planu miejscowego, a nie poprzez indywidualnie wydawane decyzje o warunkach zabudowy. Tylko bowiem poprzez odpowiednie ustalenia planu możliwe jest uwzględnienie warunków kształtowania ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju. Plan miejscowy to podstawowe narzędzie wykonania polityki przestrzennej samorządu gminnego, ten akt prawa miejscowego podlega, w przeciwieństwie do indywidualnie wydawanych decyzji o warunkach zabudowy, szerokim konsultacjom społecznym oraz opiniowaniu i uzgodnieniom na warunkach określonych ustawą, zapewnia pewność inwestycyjną, a zgodnie z ustawą kształtuje wraz z innymi przepisami sposób wykonywania prawa własności nieruchomości.

W interesie publicznym jest, aby dla tak wrażliwego środowiskowo obszaru samorząd ustanowił zasady zagospodarowania i zabudowy, regulując jednocześnie zasady jego obsługi infrastrukturalnej. Bardzo ważnym argumentem dla sporządzenia planu miejscowego w granicach określonych uchwałą intencyjną jest porozumienie zawarte pomiędzy gminą miasto Reda a Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji w Gdyni, który warunkuje przystąpienie do realizacji wodociągów i kanalizacji sanitarnej w obszarze Moście Błota wejściem w życie planu miejscowego. Z tego względu plan powinien zostać uchwalony dla obszaru, który został uzgodniony z gestorem infrastruktury technicznej na tym terenie.

4. Projekt z wprowadzonymi korektami na skutek uwzględnienia części uwag ponownie wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 16 października 2017 r. do 15 listopada 2017 r. z terminem wnoszenia uwag do dnia 30 listopada 2017 r.

5. W wyznaczonym terminie po ponownym wyłożeniu wniesiono dwa pisma z uwagami:

1) pismo Stowarzyszenia Poszkodowanych Właścicieli Działek w mieście Reda z dnia 21 listopada 2017 r. (wpływ dnia 23 listopada 2017 r.) kwestionujące przyjęte w projekcie planu rozwiązania, w tym przeznaczenie terenów na cele rolnicze w obszarze wskazywanym w studium miasta jako F.2.R, zamiast na cele mieszkaniowe jednorodzinne wyposażone w infrastrukturę wodno – kanalizacyjną co byłoby zdaniem autorów mniej szkodliwe dla wód podziemnych. W uwadze ponownie podniesiono także zagadnienie braku opracowań

dotyczących planu zarządzania ryzykiem powodziowym, braku rozwiązań związanych z uregulowaniem rzeki Redy, braku suchego zbiornika w górnym odcinku rzeki. Autorzy uwagi oceniają zaproponowane rozwiązania dotyczące układu dróg jako „nieprzemyślane", zmuszające właścicieli nieruchomości do „wyrzeknięcia się swojej własności", pozbawiające ich możliwości wydzielenia kolejnych działek przeznaczonych pod zabudowę;

2) pismo Pani Ewy Świerkosz z dnia 29 listopada 2017 r. (wpływ 29 listopada 2017 r.) ponownie wnoszące o przeznaczenie terenu działek nr 1221/10, 1221/11 i 1221/12 (obręb 6) na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

6. Po rozpatrzeniu uwag Burmistrz Miasta Redy postanowił uwag wniesionych do ponownie wyłożonego projektu miejscowego planu nie uwzględniać, o swoim stanowisku poinformował zainteresowanych, kierowanymi do nich pismami.

7. **Rada Miejska w Redzie po rozpatrzeniu propozycji Burmistrza Miasta dot. rozstrzygnięć uwag, postanawia, co następuje:**

1) uwzględnia uwagi pozytywnie rozpatrzone przez Burmistrza po pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu:

a) uwaga z dnia 14 sierpnia 2017 r. data wpływu 14 sierpnia 2017 r. – zgłoszona przez Miłosza Gdanietz, dotycząca działek nr 1221/6, 1221/3, 1221/4 (obręb 6),

b) uwaga z dnia 18 sierpnia 2017 r. data wpływu 18 sierpnia 2017 r. – zgłoszona przez Justynę Muttke dotycząca działek nr 1246, 1247, 1245 (obręb 6),

2) nie uwzględnia następujących uwag dotyczących pierwszego wyłożenia, z uzasadnieniem jakie podano w pkt 3:

a) uwaga (1) z dnia 10 sierpnia 2017 r., data wpływu 10 sierpnia 2017 r. – zgłoszona przez Henryka Hilla, dotycząca działki nr 1178, położonej w terenach oznaczonych wg projektu planu symbolami 14.R, 18.R i 13.R; zawierająca wniosek o przeznaczenie terenu dla zabudowy zagrodowej- siedliskowej,

b) uwaga (4) z dn. 18 sierpnia 2017 r.., data wpływu 18 sierpnia 2017 r. - zgłoszona przez Justynę Muttke dotycząca działek nr 1246, 1247, 1248 (obręb 6), odnosząca się do proponowanej drogi oznaczonej symbolem 031.KDW oraz sąsiednich terenów 21.MN, 22.MN, 24.MN; autorka uwagi wnosi o inny przebieg drogi, usytuowany poza granicami jej działek od strony dz. 1248,

c) uwaga (5) z dnia 12 września 2017 r. , data wpływu 12 września 2017 r. - zgłoszona przez Mariusza Wąsika, dotycząca działki nr 592 przy ul. Rolniczej, odnosząca się do terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem 61.R;

d) uwaga (6) z dnia 12 września 2017 r., data wpływu 12 września 2017 r. – zgłoszona przez Zbigniewa Frybezowskiego, dotycząca działki nr 592 odnosząca się do terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem 61.R,

e) uwaga (7) z dnia 16 września 2017 r., data wpływu 20 września 2017 r. – zgłoszona przez Irenę Chmielewską, dotycząca działki nr 594 przy ul. Żurawiej, odnosząca się do terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem 61.R,

f) uwaga (8) z dnia 17 września 2017 r. , data wpływu 19 września 2017 r. – zgłoszona przez Ewę Świerkosz dotycząca działek nr 1221/9, 1221/10, 1221/11, 1221/12, 1221/13 przy ul. Bursztynowej, odnosząca się do terenów oznaczonych w projekcie planu symbolami 27.US,ZP, 30.MN, 36.MN,

g) uwaga (9) z dnia 18 września 2017 r., data wpływu 20 września 2017 r . – zgłoszona przez Barbarę Treder, dotycząca działki nr 942 przy ul. Kazimierskiej, odnosząca się do terenu oznaczonego w planie symbolem 03.R,

h) uwaga (10) z dnia 19 września 2017 r., data wpływu 19 września 2017 r.– zgłoszona przez Kazimierza Kotłowskiego dotycząca działki nr 1209/6 (obręb 6), odnosząca się do terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem 38.MN i 015.KDW; kwestionująca planowaną na terenie jego działki drogę 015.KDW,

i) uwaga (11) z dnia 20 września 2017 r., data wpływu 20 września 2017 r. – zgłoszona przez Mieczysława i Urszulę Formela, Justynę Formela-Konkol, dotycząca działki nr 594, odnosząca się do terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem 61.R,

j) uwaga (12) z dnia 21 września 2017 r. , data wpływu dn. 22 września 2017 r., - zgłoszona przez Gabrielę Cegłowską, dotycząca działki nr 1226/4, odnosząca się do terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem 34.MN,

k) uwaga (13) z dnia 22 września 2017 r., data wpływu 22 września 2017 r. – zgłoszona przez Marcina Figlarka, dotycząca działek nr 1222/1, 1222/2, 1222/3, 1222/5, 1222/6, 1222/7, 1222/12, 1222/13, 1222/14, 1222/21 (obręb 6), odnosząca się do terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem 34.MN, 35.MN, 36.MN i 012.KDW; autor uwagi wnioskuje by funkcje, przeznaczenie terenów było zgodne z ustalonym w decyzjach („warunkach podziałowych") wydawanych dla tych działek przez Wójta Gminy Puck,

l) uwagi (13) z dnia 22 września 2017 r. data wpływu 22 września 2017 r. – zgłoszone przez Stowarzyszenie Poszkodowanych Właścicieli Działek w mieście Reda, reprezentowane przez Damiana Ziegerta, dotycząca działek nr 745/4, 745/5, 745/6, 745/7, 745/8, 745/9, 745/10, 745/11, 617, 627, 644, 645, 678, 679, 1499, 1500, 1501, 1502, 1503, 1505, 1506, 1507, 1508, 1509, 1207, 1204, 1203, 408/3 (obręb 6), odnoszące się do terenów oznaczonych w projekcie planu symbolami R oraz ZZ (obszary szczególnego zagrożenia powodzią), dla których ustalono planem zakaz sytuowania zabudowy;

3) nie uwzględnia uwag dotyczących drugiego wyłożenia:

a) ad. uwagi 1) Stowarzyszenia Poszkodowanych Właścicieli Działek w mieście Reda z dnia 21 listopada 2017 r. (wpływ dnia 23 listopada 2017 r.) - **nie uwzględnia się**, gdyż przedstawia ona bardzo subiektywne podejście, uwzględniające jedynie wąsko pojmowany interes prywatny właścicieli nieruchomości, w oderwaniu od rzeczywistych uwarunkowań środowiskowych i prawnych. Nie jest możliwe wyznaczenie nowych terenów inwestycyjnych bez wskazania zasad ich obsługi komunikacyjnej, stąd niezbędność wyznaczenia dróg obsługujących nowe tereny mieszkaniowe, Większość proponowanych rozwiązań drogowych jest poza tym konsekwencją wcześniejszych podziałów geodezyjnych. Kwestie planu zarzadzania ryzykiem powodziowym i stanowisko wobec tej części uwag przedstawiono w rozstrzygnięciu uwagi 13.2 dot. projektu wykładanego po raz pierwszy (od 7 sierpnia 2017 r. do 6 września 2017 r.);

b) ad. uwaga 2) Pani Ewy Świerkosz - **nie uwzględnia się**, gdyż są to obszary szczególnego zagrożenia powodzią i nie uzyskano pozytywnego uzgodnienia Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku na przeznaczenie ich na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, natomiast zapisy Studium miasta określające położenie tych działek w obszarze o symbolu F.3.1.UM nie mogą przesądzać o konkretnym przeznaczeniu działek ze względu na ogólny i jedynie kierunkowy charakter dokumentu Studium. Dopiero projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego precyzuje, ustala przeznaczenie terenów.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Redzie

Kazimierz Okrój

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXVIII/397/2017

Rady Miejskiej w Redzie

z dnia 20 grudnia 2017 r.

W sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Redy dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym nr 6 (dawniej Moście Błota).

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.

na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 poz. 1073), art. 7 ust.1, pkt. 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) i art. 216 ust. 2 pkt.1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1440 z późn. zm.), Rada Miejska w Redzie rozstrzyga, co następuje:

§ 1.

1. W obszarze planu przewiduje się realizację następujących zadań z zakresu inwestycji w infrastrukturę, stanowiącą zadania własne:

1) dróg publicznych oznaczonych symbolami KDD;

2) ogólnodostępnych ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych symbolami KX;

3) sieci infrastruktury technicznej wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej;

4) oświetlenia ulicznego w drogach publicznych.

§ 2.

1.Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (t. j. Dz.U. z 2016 roku poz. 1440, ze zm.), przy czym limity wydatków budżetowych na programy inwestycyjne ustala się corocznie w uchwale budżetowej, a wieloletnie określa się w wieloletniej prognozie finansowej uchwalanej przez Radę Miejską.

2.Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym, jak zaopatrzenie w energię elektryczną, zaopatrzenie w energię cieplną czy w gaz podlegają regulacjom ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 roku prawo energetyczne (art. 7 ust 4 i 5 tej ustawy). Inwestycje te nie są finansowane z udziałem środków własnych gminy, za wyjątkiem wykonania oświetlania dróg, których gmina jest zarządcą.

3.Dopuszcza się finansowanie realizacji zadań także z zewnętrznych, z poza budżetu gminy, z innych źródeł, w tym funduszy na rozwój regionalny, pożyczek i kredytów preferencyjnych lub umów z innymi podmiotami.

4.Koszty realizacji zadań będą każdorazowo określane na podstawie indywidualnych wycen i kosztorysów.

5.Planowana realizacja sieci rozdzielczych wodociągowych oraz sieci kanalizacji sanitarnej w obszarze planu zgodnie z planem wieloletniego rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych na lata 2016-2018 w ulicach Rolniczej, Bursztynowej, Bocianiej, Kruczej, Jantarowej, Wodociągowej, Słowikowej, Św. Józefa, Głogowej, sfinansowana będzie ze środków Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w Gdyni.

6. Planowane inwestycje nie obejmują zaopatrzenia siedlisk w wodę z sieci wodociągowej.

§ 3.

1.Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, w tym ustawą z dnia 7 lipca 1994 r roku prawo budowlane, ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 roku prawo ochrony środowiska , a także ustawami z dnia 29 stycznia 2004 roku prawo zamówień publicznych i ustawą z dnia 20 grudnia 1996 roku o gospodarce komunalnej, z dnia 7 czerwca 2001 roku o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków i ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 roku prawo energetyczne.

2.Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiącej zadania własne gminy prowadzona będzie we współdziałaniu z innymi podmiotami publicznymi i prywatnymi, działającymi i inwestującymi na

terenie gminy, w sposób zapewniający koordynację prac przy realizacji poszczególnych elementów uzbrojenia technicznego wraz z budową dróg i ich nawierzchni.

3.Realizację zadań przewiduje się sukcesywnie, w miarę przygotowywania nowych terenów inwestycyjnych, uwzględniając rachunek ekonomiczny i efektywność inwestycji.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Redzie

Kazimierz Okrój

Uzasadnienie

do Uchwały Nr XXXVIII/397/2017 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 20 grudnia 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Redy dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym nr 6 (dawniej Moście Błota).

1. Wstęp

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został opracowany na podstawie Uchwały Nr XXXIV/376/2013 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 26 czerwca 2013 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Redy dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym nr 6 (dawniej Moście Błota) zmienionej w zakresie granic opracowania Uchwałą Nr LII/530/2014 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 8 października 2014 roku. Na terenie objętym niniejszą uchwałą nie obowiązuje aktualnie żaden miejscowy plan. Znaczna część obszaru objętego planem to dawniej fragment gminy Puck, włączony w granice administracyjne miasta Reda z dniem 1 stycznia 2010 roku.

Plan sporządzany jest w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz zasad zabudowy i zagospodarowania. Da to możliwość:

- ochrony zasobów wodnych ujęcia wody „Reda" poprzez realizację ustaleń zawartych w rozporządzeniu o ustanowieniu strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej Reda;

- bezwzględnie koniecznego uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej w istniejących zespołach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach sąsiadujących z terenami ochronnymi ujęcia wody;

- stymulowania funkcji ekologicznej z uwagi na niekorzystne warunki geotechniczne dla rozwoju zabudowy, niekorzystne warunki bioklimatyczne dla osadnictwa;

- ograniczy realizację obiektów kubaturowych w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy w obszarach, które z uwagi na uwarunkowania ekofizjograficzne powinny zostać zachowane jako bezinwestycyjne.

Położenie i ogólna charakterystyka obszaru opracowania

Obszar opracowania obejmuje powierzchnię ok. 450,39 ha, graniczy z gminą Puck oraz miastem Rumia i gminą Kosakowo. Obszar opracowania położony jest w całości w dnie pradoliny, w zachodniej części obszaru nadbudowanej przez stożek napływowy rzeki Redy. W podłożu dna pradoliny dominują utwory holoceńskie – głównie torfy niskie oraz lokalnie torfy na piaskach i żwirach. Stożek napływowy Redy budują piaski i żwiry akumulacji wodnej, lokalnie przykryte torfami. Rzeźba terenu obszaru Moście Błota jest mało urozmaicona, a wysokości bezwzględne zawierają się w przedziale od ok. 2 m n.p.m. do niespełna 10 m n.p.m. Obszar ma w przewadze charakter równiny. Pokrywa glebowa reprezentowana jest przede wszystkim przez gleby torfowe, wykształcone na torfach niskich. Występują również gleby murszowe, gleby brunatne wyługowane i czarne ziemie zdegradowane. Dominują gleby klas III i IV, ale występują również gleby klasy V oraz sporadycznie klasy VI. Pod względem hydrograficznym obszar planu położony jest w zasięgu bezpośredniego zlewiska Morza Bałtyckiego – wody odprowadzane są przez rzekę Redę do Zatoki Puckiej oraz przez Kanał Łyski, a następnie Kanał Leniwy (Zagórska Struga) (przepływający na wschód od obszaru opracowania) do Zatoki Gdańskiej. Wzdłuż północnej części obszaru przepływa rzeka Reda. Na obszarze opracowania znajdują się również: Kanał Łyski, Kanał Połchowo oraz liczne rowy melioracyjne. Obszar objęty planem leży w zasięgu: jednolitej części wód powierzchniowych „Zagórska Struga" (kod PLRW20001747929) – przeważająca część obszaru; jednolitej części wód powierzchniowych „Reda od Bolszewki do dopł. z polderu Rekowo" (kod PLRW20001947891); jednolitej część wód podziemnych nr 13 (kod PLGW240013); Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 „Pradolina Kaszuby i rzeka Reda". Szata roślinna reprezentowana jest głównie przez: łąki (na ogół wilgotne, użytkowane jako łąki kośne i pastwiska, z wkraczającymi w wielu miejscach zaroślami i zakrzewieniami - w tym łozy - w wyniku zaprzestania użytkowania rolniczego i naturalnej sukcesji roślinności), linijne zadrzewienia i zakrzaczenia głównie wzdłuż rowów melioracyjnych, śródpolne, spontaniczne zadrzewienia i pojedyncze drzewa, agrocenozy (uprawy polowe), roślinność ruderalną, głównie wzdłuż dróg i na terenach osadniczych; roślinność przydomową ozdobną i użytkową. Północny skraj obszaru opracowania (sąsiedztwo rzeki Redy) – między ul. Wiejską a Kazimierską - znajduje się w zasięgu regionalnego korytarza ekologicznego Pradoliny Redy-Łeby, wskazywanego wg planu zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego. W granicach planu nie występują ustanowione formy obszarowej ochrony przyrody.

W granicach planu występują niekorzystne warunki fizjograficzne dla zabudowy, przede wszystkim z uwagi na: zagrożenie powodziowe rzeki Redy, płytkie zaleganie wód gruntowych (0-1 m p.p.t.) i zagrożenie podtapianiem prawie całego obszaru, na części terenów występowanie nienośnych gruntów organogenicznych

(torfy), występowanie niekorzystnych warunków bioklimatycznych.

W granicach obszaru planu znajduje się ujęcie wód podziemnych „Reda” wraz z ustanowionymi strefami ochronnymi, do których należą: tereny ochrony bezpośredniej, teren ochrony pośredniej (wraz z wydzielonym w jej obrębie terenem ścisłej ochrony).

Zgodnie z opublikowanymi 15 kwietnia 2015 r. mapami zagrożenia powodziowego (www.mapy.isok.gov.pl) obszar planu częściowo znajduje się w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Redy (z prawdopodobieństwem wystąpienia raz na 10 i 100 lat) oraz w zasięgu obszarów niskiego zagrożenia powodzią (z prawdopodobieństwem wystąpienia raz na 500 lat). Ponadto obszar opracowania prawie w całości zagrożony jest podtapianiem w wyniku podnoszenia się pierwszego poziomu wód podziemnych po roztopach lub/i długotrwałych deszczach (rozwój zainwestowania w Redzie stwarza takie potencjalne zagrożenie dla obszaru opracowania).

Na obszarze opracowania przeważa powierzchniowo rolnicze i porolnicze użytkowanie terenu. W obrębie użytków rolnych zdecydowania przeważają użytki zielone (łąki i pastwiska). Na obszarze opracowania nie występują lasy.

W większości obszar planu obejmuje tereny niezabudowane, jedynie w środkowej części obszaru opracowania znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zrealizowana na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, w większości wydawanych jeszcze przez Wójta Gminy Puck. Istniejące zagospodarowanie osadnicze jest niezgodne z uwarunkowaniami przyrodniczymi. Zabudowa powstała na skutek wydanych wcześniej przez Gminę Puck decyzji o warunkach zabudowy. Część wydzielonych niewielkich działek jest jeszcze niezabudowana, według danych z ewidencji gruntów stanowią nadal grunty rolne. Teren nie jest wystarczająco uzbrojony inżynieryjnie, brak jest sieci wodociągowych, kanalizacji sanitarnej i deszczowej. Na obszarze opracowania nie ma kanalizacji sanitarnej i deszczowej. Ścieki sanitarne odprowadzane są do zbiorników bezodpływowych (tzw. szamba), z których wozami asenizacyjnymi wywożone są do punktu zlewnego wskazanego przez gestora sieci wod-kan. Wody (ścieki) opadowe odprowadzane są do gruntu i do rowów melioracyjnych. Występujące w granicach opracowania drogi mają charakter dróg gruntowych, nie są formalnie drogami publicznymi, choć część z nich jest własnością miasta lub Skarbu Państwa.

Przez zachodni fragment obszaru biegnie zaplanowany fragment trasy tzw. Obwodnicy Północnej Aglomeracji Trójmiejskiej, stanowiący jednak jedynie rezerwę terenową na przyszłe rozwiązania. Obszar opracowania objęty jest wieloletnim planem rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych PEWiK Gdynia sp. z o.o.

Ustalenia planu – przeznaczenie terenów

W projekcie „Planu …” przewidziana została realizacja lub kontynuacja następujących funkcji:

- otereny rolnicze, niezabudowane (R);

- otereny istniejącej zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (RM);

- otereny częściowo istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (jako towarzysząca dopuszczona została funkcja usługowa nieuciążliwa) (MN);

- otereny planowanej zabudowy mieszkaniowo – usługowej (MU);

- otereny planowanych usług sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej (US,ZP);

- otereny planowanej zabudowy usługowej, w tym sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej (U,ZP);

- otereny wód śródlądowych powierzchniowych: rzeki, kanały (WS);

- otereny infrastruktury technicznej (W);

- o istniejące i projektowane drogi dojazdowe (KDD), drogi wewnętrzne (KDW) i ciągi pieszo-jezdne (KX).

Zgodność z ustaleniami Studium

Przeznaczenie terenów oraz sposób ich zagospodarowania są zgodne z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Redy określającym politykę przestrzenną miasta. Studium przyjęto Uchwałą Nr XXIX/239/97 Rady Miejskiej Redy z dnia 8 kwietnia 1997 roku, następnie zmienionym aneksem do studium uchwalonym Uchwałą Nr XXIX/ 297/2001 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 5 czerwca 2001 roku, zmianą studium uchwaloną Uchwałą Nr XXXV/335/2005 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 8 czerwca 2005 roku, zmianą dla wschodniej części miasta uchwalonej Uchwałą Nr XXVII/246/2008 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 6 listopada 2008 roku wreszcie zmianą studium dla obszaru

Moście Błota uchwaloną Uchwałą Nr III/24/2014 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 17 grudnia 2014 roku (zmiana ta dotyczyła właśnie obszaru opracowania, dla którego sporządzono niniejszy plan) i zmianą uchwaloną Uchwałą Nr XXIV/242/2016 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 30.11.2016 roku. Niniejszy plan odpowiada na część wniosków złożonych do Burmistrza Miasta Redy w toku procedury sporządzania planu, ponadto uszczegóławia propozycje funkcjonalne wynikające ze Studium, uwzględnia także zalecane wskaźniki, zasady obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej oraz zasady ochrony walorów środowiskowych, kulturowych i krajobrazowych obszaru opracowania planu. W związku z powyższym, należy stwierdzić, że spełniony został wymóg art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – przedkładany do uchwalenia plan miejscowy nie narusza ustaleń obowiązującego Studium miasta.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

2.1.Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Plan miejscowy zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla poszczególnych wydzielonych terenów określone w ustaleniach szczegółowych w § 6- 18. Ustalenia te określają wskaźniki zagospodarowania terenu, a także parametry dotyczące gabarytów dopuszczalnej zabudowy oraz zapisy odnoszące się do formy architektonicznej, zapewniając spełnienie wymagań ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury. Celem regulacji planu w tym zakresie jest przede wszystkim uporządkowanie istniejącego zagospodarowania z uwzględnieniem dalszych jego przekształceń funkcjonalno-przestrzennych. Uwzględniono przy tym ograniczenia wynikające z uwarunkowań środowiskowych, a także z obowiązujących przepisów odrębnych, w szczególności dotyczących ochrony ujęcia wód podziemnych, czy zagrożeń powodziowych (np. zakaz sytuowania kondygnacji podziemnych).

2.2.Walory architektoniczne i krajobrazowe

Plan miejscowy uwzględnia walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru opracowania poprzez odpowiednie zapisy ustaleń szczegółowych dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (ograniczenia wysokości zabudowy, zasady lokalizacji zabudowy poprzez wyznaczenie linii zabudowy, ustalenie wskaźników dotyczących powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy i minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, zapisy odnoszące się do geometrii dachów). W ustaleniach ogólnych w § 5 ust. 3 określono zasady ochrony środowiska i przyrody dla całego obszaru planu. Ze względów krajobrazowych ustalono planem ograniczenia dotyczące ogrodzeń oraz reklam, a także tymczasowych obiektów budowlanych.

Nie uwzględniono szczególnych regulacji ochrony krajobrazu wynikających z audytów krajobrazowych, gdyż tego typu audyty dla województwa pomorskiego nie zostały dotychczas sporządzone.

Plan zawiera szereg ustaleń służących ochronie walorów krajobrazowych i ich kształtowaniu, choć ostateczny efekt i ewentualne zmiany krajobrazowe związane z realizacją nowych obiektów budowlanych zależne będą od standardów i form architektonicznych zabudowy, jakości jej wykonania oraz charakteru urządzonej zieleni towarzyszącej. Projekt planu stwarza warunki prawne dla porządkowania, estetyzacji i wzbogacenia przestrzeni pod względem krajobrazowym. W planie pozostawia się w dotychczasowym rolniczym przeznaczeniu znaczne tereny rolnicze- otwarte, bez zabudowy, między innymi w celu ochrony walorów krajobrazowych doliny rzeki Redy.

2.3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Plan miejscowy w § 5 ust. 3 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska natomiast w ustaleniach szczegółowych planu znajdują się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu ograniczające możliwości zabudowy, zwłaszcza na terenach wskazanych jako obszary szczególnego zagrożenia powodzią, w granicach obszarów niskiego zagrożenia powodzią oraz w terenach wskazanych w studium jako predestynowane do zachowanie funkcji rolniczych ze względu na złe warunki gruntowo – wodne (wysoki poziom wód gruntowych oraz występowanie torfów). W granicach planu przewiduje się kontynuację rolnego użytkowania terenów, z zachowaniem obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie ochrony ujęcia wody. W granicach planu nie występują lasy nie występują obszary bądź obiekty objęte formami ochrony przyrody.

Plan ustala zaopatrzenie w wodę docelowo wyłącznie z sieci wodociągowej, reguluje kwestie odprowadzania ścieków sanitarnych (docelowo do sieci) oraz kwestie odprowadzania wód deszczowych (docelowo do sieci kanalizacji deszczowej lub dla wód nie zanieczyszczonych powierzchniowo do gruntu).

Obszar planu położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradolina Kaszuby i rzeka Reda oraz w zasięgu utworzonego obszaru ochronnego. Cały teren zbiornika wraz z obszarem ochronnym charakteryzuje się niską odpornością na potencjalne zanieczyszczenia migrujące z powierzchni

terenu, stąd istotne znaczenie ma właściwe zgodne z uwarunkowaniami zagospodarowanie. Decyzją Ministra Środowiska nr DGK-II.4731.83.2015.AJ z dn. 14 czerwca 2016 roku zatwierdzono dokumentację hydrogeologiczną GZWP nr 110 w związku z ustanawianiem obszarów ochronnych zbiornika. W obszarze ochronnym zbiornika ustanowiono nakazy, zakazy i ograniczenia oraz zalecenia w użytkowaniu terenów, które uwzględnia plan miejscowy.

2.4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej określone są planie w § 5 ust. 2. Na fragmencie planu występuje stanowisko archeologiczne, ujęte w ewidencji zabytków archeologicznych (AZP nr obsz. 06-41, nr stan. 62), plan określa zasady jego ochrony.

Na obszarze planu nie występują chronione dobra kultury współczesnej, nie występują zabytki.

2.5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

Na obszarze planu występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary niskiego zagrożenia powodzią. W ich granicach ustalono ograniczenia w zainwestowaniu, przy czym uwzględniono istniejącą zabudowę oraz istniejące zagospodarowanie, dla którego dopuszczone jest kontynuowanie istniejących funkcji i form zabudowy terenu. Plan miejscowy tworząc nowe warunki gospodarowania przestrzenią uwzględnia także istniejący od dawna na obszarze Mościch Błot sposób zagospodarowania terenu, zatem nie wszystkie tereny znajdujące się wg map powodziowych w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią określono jako tereny rolne. Zakaz zabudowy dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią nie ma wpływu na legalność zabudowy już istniejącej , a ustalenie bezwzględnego zakazu zabudowy narażałoby miasto na skutki w postaci odpowiedzialności finansowej opartej o art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Plan dopuszcza sytuowanie nowych budynków jedynie poza granicami obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, sytuowanie innych obiektów budowlanych w tych obszarach możliwe jest jedynie na warunkach wynikających z przepisów ustawy prawo wodne.

Na obszarze planu nie występują obszary osuwania się mas ziemnych, nie występują w jego granicach ani w bezpośrednim sąsiedztwie obiekty stwarzające zagrożenie wystąpienia poważnych awarii. Plan uwzględnia wymagania bezpieczeństwa ludności w zakresie zaopatrzenia w wodę w sytuacjach awaryjnych.

W celu poprawy warunków ochrony zdrowia ustalono zasady dotyczące kształtowania terenów zieleni towarzyszącej, wymóg włączenia zabudowy do sieci wodno-kanalizacyjnych. Plan ustala standardy akustyczne dla poszczególnych rodzajów przeznaczenia związanego ze stałym pobytem ludzi (tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej, mieszkaniowej jednorodzinnej, rekreacyjno-wypoczynkowe, zabudowy zagrodowej). Wymagania osób niepełnosprawnych uwzględniono poprzez nakazy zapewnienia miejsc parkingowych dla pojazdów wyposażonych w katy parkingowe. Drogi publiczne należy realizować z zapewnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych.

Kompleksowa ocena oddziaływania na środowisko ustaleń projektu planu, w tym w zakresie wymagań ochrony zdrowia, jest przedmiotem prognozy oddziaływania na środowisko, wykładanej do publicznego wglądu wraz z projektem miejscowego planu.

2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni

Uchwalenie planu umożliwi rozpoczęcie procesów inwestycyjnych, w szczególności wyposażenie terenu w sieci infrastruktury technicznej. W toku prac nad planem uwzględniono wnioski gminy i właścicieli terenów w maksymalnym możliwym stopniu. Szereg wymagań, w tym zakazów, nakazów wynikających z przepisów odrębnych mających zastosowanie dla obszaru opracowania ze względu na jego położenie i charakter skutkuje znaczącym ograniczeniem możliwości uwzględnienia wniosków właścicieli terenów w zakresie dopuszczenia do realizacji zabudowy na niektórych działkach, dotyczy to zwłaszcza zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Potencjalne prognozowane korzyści wynikające z opracowania planu przeanalizowano i przedstawiono w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu.

2.7.Prawo własności

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów, w maksymalny możliwy sposób uwzględniając złożone wnioski osób fizycznych i gminy miejskiej. W granicach obszarów objętych planem znajdują się zarówno grunty należące do osób prywatnych jak też stanowiące własność gminy miejskiej, spółek oraz Skarbu Państwa (głównie fragmenty dróg). W planie przewiduje się zachowanie rezerwy terenowej – (w formie obszarów

rolnych wolnych od zabudowy) pod ewentualną realizację tak zwanej trasy OPAT (Obwodnica Północna Aglomeracji Trójmiasta).

Prawo zabudowy dotyczące poszczególnych terenów zostało sformułowane z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz terenów w granicach stref ochronnych ujęcia wód podziemnych „Reda". Uwzględniono stan prawny wynikający z wydanych wcześniej decyzji o warunkach zabudowy.

Możliwości inwestycyjne określone w planie dla poszczególnych terenów wynikają bezpośrednio z kierunków zagospodarowania przestrzennego jakie zostały ustalone w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Redy (1997 roku ze zmianami, w tym szczególnie ze zmianą z 2014 roku, dotyczącą obszaru Mościch Błot).

2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Plan nie koliduje z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa, nie występują tu tereny zamknięte lub strefy ochronne takich terenów.

Ponadto zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu podlegał uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo. Organy te uzgodniły rozwiązania projektowe bez uwag.

2.9. Potrzeby interesu publicznego

Celem planu jest ustalenie przeznaczenia terenów oraz zasad zabudowy i zagospodarowania terenów zgodnie z wymaganiami ochrony środowiska oraz umożliwienie rozpoczęcia inwestycji z zakresu wyposażenia terenów w sieci infrastruktury technicznej, w celu zachowania skutecznej ochrony w strefach ochrony ujęcia wody, z uwzględnieniem ograniczeń możliwości zabudowy i zagospodarowania na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią. Plan zabezpiecza interes publiczny poprzez regulacje dotyczące obsługi komunikacyjnej - transportowej samochodowej i pieszej w granicach opracowania. Plan poprzez swoje zapisy dotyczące zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania daje szanse na utrzymanie otwartego charakteru znacznej części przestrzeni w granicach planu, co jest istotne dla ochrony i właściwego kształtowania krajobrazu.

W interesie publicznym jest także zatrzymanie niekontrolowanych procesów inwestycyjnych, jednoznaczne określenie granic możliwej zabudowy.

2.10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Plan miejscowy w § 3 i 4 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Plan nie ogranicza możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej. W planie uwzględnia się w szczególności potrzeby realizacji sieci wodociągowej, sieci kanalizacji deszczowej oraz kanalizacji sanitarnej, przewidywanej do realizacji w miarę możliwości inwestycyjnych miasta i zgodnie z wieloletnim planem modernizacji i budowy urządzeń wodociągowych oraz kanalizacyjnych. Ze względu na położenie obszaru, konieczność ochrony ujęcia wód realizacja infrastruktury technicznej wodno-kanalizacyjnej jest szczególnie ważna i pilna.

2.11. Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Burmistrz Miasta Redy na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego zapewnił jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa: składania wniosków, uczestniczenia w dyskusji publicznej nad rozwiązaniami w trakcie wyłożenia projektu do publicznego wglądu oraz możliwość składania uwag.

Dnia 01 lipca 2013 roku Burmistrz ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta. Po zmianie granic opracowania w październiku 2014 roku ponownie ogłoszono o podjętej uchwale i umożliwiono składanie wniosków.

Po uzyskaniu wymaganych prawem opinii i uzgodnień projekt planu miejscowego został ponownie wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 7 sierpnia 2017 roku do 6 września 2017 roku po uprzednim ogłoszeniu o ww. wyłożeniu. Ogłoszenie zamieszczono w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta. W ogłoszeniu został wyznaczony termin wyłożenia projektu i prognozy, termin dyskusji publicznej ustalono na dzień

1 września 2017 roku, oraz ustalono termin składania uwag – do 22 września 2017 roku. W terminie wyznaczonych przez Burmistrza każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu miejscowego lub w prognozie oddziaływania na środowisko, może wnieść uwagi. Uwagi mogą być wnoszone w formie pisemnej, w formie ustnej do protokołu z dyskusji publicznej, a także za pomocą poczty elektronicznej.

Protokół z dyskusji publicznej został zamieszczony na stronie internetowej miasta oraz na tablicy ogłoszeń.

W wyznaczonym terminie wniesiono 14 pism z uwagami. W wyniku rozstrzygnięcia uwag Burmistrz przygotował postanowienia zawierające uzasadnienie stanowiska, przesłane osobom zainteresowanym. Jedynie część uwag uwzględniono odpowiednio korygując zapisy projektu planu. Zmieniony projekt został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 16 października 2017 roku do 15 listopada 2017 roku, termin dyskusji publicznej ustalono na dzień 6 listopada 2017 roku, oraz ustalono termin składania uwag – do 30 listopada 2017 roku.

2.12. Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Plan miejscowy w § 3 i 4 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym systemów zaopatrzenia w wodę - § 3 ust 1. Ustalenia te przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody dla celów zaopatrzenia ludności. Istnieje możliwość rozbudowy sieci infrastruktury technicznej, tak aby zapewnić zaopatrzenie w wodę z sieci. Na obszarze planu znajduje się teren ujęcia wody Reda, dla którego ustala się funkcje i sposoby zagospodarowania umożliwiające kontynuację funkcji dotychczasowych. W granicach planu usytuowane są także sieci magistralne wodociągowe DN 300 i DN800 oraz przewody tłoczne wód popłucznych DN180, instalacje wody surowej (zmiennej średnicy) łączące studnie głębinowe i stacje uzdatniania wody Reda, o strategicznym znaczeniu dla miasta Redy, Rumi i Gdyni. Plan ustala dojazdy do terenu stacji drogami publicznymi. Ze względu na konieczność ochrony ujęcia i właściwego zagospodarowania ustanowionej dla niego strefy całość istniejącej oraz projektowanej zabudowy należy włączyć do sieci wodociągowej oraz kanalizacji sanitarnej. Ze względu na uwarunkowania środowiskowe obszaru planu konieczne jest także zrealizowanie ustalonej planem kanalizacji deszczowej zbierającej wody z nawierzchni utwardzonych zanieczyszczonych.

2.13. Przeznaczenia terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych

Ustalenia przyjęte w planie stanowią odzwierciedlenia polityki przestrzennej przyjętej w dokumencie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Redy. Rozwiązania przyjęte w planie stanowią kompromis pomiędzy oczekiwaniami właścicieli gruntów (wyrażonymi we wnioskach do planu) oraz interesem publicznym rozumianym jako bezpieczeństwo w świetle istniejących uwarunkowań, w szczególności dotyczących obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi. Zgodnie z przepisami prawa powszechnego w planie miejscowym obowiązkowo należy uwzględnić tego typu zagrożenia, a w obszarach tzw. szczególnego zagrożenia powodzią wykluczyć możliwość lokowania zabudowy czy rozbudowy już istniejącej. Ustawa prawo wodne określa przy tym dopuszczalne procedury wyjątków od zakazu zabudowy. Biorąc po uwagę te uwarunkowania nie było możliwe wskazanie nowych terenów dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej czy mieszkaniowo-usługowej na części terenów prywatnych, mimo zgłoszonych wniosków. W obszarach szczególnego zagrożenia powodzią wprowadzono zakaz sytuowania nowych budynków.

Ograniczenia w możliwości zabudowy terenów wynikają także z zasad ochrony dotyczących stref ujęcia wody zgodnie z Rozporządzeniem nr 1/2013 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku z dnia 20 lutego 2013 r., zmienionym Rozporządzeniem Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku z dnia 8 sierpnia 2017 roku w sprawie strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych „Reda" woj. pomorskie (opublikowane w Dz. Urz. Woj. Pom. z 29 sierpnia 2017 roku; poprzednie Rozporządzenie z 2013 roku tym samym straciło moc).

W interesie publicznym jest zachowanie przyjętych w Studium granic, gdzie dopuszcza się rozwój zabudowy, a także takich wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu tej części miasta które będą uwzględniały otwarty, krajobrazowy charakter przeważającej części obszaru planu. W celu umożliwienia skutecznej realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej uzasadnione jest ustanowienie statusu dróg publicznych dla większości wydzielonych wcześniej dróg, a także zapewnienie dla nich odpowiedniej szerokości.

2.14. Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy

Wymagania dotyczące zachowania ładu przestrzennego zostały w sposób ogólny określone przede wszystkim w ustaleniach szczegółowych. Tereny przeznaczone dla sytuowania nowej zabudowy określone w planie są

wynikiem wcześniejszych decyzji kierunkowych ustalonych w dokumencie studium. Istotną przesłanką dla ustalonej w planie struktury funkcjonalno – przestrzennej były: istniejąca zabudowa, istniejące podziały geodezyjne oraz uwarunkowania formalne ograniczające istotnie możliwości inwestycyjne na terenie (przepisy odrębne zwłaszcza prawo wodne oraz rozporządzenie dotyczące strefy ochrony ujęcia wód podziemnych). Przeznaczenie terenów w planie wynikające ze Studium zostało uszczegółowione i uzupełnione o układ transportowy- wyznaczenie dróg publicznych, wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych. Tereny przeznaczone pod zabudowę stanowią niewielki obszar w stosunku do powierzchni objętej planem i są ograniczone przestrzennie tak, aby zapobiec zbyt ekstensywnej – rozlanej zabudowie w terenach rolnych. Zwarty układ terenów przeznaczonych pod zabudowę pozwoli na efektywne wykorzystanie koniecznych do realizacji sieci infrastruktury technicznej. Obszar planu jest dość dobrze skomunikowany z terenami usług o publicznym charakterze (znajdują się poza granicami planu lecz w niedalekiej od niego odległości), terenami rekreacyjnymi w niedalekim sąsiedztwie centrum miasta. Teren wymaga kompleksowego uzbrojenia w infrastrukturę techniczną realizowaną w formie sieci, w celu sukcesywnego zastąpienia dotychczasowych rozwiązań indywidualnych.

3. 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

W bieżącej kadencji, rozpoczętej w październiku 2014 r. Burmistrz Miasta Redy dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o której mowa w art. 32 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Rada Miejska w Redzie przyjęła Uchwałę Nr XVII/164/2016 z dnia 15 lutego 2016 roku w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Redy i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego fragmentów miasta Redy. W analizie stwierdzono, iż zasadne jest kontynuowanie sporządzania zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego fragmentów miasta Redy, z uwzględnieniem aktualnych potrzeb rozwoju miasta. W analizie stwierdza się ponadto, że nie ma potrzeby opracowywania wieloletnich programów sporządzania planów zagospodarowania, natomiast możliwe jest sporządzanie zmian wynikających z nowych potrzeb inwestorów i mieszkańców. Przy czym, przy podejmowaniu decyzji o zmianach fragmentów miejscowych planów, należy wziąć pod uwagę zapisy Studium, a w szczególności wynikające z niego wskaźniki i parametry zabudowy i zagospodarowania terenów.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

„Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego /..../” wykazała iż:

1)*Realizacja ustaleń planu będzie wiązała się z koniecznością ponoszenia przez Miasto nakładów na budowę infrastruktury technicznej, może wiązać się z koniecznością poniesienia kosztów budowy projektowanych ciągów pieszo – jezdnych i dróg.*

2)*Uchwalenie planu może spowodować konieczność dokonania przez Miasto wykupu gruntów na cele publiczne.*

3)*Nie spowoduje konieczności wykupu gruntu /wypłaty odszkodowania w związku z art. 36 ust. 1 - 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.*

4)*Uchwalenie planu może spowodować uzyskanie wpływów z opłaty planistycznej i podatków od czynności cywilnoprawnych.*

5)*Uchwalenie planu nie spowoduje wpływów ze sprzedaży nieruchomości komunalnych.*

6)*Realizacja ustaleń planu może wiązać się z możliwością pozyskania dochodów z opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości.*

7)*Realizacja ustaleń planu może wiązać się ze wzrostem dochodów z podatku od nieruchomości.*

8)*Uchwalenie planu może spowodować konieczności ponoszenia kosztów wycen nieruchomości; może też skutkować koniecznością poniesienia kosztów robót geodezyjnych.*

W prognozie finansowej do projektu planu nie wskazano do realizacji zadań z zakresu zadań własnych gminy innych niż realizacja sieci infrastruktury technicznej i realizacja dróg publicznych.

5. Przebieg dotychczasowej procedury planistycznej

Projekt planu został poddany procedurze planistycznej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 poz. 1073,) oraz procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Burmistrz Miasta Redy w ramach obowiązującej procedury planistycznej dokonał następujących czynności:

-ogłosił w prasie miejscowej, oraz poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń i na stronach BIP o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu,

-powiadomił na piśmie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,

-rozpatrzył wnioski do planu złożone przez osoby fizyczne i organy i instytucje właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,

-sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu,

-sporządził prognozę oddziaływania na środowisko oraz podał do publicznej wiadomości informację o prowadzeniu procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,

-w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko uwag nie wniesiono,

-uzyskał opinie o projekcie planu i dokonał jego uzgodnień,

-ogłosił w prasie, na stronach BIP, a także poprzez obwieszczenie o terminie wyłożenia projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, informując osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej o możliwości składania uwag dotyczących projektu planu,

-wyłożył projekt zmiany planu do publicznego wglądu (w dniach od 7 sierpnia 2017 r do 6 września 2017 roku), przeprowadził w dniu 1 września 2017 r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,

-przyjmował uwagi do planu oraz do prognozy w terminie do dnia 22 września 2017 r., w terminie tym wniesiono uwagi (14 pism z uwagami),

-postanowił o rozstrzygnięciu uwag, w wyniku uwzględnienia części uwag wprowadzono odpowiednie zmiany w projekcie, który ponownie wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 16 października 2017 roku do 15 listopada 2017 roku, z dyskusją publiczną w dniu 6 listopada 2017 roku i terminem wnoszenia uwag do dnia 30 listopada 2017 roku,

-w terminie do 30 listopada 2017 roku wniesiono dwie uwagi,

-przedłożył Radzie Miejskiej w Redzie projekt planu do uchwalenia.

Wobec wyczerpania procedury sporządzenia projektu planu określonej w art. 17 pkt 1-14 przedkłada się Radzie Miejskiej w Redzie projekt zmiany planu, wraz z ustawowo określonymi załącznikami – do uchwalenia.

Opracowała:

Iwona Kocińska