DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 30 kwietnia 2025 r.

Poz. 1792

Podpisany przez:
Jacek Zbigniew Karpiński
Data: 30.04.2025 12:36:05

UCHWAŁA NR XIV/125/2025
RADY MIEJSKIEJ W REDZIE

z dnia 27 marca 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Obwodowej i Rolniczej w Redzie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1, art. 27 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w zw. z art. 66 ust. 2, art. 67 ust. 3 Ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), Rada Miejska w Redzie uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Postanowienia ogólne

§ 1. 1. W związku z uchwałą Nr XLIII/436/2022 z dnia 27 stycznia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Obwodowej i Rolniczej w Redzie, po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Redy, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Obwodowej i Rolniczej w Redzie, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 73,90 ha.

§ 2. Integralną częścią uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1:2000 wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Redy, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;

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

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;

4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 3. 1. Ustalenia tekstu planu zostały podzielone na następujące jednostki redakcyjne:

1) **Rozdział 1** zawierający postanowienia ogólne;

2) **Rozdział 2** zawierający ustalenia ogólne;

3) **Rozdział 3** zawierający ustalenia szczegółowe;

4) **Rozdział 4** zawierający ustalenia końcowe.

2. Dla każdego terenu oznaczonego na rysunku planu obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia szczegółowe przyporządkowane do danego terenu zgodnie z konkretnym paragrafem. Obszar objęty planem dzieli się na tereny, każdy teren jest oznaczony w tekście i na rysunku planu symbolem. Symbol terenu zawiera kolejny numer terenu i litery oznaczające jego przeznaczenie zgodnie z § 5.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne

§ 4. Wyjaśnienia zastosowanych w planie pojęć i symboli

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć inne przepisy poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także przepisy prawa miejscowego;

2) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o jednakowym przeznaczeniu i jednakowych zasadach zagospodarowania;

3) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar sytuowania nowych budynków i budowli. Linia ta nie dotyczy:

   a) balkonów, okapów, gzymsów, zadaszeń nad wejściami do budynków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, które mogą być wysunięte poza tę linię o nie więcej niż 1,5 m,

   b) części podziemnych budynków, sieci uzbrojenia terenu i urządzeń budowlanych,

   c) paneli fotowoltaicznych;

5) **miejscu parkingowym** – należy przez to rozumieć miejsce przeznaczone do parkowania samochodów osobowych wydzielone na terenie nieruchomości, w budynku lub wiacie garażowej;

6) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia połaci dachowych mniejszym lub równym 12˚;

7) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku w stanie wykończonym na powierzchnię działki. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się:

   a) urządzeń budowlanych i obiektów budowlanych innych niż budynki,

   b) części budynków niewystających ponad powierzchnię terenu,

   c) elementów drugorzędnych budynku, np.: schodów zewnętrznych niezabudowanych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego itp.,

   d) powierzchni pod panelami fotowoltaicznymi;

8) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć wyrażony w procentach stosunek sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce budowlanej do jej powierzchni;

9) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynku w rozumieniu rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, a dla innych obiektów budowlanych, wysokość od najniżej położonej naturalnej rzędnej terenu w miejscu posadowienia obiektu do najwyżej położonego jego punktu (nie dotyczy obiektów infrastruktury elektroenergetycznej);

10) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć wyrażony w procentach stosunek terenu biologicznie czynnego (w rozumieniu rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie) do powierzchni działki budowlanej w granicach danego terenu. Do powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni pod panelami fotowoltaicznymi;

11) **froncie działki –** należy przez to rozumieć granicę działki przylegającą do drogi;

12) **istniejącej zabudowie** – należy przez to rozumieć zabudowę zrealizowaną zgodnie z prawem do dnia wejścia w życie niniejszego planu oraz zabudowę, dla której do tego dnia została wydana prawomocna decyzja o pozwoleniu na budowę;

13) **zespole garaży** - należy przez to rozumieć budynek lub zespół zintegrowanych budynków (to znaczy przylegających do siebie ścianami, o spójnej formie, gabarytach i jednakowym wykończeniu), zawierający minimum 5 stanowisk postojowych;

14) **układzie odwadniającym** – należy przez to rozumieć układ obejmujący miejskie i indywidualne: otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, cieki naturalne, kanały, rowy, drenaże, zbiorniki retencyjne itp.;

15) **zieleni izolacyjno-krajobrazowej –** należy przez to rozumieć pasy wielowarstwowej zieleni niskiej, średniej oraz wysokiej zgodnej z warunkami siedliskowymi, o szerokości co najmniej 10 m, formowanej piętrowo, tworzącej barierę wizualną i akustyczną;

16) **retencjonowaniu** - należy przez to rozumieć zatrzymywanie i gromadzenie wody: na powierzchni terenu biologicznie czynnego, w zbiornikach wodnych (naturalnych i sztucznych), rowach, ogrodach deszczowych, zagłębieniach retencyjnych, na dachach zielonych lub retencyjnych itp.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego planem;

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

3) symbole cyfrowo – literowe określające przeznaczenie terenów;

4) nieprzekraczalna linia zabudowy;

5) strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego;

6) rowy melioracyjne przeznaczone do zachowania i przebudowy, stanowiące element miejskiego układu odwadniającego;

7) rowy melioracyjne przeznaczone do zachowania;

8) pozostałe rowy melioracyjne;

9) orientacyjna lokalizacja zjazdu;

10) oznaczenie kierunków dróg graniczących z planem.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:

1) istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne SN-15kV;

2) strefy ochronne od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych SN-15kV;

3) istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne WN-110kV;

4) strefy ochronne od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych WN-110kV;

5) obszary szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 10% - raz na 10 lat;

6) obszary szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 1% - raz na 100 lat;

7) obszary niskiego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 0,2% - raz na 500 lat.

§ 5. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania

1. Obszar planu obejmuje łącznie 34 tereny. Są to następujące rodzaje przeznaczenia i ich symbole:

1) **MNW** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

2) **MNW-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;

3) **U** – teren usług;

4) **U-P** – teren usług lub produkcji;

5) **PE-IC** – teren produkcji energii lub ciepłownictwa;

6) **PEF** – teren elektrowni słonecznej;

7) **KDZ** – teren drogi zbiorczej;

8) **KDL** – teren drogi lokalnej;

9) **KDD** – teren drogi dojazdowej;

10) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

11) **KR-W** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej lub wód – rów melioracyjny z pasem do obsługi rowu;

12) **I** – teren infrastruktury technicznej;

13) **I-ZP** – teren infrastruktury technicznej lub zieleni urządzonej;

14) **W** – teren wód – rów melioracyjny z pasem do obsługi rowu;

15) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych;

16) **ZN** – teren zieleni naturalnej.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. W nowych budynkach lokalizowanych w granicach jednej działki ustala się obowiązek ujednolicenia materiału oraz kolorystyki pokrycia dachów.

2. Na terenach oznaczonych symbolami **MNW**, **MNW-U** oraz na terenie **2U-P**, w przypadku rozbudowy istniejących budynków o geometrii dachu innej niż określona jest w ustaleniach szczegółowych dla nowej zabudowy, dopuszcza się realizację dachów o innym kształcie, zharmonizowanych z dachami istniejącymi.

3. Ustala się zakaz stosowania jaskrawych kolorów w wykończeniu elewacji obiektów budowlanych.

4. Na terenach oznaczonych symbolami **U** i **U-P** ustala się:

1) nakaz ujednolicenia kolorystyki pokrycia dachów w obiektach budowlanych do tonacji szarości lub grafitu; dopuszcza się „zielone dachy” (dachy pokryte roślinnością) oraz dachy retencyjne;

2) zakaz stosowania jaskrawych kolorów w wykończeniu elewacji obiektów budowlanych;

3) obowiązek realizacji zieleni (w tym drzew) towarzyszącej w zainwestowaniu; należy stosować rodzime gatunki roślin, z uwzględnieniem warunków siedliskowych.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

1. Dla przedsięwzięć lokalizowanych na terenach **U** i **U-P** wprowadza się następujące ustalenia:

1) w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery nakaz stosowania urządzeń, rozwiązań technicznych i technologii zapewniających zachowanie dopuszczalnych przepisami poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery;

2) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych;

3) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (z wyjątkiem urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej);

4) zasięg uciążliwości dla środowiska działalności gospodarczej, prowadzonej na danym terenie, winien być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w środki techniczne ochrony przed tymi uciążliwościami;

5) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego. Należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji.

2. Nie dopuszcza się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych.

3. Nie dopuszcza się zmiany naturalnego ukształtowania terenu o wysokość względną większą niż 1,0 m. Podana wysokość nie dotyczy inwestycji celu publicznego oraz zbiorników retencyjnych.

4. Należy zabezpieczyć drzewa przed możliwym uszkodzeniem podczas wykonywania prac budowlanych.

5. Ewentualną, planowaną wycinkę drzew powinno przeprowadzić się poza okresem lęgowym ptaków (tj. poza okresem od 1 marca do 15 października). Wycinka w innym okresie wymaga stosownych zezwoleń, zgodnie z przepisami odrębnymi i powinna być prowadzona pod nadzorem ornitologa.

6. Obowiązuje ochrona dziko występujących roślin, zwierząt, grzybów oraz ich siedlisk zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie przyrody. Realizacja ustaleń planu nie stanowi przesłanki wystarczającej do uzyskania stosownych zezwoleń odpowiednich organów na odstępstwa od zakazów w stosunku do gatunków chronionych.

7. Ustala się dla poszczególnych terenów następujące standardy ochrony akustycznej w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska oraz rozporządzenia dotyczącego dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:

1) dla terenów o symbolach **MNW** – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) dla terenów o symbolach **MNW-U** – jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

8. 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.

9. Ustala się zakaz prowadzenia prac trwale i niekorzystnie naruszających stosunki gruntowo – wodne.

10. Na obszarze planu występują rowy melioracyjne, oznaczone jako „rowy melioracyjne przeznaczone do zachowania” oraz „rowy melioracyjne przeznaczone do zachowania i przebudowy, stanowiące element miejskiego układu odwadniającego”. Dla urządzeń tych obowiązują przepisy odrębne oraz następujące wymogi:

1) Obowiązuje bezwzględny zakaz likwidacji rowów, kanalizowania, przykrywania, z wyłączeniem wykonywania niezbędnych przejść i przejazdów, pod warunkiem zachowania ciągłości i przepustowości rowu oraz uzyskania stosownych pozwoleń zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) Dopuszcza się przesunięcia przebiegu rowów z obowiązkiem zachowania ciągłości i przepustowości rowu oraz uzyskania stosownych pozwoleń zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) Obowiązuje zachowanie obustronnego lub w uzasadnionych przypadkach jednostronnego dostępu do rowu dla celów konserwacyjnych – pasa terenu o szerokości 5 m od górnej krawędzi skarpy, wolnego od ogrodzeń oraz nasadzeń drzew i krzewów;

4) Obowiązuje nakaz utrzymania rowu przez właściciela w odpowiednim stanie technicznym, gwarantującym jego właściwe funkcjonowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) Wszelkie przebudowy wymagają uzgodnienia oraz zgody gestora systemu kanalizacji deszczowej.

11. Ostateczne rozwiązania i parametry rowów melioracyjnych oznaczonych jako „rowy melioracyjne przeznaczone do zachowania i przebudowy, stanowiące element miejskiego układu odwadniającego” zostaną ustalone zgodnie przepisami odrębnymi oraz potrzebami, które wyłonią się na etapie inwestycyjnymi w miarę zagospodarowywania obszaru planu.

12. Na obszarze planu występują rowy melioracyjne oznaczone jako „pozostałe rowy melioracyjne” oraz inne istniejące rowy melioracyjne nie oznaczone na rysunku planu. Dla urządzeń tych obowiązują przepisy odrębne; dopuszcza się zmianę przebiegu rowów pod warunkiem zachowania ich ciągłości. W uzasadnionych przypadkach umożliwia się zastosowanie innego rodzaju retencji pod warunkiem, że zrekompensuje ona pojemność zlikwidowanego rowu.

13. Strefy ochronne od elektrowni fotowoltaicznych, w których występują ograniczenia w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występują znaczące oddziaływania na środowisko, muszą zawierać się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

14. Po zakończeniu funkcjonowania elektrowni fotowoltaicznych, po ostatecznym demontażu elektrowni, obowiązuje:

a) rekultywacja terenów zajmowanych przez elektrownie i obsługujące je place montażowe,

b) przywrócenie terenu do stanu pierwotnego.

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

1. W granicach planu znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której ustala się: w obrębie strefy archeologicznej roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają czynności ustalonych w przepisach ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

2. Na obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej podlegające ochronie.

3. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji prac ziemnych na przedmiot posiadający cechy zabytku zastosowanie mają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Na obszarze objętym planem ustala się przestrzenie publiczne, którymi są tereny komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDZ, KDL i KDD**, oraz teren **1I-ZP** i tereny **ZN**.

2. Na terenach przestrzeni publicznych, za wyjątkiem terenów **ZN**, obowiązują następujące ustalenia:

1) zagospodarowanie bez barier architektonicznych dla niepełnosprawnych;

2) wyposażenie przestrzeni w niezbędne obiekty małej architektury, urządzoną zieleń;

3) zapewnienie odpowiedniego oświetlenia przestrzeni.

3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych na terenach układu komunikacyjnego:

1) tymczasowe obiekty usługowo – handlowe: wyklucza się;

2) urządzenia techniczne: dopuszcza się;

3) tymczasowe obiekty budowlane: dopuszcza się lokalizację obiektów stanowiących wyposażenie ulic, np.: wiaty przystankowe itp.

§ 10. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

1. Na obszarze objętym planem nie występują: tereny górnicze oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

2. Na dzień uchwalenia planu nie został sporządzony audyt krajobrazowy, o którym mowa w przepisach odrębnych, w związku z czym w granicach planu nie zostały wyznaczone krajobrazy priorytetowe.

3. Obszar planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 110; obowiązują przepisy odrębne.

4. W granicach planu występują oznaczone na rysunku planu obszary szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 10 i raz na 100 lat, na których obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych. W przypadku przebudowy istniejących budynków należy wprowadzić rozwiązania techniczne zabezpieczające je przed powodzią.

5. 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.

6. Planowana zabudowa na obszarze planu nie może zwiększyć zagrożenia powodziowego w zlewni oraz dotychczasowych wielkości terenów zalewowych.

§ 11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się granic terenów wymagających przeprowadzania procedury scalania i podziału nieruchomości.

2. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne:

1) minimalna szerokość frontu działki – 25m;

2) minimalna powierzchnia działki – zgodnie z parametrem minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki podanym w ustaleniach szczegółowych;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 80° do 100°;

4) ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą działek wydzielonych dla stacji transformatorowych, przepompowni ścieków lub innych tego typu obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojść i dojazdów.

§ 12. Szczególne warunki zagospodarowywania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

1. Ustalenia dotyczące istniejącego zagospodarowania:

1) niezgodne z ustaleniami planu istniejące budynki i inne obiekty budowlane zrealizowane zgodnie z prawem mogą być poddawane remontom i przebudowie; rozbudowa tych obiektów wyłącznie zgodnie z ustaleniami planu;

2) istniejąca zabudowa, usytuowana niezgodnie z ustaloną w planie linią zabudowy może być poddana remontom, przebudowie i nadbudowie; rozbudowa wyłącznie zgodnie z ustaloną linią zabudowy;

3) uznaje się za zgodne z planem istniejące w dniu wejścia w życie planu podziały i powierzchnie działek.

2. W granicach opracowania planu znajdują się napowietrzne linie elektroenergetyczne SN-15kV oraz WN-110kV. Od tych linii obowiązują strefy ochronne, oznaczone na rysunku planu (7 m od osi linii SN-15kV i 20 m od osi linii WN-110kV), w których zagospodarowanie musi być zgodne z przepisami odrębnymi. W przypadku skablowania napowietrznych linii elektroenergetycznych strefy od osi linii SN-15kV nie obowiązują, obowiązuje 1,5 m od osi linii WN-110kV.

3. Realizacja inwestycji niedrogowej na terenie **3U-P** wywołującej wzrost natężenia ruchu pojazdów na ul. Obwodowej i pogarszającej warunki ruchu, uwarunkowana jest wyprzedzającą lub równoległą budową lub przebudową układu drogowego w zakresie niezbędnym do jego prawidłowego funkcjonowania i zniwelowania skutków realizacji tej inwestycji.

4. Ustala się następujące szczególne zasady dotyczące podziałów geodezyjnych:

1) na całym obszarze dopuszcza się łączenie działek oraz ich podział zgodnie z ustaleniami planu;

2) ustalenia w zakresie minimalnej powierzchni działki budowlanej oraz minimalnej powierzchni nowowydzielanej działki budowlanej nie dotyczą regulacji stanu prawnego nieruchomości, a także nie odnoszą się do powierzchni działki gruntu przeznaczonej na powiększenie nieruchomości sąsiedniej ani wydzieleń na potrzeby infrastruktury technicznej lub terenów komunikacji;

3) w przypadku braku połączenia z innymi drogami, dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych o szerokości minimum 10 m z trójkątami widoczności na skrzyżowaniach; w przypadku wydzielenia drogi wewnętrznej bez przejazdu (ślepej) należy zakończyć ją placem do zawracania o kształcie kwadratu o wymiarach nie mniejszych niż 20 m na 20 m;

4) Na terenach **MNW-U** i **MNW** dopuszcza się zabudowę na działkach o parametrach mniejszych niż określone w niniejszej uchwale, na następujących warunkach:

a) podziały geodezyjne zostały zatwierdzone przed wejściem w życie planu,

b) działka została pomniejszona wskutek wydzielenia gruntu pod drogi publiczne lub drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu,

c) działka została powiększona w wyniku realizacji pkt 2, ale nadal nie spełnia parametrów z ustaleń szczegółowych.

§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Powiązania komunikacyjne obszaru planu z układem zewnętrznym są realizowane poprzez:

1) Istniejącą drogę publiczną **1KDZ** (ul. Obwodowa), która jest skomunikowana z drogą wojewódzką nr 468 (poza obszarem planu);

2) Istniejącą drogę publiczną **1KDL** (ul. Rolnicza);

3) Projektowaną drogę publiczną **1KDD**, która będzie skomunikowana z projektowaną drogą publiczną poza obszarem planu;

4) Projektowaną drogę publiczną **2KDD**, która będzie skomunikowana z projektowanym przedłużeniem ul. Szkolnej (poza obszarem planu).

2. Ustalenia dotyczące zapewnienia miejsc parkingowych:

1) ustala się minimalną liczbę miejsc parkingowych w ilości:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca parkingowe / 1 lokal mieszkalny,

b) dla obiektów handlowych – 4 miejsca parkingowe / 100 m^2 powierzchni użytkowej i 1 miejsce parkingowe / 5 zatrudnionych,

c) dla usług rzemiosła – 2 miejsca parkingowe / 100 m^2 powierzchni użytkowej i 1 miejsce parkingowe / 3 zatrudnionych,

d) dla pozostałych usług – 3 miejsca parkingowe / 100 m^2 powierzchni użytkowej i 1 miejsce parkingowe / 5 zatrudnionych,

e) dla obiektów usług turystycznych – 1 miejsce parkingowe / 1 pokój gościnny,

f) dla obiektów produkcyjnych – 1 miejsce parkingowe / 5 zatrudnionych,

g) dla elektrowni słonecznych – 2 miejsca parkingowe na każdą odrębną elektrownię,

h) dla posiadaczy kart parkingowych: min. 1 dodatkowe miejsce parkingowe na 10 miejsc parkingowych na terenach usługowych; dla pozostałych terenów – 0 miejsc parkingowych;

2) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach działki przynależnej do budynku;

3) poza miejscami parkingowymi dla samochodów osobowych należy zapewnić miejsca parkingowe dla samochodów ciężarowych w ilości niezbędnej do realizacji programu inwestycyjnego.

3. Dla terenów **MNW** obowiązuje jeden zjazd z drogi publicznej dla jednej nieruchomości.

§ 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

1. Ogólne zasady lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:

1) nowe sieci infrastruktury technicznej należy projektować jako sieci podziemne, dopuszcza się budowę napowietrznych linii elektroenergetycznych;

2) na całym obszarze objętym planem dopuszcza się budowę, przebudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przyłączy do obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) ustala się bezwzględny zakaz lokalizowania budynków, budowli i obiektów małej architektury w sposób uniemożliwiający dostęp służbom eksploatacyjnym PEWIK GDYNIA Sp. z o.o. do istniejących sieci wodociągowych i kanalizacji sanitarnej;

4) w granicach nieruchomości, przez które przebiegają sieci wodociągowe i kanalizacji sanitarnej, zlokalizowane poza liniami rozgraniczającymi dróg, działania inwestycyjne należy uzgadniać z gestorem sieci oraz zapewnić dojazd i nieograniczony w czasie dostęp do nich służbom eksploatacyjnym PEWIK GDYNIA Sp. z o.o. w celu prowadzenia prac eksploatacyjnych, remontowych i modernizacyjnych.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury:

1) **w zakresie zaopatrzenia w wodę:**

a) obowiązuje zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy z istniejących sieci oraz poprzez budowę i rozbudowę urządzeń i sieci wodociągowych; minimalna średnica sieci wodociągowej DN90,

b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć,

c) wodę dla celów p.poż. w ilości wymaganej przez obowiązujące przepisy należy zapewnić ze źródeł zgodnych z przepisami w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych,

d) w sytuacjach kryzysowych należy zapewnić dostęp do studni awaryjnych;

2) **w zakresie odprowadzenia ścieków:**

a) obowiązuje odprowadzanie ścieków sanitarnych do oczyszczalni ścieków poprzez istniejącą sieć oraz poprzez budowę i rozbudowę urządzeń i sieci kanalizacji sanitarnej; minimalna średnica sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej DN150, tłocznej DN90,

b) sposób gospodarowania ściekami technologicznymi zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) **w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:**

a) z dróg publicznych i dróg wewnętrznych, na warunkach i za zgodą gestora systemu miejskiej kanalizacji deszczowej,

b) z terenów **U** i **U-P** (z wyłączeniem terenu **2U-P**), na warunkach i za zgodą gestora systemu miejskiej kanalizacji deszczowej:

- ustala się obowiązek retencjonowania wód z powierzchni wszystkich dachów budynków, dojazdów, placów i parkingów położonych w granicach własnej działki,
- dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do układu odwadniającego, nie włączonego do systemu miejskiej kanalizacji deszczowej, poprzez zbiorniki retencyjne opóźniające odpływ, zlokalizowane w granicach własnej działki,
- na etapie projektowania zagospodarowania terenu obowiązkowo uwzględnić:
  -- systemy zbierania, oczyszczania i ponownego wykorzystania wody deszczowej,
  -- infiltrację wód opadowych poprzez wszelkiego rodzaju przepuszczalne powierzchnie chłonne oraz przez wprowadzenie urządzeń ograniczających ilość odprowadzanych wód na rzecz ewaporacji,
- dopuszcza się wykonanie przelewu nadmiarowego do kanalizacji deszczowej na warunkach i za zgodą gestora systemu miejskiej kanalizacji deszczowej,
- wody opadowe i roztopowe pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni wymagają podczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) z pozostałych terenów w pierwszej kolejności do gruntu w granicach własnej nieruchomości, dopuszcza się odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej, na warunkach i za zgodą gestora systemu miejskiej kanalizacji deszczowej,

d) w odprowadzeniu wód opadowych lub roztopowych należy stosować urządzenia zapewniające oczyszczenie ścieków do parametrów wymaganych przepisami odrębnymi, o ile stanowią o tym te przepisy;

4) **w zakresie zaopatrzenia w gaz:** z sieci gazowej niskiego i średniego ciśnienia, lub ze źródeł indywidualnych;

5) **w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:**

a) z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) obowiązuje rozbudowa sieci i urządzeń przesyłu energii elektrycznej w zakresie niezbędnym do zaopatrzenia w energię elektryczną zabudowy na całym obszarze opracowania;

6) **w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:** z indywidualnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł;

7) **w zakresie unieszkodliwiania odpadów stałych:** obowiązuje gromadzenie odpadów komunalnych w pojemnikach sytuowanych na własnej działce w miejscu do tego przeznaczonym; gromadzenie, wywóz i unieszkodliwianie odpadów zgodnie z przepisami obowiązującymi na terenie Gminy Miasto Reda; gospodarka odpadami poprodukcyjnymi zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) **w zakresie obsługi telekomunikacyjnej:** zaopatrzenie w usługi telekomunikacyjne w oparciu o istniejącą i projektowaną infrastrukturę, zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) dopuszcza się sytuowanie w granicach planu indywidualnych urządzeń, obiektów i instalacji związanych z wykorzystywaniem odnawialnych źródeł energii.

§ 15. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

1. W granicach planu nie ustala się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

2. Do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu, bez prawa lokalizacji nowej zabudowy niezgodnej z planem.

3. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów i urządzeń służących obsłudze budowy, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe

§ 16. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MNW** (ok. 0,51 ha)**,** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,**

a) dopuszcza się lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 14 niniejszej uchwały;

2) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) **wysokość zabudowy:**

- dla budynków mieszkalnych: maksymalnie 9,0 m,

- dla budynków gospodarczych i garażowych oraz pozostałych obiektów budowlanych: maksymalnie 5,0 m,

b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** do 20%,

c) **procent powierzchni biologicznie czynnej:** nie mniej niż 60%,

d) **intensywność zabudowy:**

- minimalna: 0,0,

- maksymalna: 0,7,

e) **nieprzekraczalna linia zabudowy:** 6 m od linii rozgraniczającej terenu **1KDL,**

f) **geometria głównej połaci dachu:**

- dla budynków mieszkalnych: dach dwuspadowy lub wielospadowy, o symetrycznym kącie nachylenia głównej połaci dachu od 25° do 45°,

- dla budynków gospodarczych i garażowych: dach dwuspadowy, o symetrycznym kącie nachylenia głównej połaci dachu od 20° do 45° lub dach płaski,

- kierunek kalenicy: prostopadły lub równoległy do granicy z terenem **1KDL**,

g) **minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki**: 1000 m^2;

3) Zasady dotyczące systemów komunikacji:

a) dostępność drogowa z terenu **1KDL**,

b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 13 uchwały;

4) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;

5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z § 8 niniejszej uchwały;

6) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

a) przez teren przebiega napowietrzna linia energetyczna średniego napięcia 15kV, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 2 niniejszej uchwały,

b) pozostałe zgodnie z § 12 niniejszej uchwały;

7) Stawka procentowa: 30%.

§ 17. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MNW** (ok. 0,78 ha)**,** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,**

a) dopuszcza się lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 14 niniejszej uchwały;

2) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) **wysokość zabudowy:**

- dla budynków mieszkalnych: maksymalnie 9,0 m,

- dla budynków gospodarczych i garażowych oraz pozostałych obiektów budowlanych: maksymalnie 5,0 m,

b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** do 20%,

c) **procent powierzchni biologicznie czynnej:** nie mniej niż 60%,

d) **intensywność zabudowy:**

- minimalna: 0,0,

- maksymalna: 0,44,

e) **nieprzekraczalna linia zabudowy:** 6 m od linii rozgraniczającej z terenami **1KDL, 3W** i od granicy planu, 5 m od linii rozgraniczającej z terenem **4KR**,

f) **geometria głównej połaci dachu:**

- dla budynków mieszkalnych: dach dwuspadowy lub wielospadowy, o symetrycznym kącie nachylenia głównej połaci dachu od 30° do 45°,

- dla budynków gospodarczych i garażowych: dach dwuspadowy o symetrycznym kącie nachylenia głównej połaci dachu od 20° do 45° lub dach płaski,

- ustala się kierunek głównej kalenicy równoległy do linii rozgraniczającej z terenem **4KR**, z wyjątkiem budynku na działce narożnej z ul. Rolniczą, dla którego nie ustala się kierunku głównej kalenicy,

g) **minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki**: 850 m^2;

3) Zasady dotyczące systemów komunikacji:

a) dostępność drogowa z terenu **4KR,**

b) dla budynku zlokalizowanego najbliżej ul. Rolniczej dopuszcza się dostęp bezpośrednio z ul. Rolniczej,

c) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 13 uchwały;

4) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;

5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:

a) część terenu znajduje się w granicach strefy ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 niniejszej uchwały,

b) pozostałe zgodnie z § 8 niniejszej uchwały;

6) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w jego użytkowaniu: zgodnie z § 12 niniejszej uchwały;

7) Stawka procentowa: 30%.

§ 18. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNW-U** (ok. 1,26 ha)**, 2MNW-U** (ok. 1,30 ha)**,** wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług,**

a) dopuszcza się lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 14 niniejszej uchwały,

b) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe,

c) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej na terenie **2MNW-U**,

d) w granicach terenu **2MNW-U** dopuszcza się lokalizację zespołu garaży; nie dopuszcza się wykończenia ścian budynków z blachy;

2) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) **wysokość zabudowy:** do 9 m,

b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** do 30%; na terenie **2MNW-U** w przypadku realizacji na działce wyłącznie zespołu garaży dopuszcza się do 50%,

c) **procent powierzchni biologicznie czynnej:** nie mniej niż 40%, na terenie **2MNW-U** w przypadku realizacji na działce wyłącznie zespołu garaży dopuszcza się nie mniej niż 5%,

d) **intensywność zabudowy:**

- minimalna: 0,0,

- maksymalna: 0,6,

e) **nieprzekraczalna linia zabudowy:** 6 m od linii rozgraniczających drogi **1KDZ**, **1KR-W**, **2KR** i **1KDL,**

f) **geometria głównej połaci dachu:**

- dla budynków mieszkalnych i usługowych: dach dwuspadowy lub wielospadowy, o symetrycznym kącie nachylenia głównej połaci dachu od 25° do 30°,

- dla budynków gospodarczych i garażowych: dach dwuspadowy, o symetrycznym kącie nachylenia głównej połaci dachu od 20° do 30° lub dach płaski,

- ustala się kierunek głównej kalenicy równoległy lub prostopadły do frontu działki,

g) **minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki**: 1500 m^2;

3) Zasady dotyczące systemów komunikacji:

a) dostępność drogowa z terenu **1KDL** i **2KR,**

b) dla terenu **1MNW-U** dopuszcza się lokalizację nowych zjazdów i wykorzystanie istniejących zjazdów z terenu **1KDZ** dla nowych inwestycji, wyłącznie za zgodą i na warunkach zarządcy drogi,

c) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 13 uchwały;

4) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;

5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z § 8 niniejszej uchwały;

6) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

a) przez teren **2MNW-U** przebiega napowietrzna linia energetyczna wysokiego napięcia 110kV, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 2 niniejszej uchwały,

b) teren **1MNW-U** znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 10 lat i raz na 100 lat, na którym obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych prawa wodnego; dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią ustala się zakaz lokalizacji nowych budynków,

c) teren **1MNW-U** znajduje się w granicach obszaru niskiego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 500 lat,

d) pozostałe zgodnie z § 12 niniejszej uchwały;

7) Stawka procentowa: 30%.

§ 19. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U** (ok. 2,32 ha)**, 2U** (ok. 0,63 ha)**,** wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: **teren usług,**

a) dopuszcza się lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 14 niniejszej uchwały,

b) teren może być przeznaczony pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m^2,

c) zakaz lokalizacji budynków zamieszkania zbiorowego,

d) dopuszcza się funkcję mieszkaniową integralnie związaną z prowadzoną działalnością gospodarczą o powierzchni użytkowej nie większej niż 150 m^2, w postaci budynków mieszkalnych jednorodzinnych bądź lokali mieszkalnych wbudowanych w budynki produkcyjne i usługowe, pod warunkiem, że w obrębie jednej inwestycji zostanie zrealizowany maksymalnie jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub maksymalnie jeden lokal mieszkalny wbudowany;

2) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) **wysokość zabudowy:** do 10 m,

b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** do 50%,

c) **procent powierzchni biologicznie czynnej:** nie mniej niż 30%,

d) **intensywność zabudowy:**

- minimalna: 0,0,

- maksymalna: 1,0,

e) **nieprzekraczalna linia zabudowy:**

- dla terenu **1U** – 6 m od linii rozgraniczających z terenami **1KDL**, **1KDD** i **1KR-W**,

- dla terenu **2U** – 8 m od linii rozgraniczającej z terenem **1ZN**; 6 m od linii rozgraniczającej z północną granicą planu; 10 m od linii rozgraniczającej z terenem **1W**,

f) **geometria głównej połaci dachu:** dach dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia głównej połaci dachowej od 25-30°, lub dach płaski,

g) **minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki**: 2000 m^2;

3) Zasady dotyczące systemów komunikacji:

a) dla terenu **1U:** dostępność drogowa z terenu **1KDL**,

b) dla terenu **2U:** dostępność drogowa z planowanej drogi poza obszarem planu (wzdłuż północnej granicy planu),

c) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 13 uchwały;

4) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;

5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren **2U** znajduje się w granicach strefy ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 niniejszej uchwały,

b) pozostałe zgodnie z § 8 niniejszej uchwały;

6) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

a) przez teren **1U** przebiega napowietrzna linia energetyczna średniego napięcia 15kV i napowietrzna linia energetyczna wysokiego napięcia 110kV, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 2 niniejszej uchwały,

b) do powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się miejsc parkingowych, niezależnie od rodzaju ich nawierzchni,

c) na terenie **2U** od strony terenu **1W** należy wprowadzić pasy zieleni izolacyjno-krajobrazowej,

d) pozostałe zgodnie z § 12 niniejszej uchwały;

7) Stawka procentowa: 30%.

§ 20. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **3U** (ok. 2,11 ha) i **4U** (ok. 4,30 ha)**,** wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: **teren usług,**

a) dopuszcza się lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 14 niniejszej uchwały,

b) teren może być przeznaczony pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej do 2000 m^2,

c) dopuszcza się motele związane z głównym przeznaczeniem terenu (np. obsługa kierowców samochodów ciężarowych),

d) zakaz lokalizacji budynków zamieszkania zbiorowego za wyjątkiem lit. c;

2) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) **wysokość zabudowy:** do 15 m,

b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** do 30%,

c) **procent powierzchni biologicznie czynnej:** nie mniej niż 30%,

d) **intensywność zabudowy:**

- minimalna: 0,0,

- maksymalna: 0,9,

e) **nieprzekraczalna linia zabudowy:**

- dla terenu **3U**: 8 m od granicy z terenem **3ZN**, 5 m od granicy z terenem **2PEF** oraz 6 m od granicy z terenami **2W** i **4W,**

- dla terenu **4U**: 8 m od granicy z terenem **4ZN**, 6 m od linii rozgraniczającej drogi **3KR** oraz 5 m od południowej granicy planu,

f) **geometria głównej połaci dachu:** dach dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia głównej połaci dachowej do 25° lub dach płaski,

g) **minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki**: 2000 m^2;

3) Zasady dotyczące systemów komunikacji:

a) dla terenu **3U:** dostępność drogowa z terenu **3KR** przez teren **4W**,

b) dla terenu **4U:** dostępność drogowa z terenu **3KR**,

c) na terenie **4U** dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych o szerokości minimum 10 m z trójkątami widoczności na skrzyżowaniach; w przypadku wydzielenia drogi wewnętrznej bez przejazdu (ślepej) należy zakończyć ją placem do zawracania o kształcie kwadratu o wymiarach nie mniejszych niż 20 m na 20 m,

d) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 13 uchwały;

4) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;

5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z § 8 niniejszej uchwały;

6) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

a) do powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się miejsc parkingowych, niezależnie od rodzaju ich nawierzchni,

b) pozostałe zgodnie z § 12 niniejszej uchwały;

7) Stawka procentowa: 30%.

§ 21. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U-P** (ok. 1,38 ha) i **2U-P** (ok. 1,92 ha), wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenów: **teren usług lub produkcji,**

a) **dopuszczone funkcje i obiekty, formy zagospodarowania i urządzenia terenu:**

- urządzenia, obiekty i sieci infrastruktury technicznej niezbędne do prowadzenia działalności gospodarczej,
- składy i magazyny,
- elektrownie słoneczne,
- usługi rzemieślnicze,
- funkcja mieszkaniowa integralnie związana z prowadzoną działalnością gospodarczą o powierzchni użytkowej do 150 m^2, w postaci lokali mieszkalnych wbudowanych w budynki produkcyjne lub usługowe, pod warunkiem, że w obrębie jednej inwestycji zostanie zrealizowany maksymalnie jeden lokal mieszkalny,

b) **wyłączone funkcje i obiekty, formy zagospodarowania i urządzenia terenu:**

- obiekty lub inne formy zagospodarowania terenu emitujące intensywne zapachy, które mogą być odczuwalne poza terenem objętym inwestycją,
- składowanie odpadów,
- elektrownie wiatrowe o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 50 kW;

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) **nieprzekraczalna linia zabudowy:**

- dla terenu **1U-P** w odległości 6 m od linii rozgraniczających dróg **1KDL**, **1KDD** i od północnej granicy planu oraz 8 m od linii rozgraniczających z terenem **1ZN**,
- dla terenu **2U-P** w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi **1KDZ** oraz 6 m od ul. Łąkowej,

b) **wskaźnik powierzchni zabudowy**: do 50%,

c) **wskaźnik intensywności zabudowy:**

- minimalny 0,
- maksymalny 1,0,

d) **powierzchnia biologicznie czynna**: nie mniej niż 20%,

e) **wysokość zabudowy**: nie więcej niż 12,0 m,

f) **geometria dachu**: dach dwuspadowy o symetrycznym kącie nachylenia głównej połaci dachu od 20° do 45°,

g) **minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki**: 2000 m^2;

3) Zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:

a) obsługa komunikacyjna terenów:

- teren **1U-P** z drogi publicznej **1KDL**,

- teren **2U-P** z drogi **1KDZ** poprzez istniejące zjazdy,

b) dla funkcji elektrowni słonecznych dopuszcza się obsługę komunikacyjną z wszystkich przyległych terenów,

c) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 13 uchwały;

4) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;

5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:

a) część terenu **1U-P** znajduje się w granicach strefy ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 niniejszej uchwały,

b) pozostałe zgodnie z § 8 niniejszej uchwały;

6) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

a) do powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się miejsc parkingowych, niezależnie od rodzaju ich nawierzchni,

b) przez teren **1U-P** przebiega napowietrzna linia energetyczna średniego napięcia 15kV, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 2 niniejszej uchwały,

c) pozostałe zgodnie z § 12 niniejszej uchwały;

7) Stawka procentowa: 30%.

§ 22. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3U-P** (ok. 7,75 ha), wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenów: **teren usług lub produkcji,**

a) **dopuszczone funkcje i obiekty, formy zagospodarowania i urządzenia terenu:**

- urządzenia, obiekty i sieci infrastruktury technicznej niezbędne do prowadzenia działalności gospodarczej,
- składy i magazyny,
- elektrownie słoneczne,
- usługi rzemieślnicze,
- funkcja mieszkaniowa integralnie związana z prowadzoną działalnością gospodarczą o powierzchni użytkowej do 150 m^2, w postaci lokali mieszkalnych wbudowanych w budynki produkcyjne lub usługowe, pod warunkiem, że w obrębie jednej inwestycji zostanie zrealizowany maksymalnie jeden lokal mieszkalny,

b) **wyłączone funkcje i obiekty, formy zagospodarowania i urządzenia terenu:**

- obiekty lub inne formy zagospodarowania terenu emitujące intensywne zapachy, które mogą być odczuwalne poza terenem objętym inwestycją,
- składowanie odpadów,
- elektrownie wiatrowe o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 50 kW;

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) **nieprzekraczalna linia zabudowy:**

- w odległości 6 m od linii rozgraniczających dróg publicznych **1KDZ** i **1KDL** oraz od ul. Łąkowej; w odległości 8 m od granicy z terenem **2ZN,**

b) **wskaźnik powierzchni zabudowy**: do 50%,

c) **wskaźnik intensywności zabudowy:**

- minimalny 0,

- maksymalny 1,0,

d) **powierzchnia biologicznie czynna**: nie mniej niż 30%,

e) **wysokość zabudowy**: nie więcej niż 12,0 m,

f) **geometria dachu**: dach dwuspadowy o symetrycznym kącie nachylenia głównej połaci dachu od 20° do 45°,

g) **minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki**: 2000 m^2;

3) Zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:

a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi publicznej **1KDZ** i **1KDL** oraz z ul. Łąkowej poza granicą planu,

b) dla funkcji elektrowni słonecznych dopuszcza się obsługę komunikacyjną z wszystkich przyległych terenów,

c) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych o szerokości minimum 10 m z trójkątami widoczności na skrzyżowaniach; w przypadku wydzielenia drogi wewnętrznej bez przejazdu (ślepej) należy zakończyć ją placem do zawracania o kształcie kwadratu o wymiarach nie mniejszych niż 20 m na 20 m,

d) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 13 uchwały;

4) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;

5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:

a) część terenu znajduje się w granicach strefy ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 niniejszej uchwały,

b) pozostałe zgodnie z § 8 niniejszej uchwały;

6) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

a) do powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się miejsc parkingowych, niezależnie od rodzaju ich nawierzchni,

b) przez teren przebiega napowietrzna linia energetyczna średniego napięcia 15kV i napowietrzna linia energetyczna wysokiego napięcia 110kV, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 2 niniejszej uchwały,

c) pozostałe zgodnie z § 12 niniejszej uchwały;

7) Stawka procentowa: 30%.

§ 23. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1PE-IC** (ok. 2,68 ha), wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: **teren produkcji energii lub ciepłownictwa,**

a) dopuszcza się inwestycje celu publicznego związane z przeznaczeniem terenu - ciągi drenażowe, przewody i urządzenia służące do przesyłania lub dystrybucji płynów, pary, gazów i energii elektrycznej, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń,

b) dopuszcza się lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 14 niniejszej uchwały;

2) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) **wysokość zabudowy:**

- dla budynków: do 15 m,

- dla wolnostojących kominów: dowolna,

- dla pozostałych obiektów budowlanych: do 25 m,

b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** do 50%,

c) **procent powierzchni biologicznie czynnej:** nie mniej niż 20%,

d) **intensywność zabudowy:**

- minimalna: 0,0,

- maksymalna: 1,0,

e) **nieprzekraczalna linia zabudowy:** 6 m od linii rozgraniczającej terenu **2KDD,** 6 m od północnej granicy z terenem **3P-U**,

f) **geometria głównej połaci dachu:** dach dwuspadowy, o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku do 30°; dopuszcza się dach płaski;

3) Zasady dotyczące systemów komunikacji: dostępność drogowa z terenu **2KDD** i z terenów przyległych;

4) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;

5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z § 8 niniejszej uchwały;

6) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

a) teren przeznacza się pod inwestycje celu publicznego,

b) przez teren przebiega napowietrzna linia energetyczna wysokiego napięcia 110kV, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 2 niniejszej uchwały,

c) pozostałe zgodnie z § 12 niniejszej uchwały;

7) Stawka procentowa: 0%.

§ 24. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1PEF** (ok. 16,38 ha) i **2PEF** (ok. 15,96 ha)**,** wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: **teren elektrowni słonecznej,**

a) dopuszcza się lokalizowanie dróg wewnętrznych i placów manewrowych służących właściwemu funkcjonowaniu elektrowni,

b) dopuszcza się lokalizację magazynów energii,

c) dopuszcza się lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 14 niniejszej uchwały;

2) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) **wysokość zabudowy:**

- dla budynków: do 6 m,

- dla pozostałych obiektów budowlanych: do 5 m, za wyjątkiem słupów elektroenergetycznych, dla których ustala się wysokość wg potrzeb technologicznych,

b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** do 1%,

c) **procent powierzchni biologicznie czynnej:** nie mniej niż 30%,

d) **intensywność zabudowy:**

- minimalna: 0,0,

- maksymalna: 0,01,

e) **nieprzekraczalna linia zabudowy:**

- dla terenu **1PEF** w odległości 10 m od granicy z terenem **2ZN**, 6 m od granicy z terenem **2W** i **2KDD** oraz 5 m od granicy rowów melioracyjnych przeznaczonych do zachowania,

- dla terenu **2PEF** w odległości 10 m od granicy z terenem **3ZN**, 6 m od granicy z terenem **2W,** 5 m od granicy z terenem **3U** oraz 5 m od granicy rowów melioracyjnych przeznaczonych do zachowania,

f) **geometria głównej połaci dachu:** dla budynków związanych z przesyłaniem i przetwarzaniem energii elektrycznej **-** dach dwuspadowy, o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku do 20-45°; dopuszcza się dach płaski;

3) Zasady dotyczące systemów komunikacji:

a) dostępność drogowa z terenów przyległych,

b) dopuszcza się realizację połączeń komunikacyjnych przez teren **2W** pod warunkiem wykonania przepustów drogowych w celu zachowania ciągłości przepływu;

4) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;

5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z § 8 niniejszej uchwały;

6) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

a) przez teren **1PEF** przebiega napowietrzna linia energetyczna średniego napięcia 15kV i napowietrzna linia energetyczna wysokiego napięcia 110kV, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 2 niniejszej uchwały,

b) ustala się zakaz zasypywania oraz zakaz zainwestowania w granicach podmokłości istniejących na terenach,

c) maksymalna moc nominalna zespołu elektrowni wg warunków przyłączenia do sieci, inne parametry budowli wg potrzeb technologicznych,

d) ustala się strefy ochronne od elektrowni fotowoltaicznych, w których występują ograniczenia w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występują znaczące oddziaływania na środowisko. Strefy te muszą zawierać się w liniach rozgraniczających terenów,

e) minimum 30% terenu należy pozostawić niezabudowanym, pokrytym roślinnością i nie znajdującym się pod rzutem paneli fotowoltaicznych,

f) od strony terenów **ZN** należy wprowadzić pasy zieleni izolacyjno-krajobrazowej,

g) ustala się zakaz likwidowania zbiorowisk zarośli wierzbowych (łozowisk); dopuszcza się wycinkę w przypadku kolizji z działaniami związanymi z utrzymaniem rowów melioracyjnych,

h) pozostałe zgodnie z § 12 niniejszej uchwały;

7) Stawka procentowa: 30%.

§ 25. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDZ** (ok. 3,59 ha) (ul. Obwodowa)**,** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: **teren drogi zbiorczej,**

a) dopuszcza się lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 14 niniejszej uchwały;

2) Parametry, wyposażenie i dostępność:

a) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu,

b) wyposażenie:

- drogę należy wyposażyć w chodnik przynajmniej z jednej strony jezdni i ścieżkę rowerową przynajmniej po jednej stronie jezdni,

- zatoki autobusowe i inne – zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) dostępność do terenów przyległych: z ograniczeniami, zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) obowiązuje zakaz realizacji nowych zjazdów z ul. Obwodowej (droga powiatowa nr 1463G) za wyjątkiem realizacji zjazdów dla inwestycji celu publicznego. Wykorzystanie istniejących zjazdów z ul. Obwodowej dla nowych inwestycji może nastąpić wyłącznie za zgodą i na warunkach zarządcy drogi;

3) Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: zgodnie z § 9 niniejszej uchwały;

4) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;

5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z § 8 niniejszej uchwały;

6) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) część terenu znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 10 lat i raz na 100 lat, na którym obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych prawa wodnego,

b) teren znajduje się w granicach obszaru niskiego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 500 lat,

c) przez teren przebiega napowietrzna linia energetyczna średniego napięcia 15kV i napowietrzna linia energetyczna wysokiego napięcia 110kV, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 2 niniejszej uchwały,

d) w zagospodarowaniu drogi należy przewidzieć przynajmniej jednostronny pas zieleni z rodzimą zielenią wysoką,

e) pozostałe zgodnie z § 12 niniejszej uchwały;

7) Stawka procentowa: 0%.

§ 26. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDL** (ok. 1,10 ha) (ul. Rolnicza)**,** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: **teren drogi lokalnej,**

a) dopuszcza się lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 14 niniejszej uchwały;

2) Parametry, wyposażenie i dostępność:

a) szerokość drogi **1KDL** od 10 do 21 m w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu,

b) wyposażenie:

- drogę należy wyposażyć w chodnik przynajmniej z jednej strony jezdni,

- zatoki autobusowe i inne – zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) dostępność do terenów przyległych:

- zgodnie z przepisami odrębnymi,

- lokalizacja nowych zjazdów i wykorzystanie istniejących zjazdów z terenu dla nowych inwestycji może nastąpić wyłącznie za zgodą i na warunkach zarządcy drogi;

3) Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: zgodnie z § 9 niniejszej uchwały;

4) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;

5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:

a) tereny znajdują się w granicach strefy ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, obowiązują ustalenia zawarte w §8 ust. 1 niniejszej uchwały,

b) pozostałe zgodnie z § 8 niniejszej uchwały;

6) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) przez tereny przebiega napowietrzna linia energetyczna średniego napięcia 15kV i napowietrzna linia energetyczna wysokiego napięcia 110kV, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 2 niniejszej uchwały,

b) w zagospodarowaniu drogi należy przewidzieć przynajmniej jednostronny pas zieleni z rodzimą zielenią wysoką,

c) pozostałe zgodnie z § 12 niniejszej uchwały;

7) Stawka procentowa: 0%.

§ 27. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD** (ok. 0,07 ha) i **2KDD** (ok. 0,04 ha), wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: **teren drogi dojazdowej,**

a) dopuszcza się lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 14 niniejszej uchwały;

2) Parametry, wyposażenie i dostępność:

a) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu,

b) wyposażenie: drogę należy wyposażyć w chodnik przynajmniej po jednej stronie jezdni,

c) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;

3) Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: zgodnie z § 9 niniejszej uchwały;

4) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;

5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z § 8 niniejszej uchwały;

6) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) przez teren **1KDD** przebiega napowietrzna linia energetyczna średniego napięcia 15kV, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 2 niniejszej uchwały,

b) przez teren **2KDD** przebiega napowietrzna linia energetyczna wysokiego napięcia 110kV, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 2 niniejszej uchwały,

c) pozostałe zgodnie z § 12 niniejszej uchwały;

7) Stawka procentowa: 0%.

§ 28. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KR** (ok. 0,04 ha), **2KR** (ok. 0,29 ha) i **4KR** (ok. 0,16 ha), wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: **teren komunikacji drogowej wewnętrznej,**

a) dopuszcza się lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 14 niniejszej uchwały;

2) Parametry, wyposażenie i dostępność:

a) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu,

b) wyposażenie: dowolne,

c) dostępność do terenów przyległych:

- dla terenu **1KR**: lokalizacja zjazdów może nastąpić wyłącznie za zgodą i na warunkach zarządcy drogi,

- dla terenów **2KR** i **4KR**: bez ograniczeń;

3) Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy;

4) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;

5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren **4KR** znajduje się w granicach strefy ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 niniejszej uchwały,

b) pozostałe zgodnie z § 8 niniejszej uchwały;

6) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) tereny **1KR** i **2KR** znajdują się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 10 lat i raz na 100 lat, na którym obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych prawa wodnego,

b) tereny **1KR** i **2KR** znajdują się w granicach obszaru niskiego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 500 lat,

c) pozostałe zgodnie z § 12 niniejszej uchwały;

7) Stawka procentowa: 0%.

§ 29. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3KR** (ok. 0,91 ha) wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: **teren komunikacji drogowej wewnętrznej,**

a) dopuszcza się lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 14 niniejszej uchwały;

2) Parametry, wyposażenie i dostępność:

a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu,

b) wyposażenie: dowolne,

- drogę należy wyposażyć w chodnik przynajmniej po jednej stronie jezdni i ścieżkę rowerową przynajmniej po jednej stronie jezdni,
- zatoki autobusowe i inne – zgodnie z przepisami odrębnymi,
- dostępność do terenów przyległych: lokalizacja zjazdów może nastąpić wyłącznie za zgodą i na warunkach zarządcy drogi;

3) Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy;

4) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;

5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z § 8 niniejszej uchwały;

6) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) w zagospodarowaniu drogi należy przewidzieć przynajmniej jednostronny pas zieleni z rodzimą zielenią wysoką,

b) pozostałe zgodnie z § 12 niniejszej uchwały;

7) Stawka procentowa: 0%.

§ 30. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KR-W** (ok. 0,39 ha), wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: **teren komunikacji drogowej wewnętrznej lub wód – rów melioracyjny z pasem do obsługi rowu,**

a) obowiązują ustalenia § 7 ust. 10 niniejszej uchwały,

b) dopuszcza się budowę i montaż wszelkich urządzeń i budowli służących regulacji stosunków wodnych;

2) Parametry, wyposażenie i dostępność:

a) szerokość dróg w liniach rozgraniczających,

b) wyposażenie: dowolne,

c) dostępność do terenów przyległych: lokalizacja zjazdów może nastąpić wyłącznie za zgodą i na warunkach zarządcy drogi;

3) Zasady dotyczące systemów komunikacji: dostępność drogowa z terenów przyległych;

4) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;

5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z § 8 niniejszej uchwały;

6) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

a) teren znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 10 lat i raz na 100 lat, na którym obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych prawa wodnego,

b) teren znajduje się w granicach obszaru niskiego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 500 lat,

c) przez teren przebiega napowietrzna linia energetyczna średniego napięcia 15kV i napowietrzna linia energetyczna wysokiego napięcia 110kV, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 2 niniejszej uchwały,

d) pozostałe zgodnie z § 12 niniejszej uchwały;

7) Stawka procentowa: 0%.

§ 31. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1I** (ok. 0,01 ha)**,** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: **teren infrastruktury technicznej** – przepompownia wód deszczowych,

a) dopuszcza się lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 14 niniejszej uchwały,

b) ustala się zakaz zabudowy, za wyjątkiem ppkt a;

2) Zasady dotyczące systemów komunikacji: dostępność drogowa z terenu **1KR**;

3) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;

4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z § 8 niniejszej uchwały;

5) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

a) teren znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 10 lat i raz na 100 lat, na którym obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych prawa wodnego,

b) teren znajduje się w granicach obszaru niskiego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 500 lat,

c) pozostałe zgodnie z § 12 niniejszej uchwały;

6) Stawka procentowa: 0%.

§ 32. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1I-ZP** (ok. 0,72 ha), wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: **teren infrastruktury technicznej lub zieleni urządzonej,**

a) dopuszcza się lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 14 niniejszej uchwały,

b) dopuszcza się zagospodarowanie związane z rekreacyjnym wykorzystaniem terenu tj. ścieżki piesze, ławki, obiekty małej architektury, itp.,

c) należy stosować rodzime gatunki roślin, z uwzględnieniem warunków siedliskowych,

d) ustala się zakaz zabudowy, za wyjątkiem ppkt a i b;

2) Zasady dotyczące systemów komunikacji: dostępność drogowa z terenu **1KDZ** i **1KR**;

3) Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: zgodnie z § 9 niniejszej uchwały;

4) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;

5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z § 8 niniejszej uchwały;

6) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

a) teren znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 10 lat i raz na 100 lat, na którym obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych prawa wodnego,

b) teren znajduje się w granicach obszaru niskiego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 500 lat,

c) pozostałe zgodnie z § 12 niniejszej uchwały;

7) Stawka procentowa: 0%.

§ 33. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1W** (ok. 0,22 ha)**, 2W** (ok. 1,11 ha), **3W** (ok. 0,71 ha) i **4W** (ok. 0,24 ha) wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: **teren wód – rów melioracyjny z pasem do obsługi rowu,**

a) w granicach terenu **4W** ustala się lokalizację rowu melioracyjnego o spływie w kierunku terenu **3W,**

b) dopuszcza się lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 14 niniejszej uchwały,

c) obowiązują ustalenia § 7 ust. 10 niniejszej uchwały,

d) dopuszcza się budowę i montaż wszelkich urządzeń i budowli służących regulacji stosunków wodnych;

2) Parametry:

a) szerokość terenu **2W** 7m od osi rowu oraz jak na rysunku planu,

b) szerokość terenów **1W, 3W** i **4W** jak w liniach rozgraniczających,

3) Zasady dotyczące systemów komunikacji:

a) dostępność drogowa z terenów przyległych,

b) dopuszcza się zjazdy z terenu **3KR** przez teren **4W**;

4) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;

5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:

a) tereny **1W** i **3W** znajdują się w granicach strefy ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 3 niniejszej uchwały,

b) pozostałe zgodnie z § 8 niniejszej uchwały;

6) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

a) przez teren **1W** przebiega napowietrzna linia energetyczna średniego napięcia 15kV, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 2 niniejszej uchwały,

b) pozostałe zgodnie z § 12 niniejszej uchwały;

7) Stawka procentowa: 0%.

§ 34. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1WS** (ok. 0,06 ha)**,** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: **teren wód powierzchniowych śródlądowych** - Kanał Łyski,

a) dopuszcza się lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 14 niniejszej uchwały,

b) dopuszcza się budowę i montaż wszelkich urządzeń i budowli służących regulacji stosunków wodnych,

c) dopuszcza się zachowanie istniejących urządzeń melioracyjnych,

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

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

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

2) Zasady dotyczące systemów komunikacji: dostępność drogowa z terenów przyległych;

3) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;

4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z § 8 niniejszej uchwały;

5) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w jego użytkowaniu: zgodnie z § 12 niniejszej uchwały;

6) Stawka procentowa: 0%.

§ 35. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZN** (ok. 0,36 ha), **2ZN** (ok. 0,98 ha), **3ZN** (ok. 2,93 ha) i **4ZN** (ok. 0,69 ha), wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: **teren zieleni naturalnej,**

a) dopuszcza się lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 14 niniejszej uchwały;

2) Zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: ustala się zakaz zabudowy;

3) Zasady dotyczące systemów komunikacji: dostępność drogowa z terenów przyległych;

4) Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: zgodnie z § 9 niniejszej uchwały;

5) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;

6) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:

a) tereny **1ZN** i **2ZN** znajdują się w granicach strefy ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 3 niniejszej uchwały,

b) pozostałe zgodnie z § 8 niniejszej uchwały;

7) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w jego użytkowaniu: nie dotyczy;

a) przez teren **1ZN** przebiega napowietrzna linia energetyczna średniego napięcia 15kV, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 2 niniejszej uchwały,

b) pozostałe zgodnie z § 12 niniejszej uchwały;

8) Stawka procentowa: 0%.

Rozdział 4.
Ustalenia końcowe

§ 36. Traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Redy dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym nr 6 (dawniej Moście Błota), przyjęty Uchwałą Nr XXXVIII/397/2017 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 20 grudnia 2017 r. w granicach obszaru niniejszego planu.

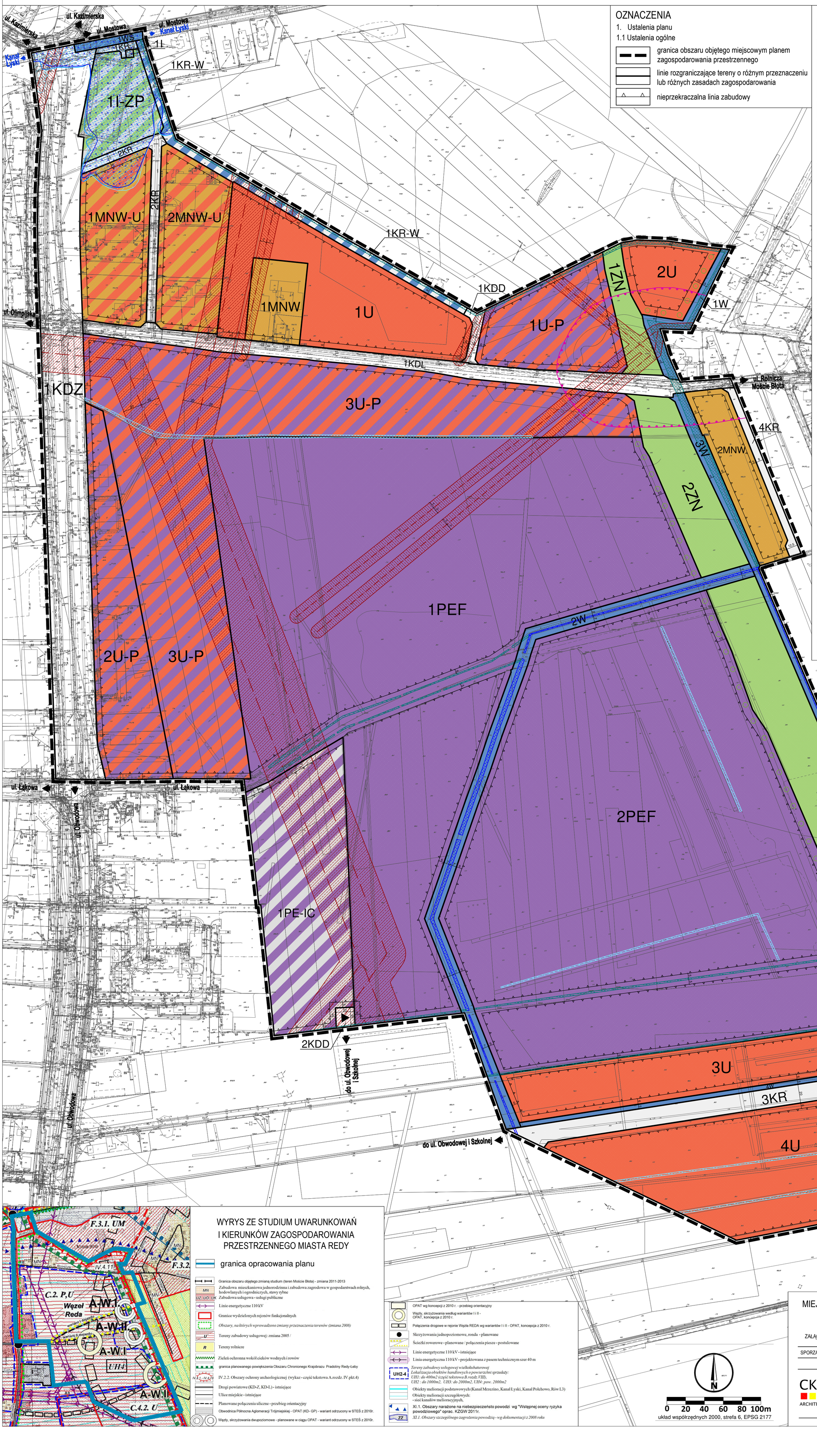
§ 37. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Redy.

§ 38. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady

Łukasz Kamiński

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W REJONIE UL. OBWODOWEJ I ROLNICZEJ W REDZIE



OZNACZENIA

1. Ustalenia planu

1.1 Ustalenia ogólne

- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy

1.2 Przeznaczenie terenów

- MNW — teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- MNW-U — teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług
- U — teren usług
- U-P — teren usług lub produkcji, składów i magazynów
- PE-IC — teren produkcji energii lub ciepłownictwa
- PEF — teren elektrowni słonecznej
- KDZ — teren drogi zbiorczej
- KDL — teren drogi lokalnej
- KDD — teren drogi dojazdowej
- KR — teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- KR-W — teren komunikacji drogowej wewnętrznej lub wód - rów melioracyjny z pasem do obsługi rowu
- I — teren infrastruktury technicznej
- I-ZP — teren infrastruktury technicznej lub zieleni urządzonej
- W — teren wód - rów melioracyjny z pasem do obsługi rowu
- WS — teren wód powierzchniowych śródlądowych
- ZN — teren zieleni naturalnej

2. Szczególne warunki zagospodarowania terenu i ograniczenia w ich zagospodarowaniu

- istniejace napowietrzne linie elektroenergetyczne SN 15kV
- strefy ochronne od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 15kV
- istniejaca napowietrzna linia elektroenergetyczna WN-110kV
- strefy ochronne od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych WN 110kV
- strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 10% - raz na 10 lat
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 1% - raz na 100 lat
- obszary niskiego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 0,2% - raz na 500 lat
- rowy melioracyjne przeznaczone do zachowania i przebudowy, stanowiące element miejskiego układu odwadniającego
- rowy melioracyjne przeznaczone do zachowania
- pozostałe rowy melioracyjne
- pas zieleni izolacyjno-krajobrazowej
- orientacyjna lokalizacja zjazdu
- oznaczenie kierunków dróg graniczących z planem

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA REDY

- granica opracowania planu
- Granica obszaru objętego zmianą studium (teren Moście Błota) - zmiana 2011-2013
- MN — Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, stawy rybne
- UZ, UO, UK — Zabudowa usługowa - usługi publiczne
- Linie energetyczne 110 kV
- Granice wydzielonych rejonów funkcjonalnych
- *Obszary, na których wprowadzono zmiany przeznaczenia terenów (zmiana 2008)*
- U — Tereny zabudowy usługowej: zmiana 2005 /
- R — Tereny rolnicze
- Zieleń ochronna wokół cieków wodnych i rowów
- granica planowanego powiększenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Pradoliny Redy-Łeby
- IV.2.2. Obszary ochrony archeologicznej (wykaz - część tekstowa A.rozdz. IV.pkt.4)
- Drogi powiatowe (KD-Z, KD-L) - istniejące
- Ulice miejskie - istniejące
- Planowane połączenia uliczne - przebieg orientacyjny
- Obwodnica Północna Aglomeracji Trójmiejskiej - OPAT (KD- GP) - wariant odrzucony w STEŚ z 2010r.
- Węzły, skrzyżowania dwupoziomowe - planowane w ciągu OPAT - wariant odrzucony 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, ronda - planowane
- Ścieżki rowerowe - planowane / połączenia piesze - postulowane
- Linie energetyczne 110 kV - istniejące
- Linia energetyczna 110 kV - projektowana z pasem technicznym szer 40 m
- UH2-4 — *Tereny zabudowy usługowej wielkokubaturowej*
  Lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży:
  UH1: do 400m2 (część tekstowa B.rozdz. VIII),
  UH2 : do 1000m2, UH3: do 2000m2, UH4: pow. 2000m2
- Obiekty melioracji podstawowych (Kanał Mrzezino, Kanał Łyski, Kanał Połchowo, Rów L3)
- Obiekty melioracji szczegółowych:
  - sieć kanałów melioracyjnych,
- Xl.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*

N

0 20 40 60 80 100m

układ współrzędnych 2000, strefa 6, EPSG 2177

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W REJONIE UL. OBWODOWEJ I ROLNICZEJ W REDZIE

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XIV/125/2025 RADY MIEJSKIEJ W REDZIE Z DNIA 27 MARCA 2025 R.

SPORZĄDZAJĄCY:	BURMISTRZ MIASTA REDY
	SKALA 1:2000

CKK ARCHITEKCI

ZESPÓŁ AUTORSKI:

GŁÓWNY PROJEKTANT:	MGR. INŻ. ARCH. MAŁGORZATA OSSOWSKA UPRAWNIENIA URBANISTYCZNE NR 1617
PROJEKTANCI:	INŻ. WIKTORIA WITOSŁAWSKA
ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE:	MGR. INŻ. ARKADIUSZ ŚWIDER

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XIV/125/2025

Rady Miejskiej w Redzie

z dnia 27 marca 2025 r.

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

Na podstawie art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w zw. z art. 67 ust. 3 Ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, projekt planu został trzykrotnie wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu może wnieść uwagi w terminie nie krótszym niż 14 dni od daty zakończenia wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

1. **Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Obwodowej i Rolniczej w Redzie został wyłożony do publicznego wglądu po raz pierwszy w Urzędzie miasta Redy w dniach od 19.04.2024r. do 10.05.2024r.**

W wyznaczonym zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym terminie do 24.05.2024r. wpłynęło 117 uwag w 27 pismach. 42 uwagi zostały uwzględnione, 24 uwagi uwzględniono częściowo, a 51 uwag zostało nieuwzględnionych.

Podtrzymuje się w całości rozstrzygnięcie Burmistrza Miasta Redy i nie uwzględnia się niżej wymienionych uwag:

1. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 29.04.2024 r. (pismo nr 1 z wykazu uwag):

Wniosek o przeniesienie rowów melioracyjnych z działki nr 797/1 obręb 01.

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Rowy melioracyjne znajdujące się na działce nr 797/1 widnieją na podkładzie mapowym. Zgodnie z ustawą Prawo wodne utrzymanie rowów należy do obowiązków właściciela nieruchomości. Wyjaśnia się, że na rysunku planu w granicach działki zaznaczono rów określony jako „pozostałe rowy melioracyjne". Zgodnie z §7 ust. 11 „Na obszarze planu występują rowy melioracyjne oznaczone jako „pozostałe rowy melioracyjne" oraz inne istniejące rowy melioracyjne nie oznaczone na rysunku planu. Dla urządzeń tych obowiązują przepisy odrębne; dopuszcza się zmianę przebiegu rowów pod warunkiem zachowania ich ciągłości. W uzasadnionych przypadkach umożliwia się zastosowanie innego rodzaju retencji pod warunkiem, że zrekompensuje ona pojemność zlikwidowanego rowu". Przebudowa rowu jest zatem możliwa po uzyskaniu odpowiednich zgód i spełnieniu określonych warunków

3. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 07.05.2024 r. (pismo nr 2 z wykazu uwag):

Sprzeciw wobec przeznaczenia działek 807 i 808/2 pod funkcję ciepłowniczą i produkcji energii. Wniosek o przeznaczenie pod funkcję produkcyjną w celu wybudowania hali produkcyjnej w związku z prowadzoną działalnością budowlaną.

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Obszar przeznaczony pod teren 1PE-IC ma stanowić teren inwestycji publicznej pod rozbudowę istniejącego na sąsiedniej działce Miejskiego Przedsiębiorstwa Ciepłowniczo-Komunalnego „Koksik". Przeznaczenie to służy realizacji zadań własnych gminy zawartych w Ustawie z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 z późn. zm.). Zgodnie z art. 7, ust. 1, pkt 3 ww. ustawy, w szczególności zadania własne gminy obejmują sprawy „wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i cieplną oraz gaz". Rozbudowa przedsiębiorstwa Koksik będzie służyć zaopatrzeniu w ciepło z sieci

ciepłowniczej mieszkańców Redy, co przyczyni się do poprawy jakości powietrza w mieście z uwagi na możliwość likwidacji lokalnych kotłów węglowych.

4. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 07.05.2024 r. (pismo nr 3 z wykazu uwag):

Wniosek o *„wstrzymanie, ponowne rozpatrzenie czy ewentualną analizę bądź audyt projektu przez odpowiednią komisję i ponowne złożenie, ale przez obecnego urzędującego burmistrza, ponieważ być może obecny burmistrz wraz z nowo wybranymi radnymi mieliby inną wizję rozwoju czy zagospodarowania rzeczonego terenu.*

Swoją uwagę argumentuję faktem, że były już burmistrz Krzemiński miał naprawdę dużo czasu żeby wprowadzić ww. projekt, a w tym momencie nie jest w stanie nadzorować projektu i kompletnie nie rozumiem idei jaka przyświecała wyłożeniu projektu przez byłego już burmistrza, który w momencie wyłożenia tej propozycji wiedział, że ustępuje.

Uchwała rady miasta na podstawie której został stworzony projekt mpzp ma już ponad dwa lata, dodatkowo obszar jaki jest objęty jest dość duży i dodatkowo taki, a nie inny projekt i późniejsze głosowanie nad nim w jakimś sensie blokuje możliwości czy inne propozycje do zarządzania miastem przez obecnego Burmistrza.”

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Uwaga nie dotyczy ustaleń planu (zgodnie z art. 18 ust.1 Ustawy*, uwagę można złożyć w przypadku gdy kwestionuje się ustalenia przyjęte w projekcie planu), w związku z tym uznaje się ją za bezprzedmiotową.

Zaznacza się jednocześnie, iż o przystąpieniu do sporządzenia planu decyduje Rada Miasta i obowiązkiem Burmistrza jest realizacja zadań powierzonych mu przez Radę. Sytuacja związana z wyborami samorządowymi nie wpływa na wstrzymanie prac związanych z podjętymi uchwałami.

5. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 15.05.2024 r. (pismo nr 4 z wykazu uwag):

„W nawiązaniu do „PROJEKT - MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W REJONIE UL. OBWODOWEJ I ROLNICZEJ W REDZIE" chciałbym zaprotestować.

Czas wystawienia projektu dla opinii publicznej oraz czas przeznaczony na dyskusje jest bardzo ograniczony, na tym etapie przedstawię tylko kilka argumentów przemawiających za odstąpieniem od proponowanego planu zagospodarowania przestrzennego

W tym momencie tylko nieliczne osoby mają świadomość o planowanym zagospodarowaniu części Redy - Obwodowa - Rolnicza.

Osiedle ul. Olimpijska i przylegle nic nie wiedza o planach Magistratu.

Oczywiście społeczność, która w tej chwili podjęła inicjatywę informacyjna dotrze to wszystkich do wszystkich zainteresowanych.

Argumenty:

Rejon zaakceptowany pod zabudowę mieszkalną jako kontynuacja już istniejących zabudowań mieszkalnych, jedno i wielorodzinnych.

Uciążliwość istnienia infrastruktury przemysłowej w centrum zabudowy mieszkalnej jest niedopuszczalna.

Obecne tereny zielone , laki , nieużytki rolne , rowy melioracyjne zostały zasiedlone przez dziesiątki gatunków unikatowej flory i fauny

niektóre podlegają ochronie ścisłej

•Żuraw •sojka •sokół wędrowny •zimorodek •Dzięcioły

i wiele innych włączając rzadkie okazy flory.

'Moście Błota , jak sama nazwa wskazuje to tereny zalewowe , okoliczne laki i pola to naturalne zbiorniki retencyjne chroniące zabudowę mieszkalna przed zalaniem.

Utwardzenie tak dużej powierzchni narazi mieszkańców na zalewanie domostw i struktury zabudowy jednorodzinnej.

W bardzo bliskim sasiedztwie znajdują się chronione ujęcia wody . Struktura przemysłowa narazi wody gruntowe na zanieczyszczenia.

Oczywiście skieruje prośbę do Ministerstwa Ochrony Środowiska o przeprowadzenie audytu na opisanym terenie.

Niepokojący jest fakt , ze liczy się tylko strona finansowa przedsięwzięcia nie zwracając uwagi no to , ze jest to jedno z niewielu już miejsc naprawdę dzikiej przyrody w Redzie.

Ze względu na małą frekwencje proszę o ponowne spotkanie z zainteresowanymi mieszkańcami Mościch Błot i okolicy.

Przeważająca cześć zainteresowanych nie ma pojęcia o planach włodarzy miasta , trzeba wiec przeprowadzić solidniejsza fazę informacyjna.

Liczymy na refleksje włodarzy miasta."

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: W kwestii poruszonych argumentów dotyczących partycypacji społecznej, wyjaśnia się że udział społeczny w procedurze planu został zagwarantowany zgodnie z art. 17 Ustawy*, tj. poprzez ogłoszenie i obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia planu, jak również ogłoszenie i obwieszczenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, oraz dyskusję publiczną i możliwość składania uwag do projektu planu, z dotrzymaniem ustawowych terminów.

W kwestii przeznaczeń na obszarze planu wyjaśnia się, że obszary przeznaczone pod funkcję usług lub produkcji, składów i magazynów, oraz pod funkcję usług są zgodne z polityką przestrzenną miasta, wyrażoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Postanowiono jednakże częściowo uwzględnić obawy wnioskodawców i zrezygnowano z przeznaczenia na cele usługowo-produkcyjnej dużej części terenu pozostawiając jedynie możliwość realizacji na tym obszarze elektrowni słonecznej.

W sprawie poruszonych aspektów przyrodniczych oraz hydrologicznych, informuje się, że zapisy planu uwzględniają uwarunkowania i wytyczne przyrodnicze i hydrologiczne zawarte w opracowaniach sporządzonych na potrzeby projektu planu. Uzyskano ponadto odpowiednie uzgodnienia projektu mpzp, w tym m.in. z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym i Państwowym Wojewódzkim Inspektorem Sanitarnym.

7. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 17.05.2024 r. (pismo nr 6 z wykazu uwag):

*„*1) wnoszę o wprowadzenie obsługi komunikacyjnej terenu 4U-P poprzez ul Łąkową tj. działkę gruntu nr 811 – jako drogę publiczną (przynajmniej do wysokości działki gruntu nr 793 i ujęcie w karcie terenu 4U-P informacji o dostępności drogowej od strony ul. Łąkowej*"*

Uwaga została częściowo uwzględniona.

UZASADNIENIE: Uwagę uwzględniono częściowo. Postanawia się uwzględnić wniosek o dopuszczenie obsługi komunikacyjnej od strony ul. Łąkowej, natomiast z uwagi na brak wystarczającej infrastruktury komunikacyjno-technicznej postanowiono zrezygnować z przeznaczenia terenu na cele usługowo-produkcyjne na rzecz wyłącznej funkcji elektrowni słonecznej

8. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 17.05.2024 r. (pismo nr 6 z wykazu uwag):

*„*2) ewentualne poprowadzenie drogi publicznej obsługującej tereny 3U-P i 4U-P równolegle do projektowanej drogi 4KR, lecz bardziej na Zachód (dalej od terenów mieszkaniowych) i zakończenie jej za rowem oznaczonym symbolem 2W, na terenie strefy 4U-P i zlikwidowanie dróg wewnętrznych 4KR i 8KR*"*

Uwaga została częściowo uwzględniona.

UZASADNIENIE: Postanowiono zlikwidować drogi wewnętrzne 4KR i 8KR, jednakże zrezygnowano z przeznaczenia terenu na cele usługowo-produkcyjne na rzecz wyłącznej funkcji elektrowni słonecznej.

9. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 17.05.2024 r. (pismo nr 6 z wykazu uwag):

„3) zlikwidowanie dróg wewnętrznych 4KR i 8KR oraz terenów 2ZD i 3ZD i przeznaczenie obszaru działki gruntu nr 792 pod usługi lub produkcję, składy i magazyny”

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: W związku z licznymi uwagi mieszkańców oraz ze względu na brak wystarczającej infrastruktury komunikacyjno-technicznej postanowiono zrezygnować z przeznaczenia terenu 4U-P na cele usługowo-produkcyjne na rzecz wyłącznej funkcji elektrowni słonecznej. Działka nr 792 jest jednakże położona w ciągu planowanej tzw. „drogi wschodniej”, dlatego pozostawia się tę działkę bez zmiany przeznaczenia (teren zieleni naturalnej) jako rezerwę pod budowę tej drogi.

10. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 17.05.2024 r. (pismo nr 6 z wykazu uwag):

„4) zlikwidowanie stref 2ZPW i 3ZPW i zastąpienie ich zielenią ochronną przy granicy ze strefą 2KR-W, ewentualnie przeniesienie obu ww. stref ZPW na teren przylegający do strefy 2KR-W.”

Uwaga została częściowo uwzględniona.

UZASADNIENIE: Uwaga uwzględniona w zakresie likwidacji terenów 2ZPW i 3ZPW. W związku ze zmianą przeznaczenia terenów 4U-P i cz. 3U-P z funkcji usługowo-produkcyjnej na wyłączną funkcję elektrowni słonecznej zrezygnowano z wyznaczenia zieleni urządzonej wysokiej.

11. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 20.05.2024 r. (pismo nr 7 z wykazu uwag):

„1) wprowadzenie obsługi komunikacyjnej terenu 4U-P poprzez ul. Łąkową tj. działkę gruntu nr 811 – jako drogę publiczną, a także ujęcie w karcie terenu 4U-P informacji o dostępności drogowej od strony ul. Łąkowej i zlikwidowanie dróg wewnętrznych 4KR i 8KR”

Uwaga została częściowo uwzględniona.

UZASADNIENIE: Postanawia się uwzględnić wniosek o dopuszczenie obsługi komunikacyjnej od strony ul. Łąkowej i likwidację dróg wewnętrznych 4KR i 8KR, natomiast z uwagi na brak wystarczającej infrastruktury komunikacyjno-technicznej postanowiono zrezygnować z przeznaczenia terenu na cele usługowo-produkcyjne na rzecz wyłącznej funkcji elektrowni słonecznej.

12. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 20.05.2024 r. (pismo nr 7 z wykazu uwag):

„2) ewentualne poprowadzenie drogi publicznej obsługującej tereny 3U-P i 4U-P równolegle do projektowanej drogi 4KR, lecz bardziej na Zachód (dalej od terenów mieszkaniowych) i zakończenie jej za rowem oznaczonym symbolem 2W, na terenie strefy 4U-P i zlikwidowanie dróg wewnętrznych 4KR i 8KR”

Uwaga została częściowo uwzględniona.

UZASADNIENIE: Postanowiono zlikwidować drogi wewnętrzne 4KR i 8KR, jednakże z uwagi na brak wystarczającej infrastruktury komunikacyjno-technicznej zrezygnowano z przeznaczenia terenu na cele usługowo-produkcyjne na rzecz wyłącznej funkcji elektrowni słonecznej.

28. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 22.05.2024 r. (pismo nr 11 z wykazu uwag):

„4) wprowadzić większe powierzchnie terenów zieleni urządzonej ogólnodostępnej na terenach obecnie projektowanych jako U-P.

Projekt planu nie przeznacza praktycznie żadnych terenów pod jakąkolwiek zieleń, a przeznacza prawie cały plan pod zabudowę przemysłową i usługową. Zaproponowane pasy zieleni izolacyjnej o szerokości 7 m są nieproporcjonalnie małe w stosunku do skali zabudowy i uciążliwości projektowanego terenu przemysłowego. Wprowadzenie dużych terenów zieleni umożliwi utrzymanie rozszczelnienia tych terenów i pozwoli na naturalną poprawę retencji wód”

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Przeznaczone obszarów pod funkcję usług lub produkcji, w tym produkcji energii, składów i magazynów, oraz pod funkcję usług są zgodne z polityką przestrzenną miasta, wyrażoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Studium nie przeznacza ww. obszarów pod publiczne tereny zieleni urządzonej, brak też uzasadnienia dla wprowadzania urządzonej zieleni publicznej w kompleksie terenów inwestycyjnych. Postanawia się jednakże zwiększyć minimalny

udział powierzchni biologicznie czynnej dla przedmiotowych terenów oraz wskazać tereny zieleni naturalnej o charakterze publicznym we wschodniej części obszaru planu

29. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 22.05.2024 r. (pismo nr 11 z wykazu uwag):

„5) wprowadzić obsługę komunikacyjną terenu opartą o publiczny układ drogowy ogólnodostępny, a nie o prywatne drogi wewnętrzne.

Wprowadzenie dróg wewnętrznych na terenach prywatnych nie zmusza gminy ani do wykupu, ani do budowy tych drów, ponieważ tylko drogi publiczne muszą być we własności gminy. Drogi wewnętrzne będące we własności prywatnej, mogą zostać po prostu zamknięte i wyłączone z użytkowania dla ogółu mieszkańców."

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: W związku z podjęciem decyzji, wynikającej z rozpatrzenia uwag do planu, o rezygnacji z funkcji usługowo-produkcyjnej na większości obszaru planu, brak uzasadnienia dla tworzenia dodatkowego układu dróg publicznych. Postanowiono ograniczyć przeznaczenie większości obszaru terenów 3U-P i 4U-P do funkcji produkcji energii słonecznej. Funkcja ta nie będzie generować zwiększenia ruchu kołowego.

33. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 22.05.2024 r. (pismo nr 12 z wykazu uwag):

Jak w uwadze nr 28 (pismo nr 11 z wykazu uwag).

34. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 22.05.2024 r. (pismo nr 12 z wykazu uwag):

Jak w uwadze nr 29 (pismo nr 11 z wykazu uwag).

35. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 22.05.2024 r. (pismo nr 13 z wykazu uwag):

„1) wnoszę o wprowadzenie obsługi komunikacyjnej terenu 4U-P poprzez ul. Łąkową tj. działkę gruntu nr 811 – jako drogę publiczną, a także ujęcie w karcie terenu4U-P informacji o dostępności drogowej od strony ul. Łąkowej i zlikwidowanie dróg wewnętrznych 4KR i 8KR"

Uwaga została częściowo uwzględniona.

UZASADNIENIE: Postanawia się uwzględnić wniosek o dopuszczenie obsługi komunikacyjnej od strony ul. Łąkowej, natomiast z uwagi na brak wystarczającej infrastruktury komunikacyjno-technicznej postanowiono zrezygnować z przeznaczenia terenu na cele usługowo-produkcyjne na rzecz wyłącznej funkcji elektrowni słonecznej

Postanowiono zlikwidować drogi wewnętrzne 4KR i 8KR, jednakże zrezygnowano z przeznaczenia terenu na cele usługowo-produkcyjne na rzecz wyłącznej funkcji elektrowni słonecznej

36. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 22.05.2024 r. (pismo nr 13 z wykazu uwag):

„2) ewentualnie poprowadzenie drogi publicznej obsługującej tereny 3U-P i 4U-P równolegle do projektowanej drogi 4KR, lecz bardziej na zachód (dalej od terenów mieszkaniowych) i zakończenie jej za rowem oznaczonym symbolem 2W, na terenie strefy 4U-P i zlikwidowanie drów wewnętrznych 4KR i 8KR"

Uwaga została częściowo uwzględniona.

UZASADNIENIE: Postanowiono zlikwidować drogi wewnętrzne 4KR i 8KR, jednakże zrezygnowano z przeznaczenia terenu na cele usługowo-produkcyjne na rzecz wyłącznej funkcji elektrowni słonecznej. Funkcja ta nie będzie generować zwiększenia ruchu komunikacyjnego, brak zatem uzasadnienia dla tworzenia dodatkowego układu komunikacyjnego

37. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 23.05.2024 r. (pismo nr 14 z wykazu uwag):

„1. Sugestia co do podziału terenu objętego konsultowanym planem na mniejsze obszary z możliwością zabudowy nie przekraczającej 10 m – wyłączenie możliwości zabudowy halami wysokiego składowania – wyłączenie możliwości zabudowy halami wysokiego składowania jako zabudowy która nie jest dostosowana do otoczenia i lokalizacji tego terenu w ramach zabudowy miejskiej, szczególnie dotyczy to terenu oznaczonego jako 3U-P oraz 4U-P"

Uwaga została częściowo uwzględniona.

UZASADNIENIE: Postanowiono ograniczyć przeznaczenie większości obszaru terenów 3U-P i 4U-P do funkcji produkcji energii słonecznej, co będzie się wiązało z tym, że na tym obszarze nie będą lokalizowane budynki. Funkcja usługowo-produkcyjna pozostanie wyłącznie wzdłuż ul. Obwodowej (głównie istniejąca zabudowa) oraz wzdłuż ul. Rolniczej. Maksymalna wysokość zabudowy dla tych obszarów zostanie zmniejszona do 12m, co stanowi wysokość pośrednią pomiędzy ustaleniami dla terenów usługowo-mieszkaniowych znajdujących się na zachód od ul. Obwodowej (max. 15m), a wysokością zabudowy mieszkaniowej znajdującej się na północ i wschód od obszaru niniejszego projektu planu (max. 10m)

38. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 23.05.2024 r. (pismo nr 14 z wykazu uwag):

„2. Wadliwe rozwiązania komunikacyjne prowadzące w konsekwencji faktycznie do obsługi komunikacji terenu przez ul. Obwodową, już teraz niewydolnej w godzinach szczytów komunikacyjnych – brak możliwości połączenia z innymi istniejącymi drogami, perspektywa powstania Via Maris oraz połączenia z Rumią przez ul. Partyzantów odległa i niepewna”

Uwaga została częściowo uwzględniona.

UZASADNIENIE: W związku z licznymi uwagami mieszkańców oraz ze względu na brak wystarczającej infrastruktury komunikacyjno-technicznej postanowiono zrezygnować z przeznaczenia terenu 4U-P i dużej części terenu 3U-P na cele usługowo-produkcyjne na rzecz wyłącznej funkcji elektrowni słonecznej. Funkcja ta nie będzie generować zwiększenia ruchu kołowego

39. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 23.05.2024 r. (pismo nr 14 z wykazu uwag):

„3. Przewidziane rozwiązanie połączenia układu drogowego poprzez przedłużenie ul. Szkolnej (droga 6KR), spowoduje nadmierne obciążenie tej części ul. Obwodowej, ul. Szkolna niedostosowana do obciążenia takim ruchem, powinno przewidywać się obsługę przez przedłużenie ul. Szkolnej tylko części tego obszaru, oraz wykorzystanie połączenia z ul. Łąkową, której parametry i skrzyżowanie z ul. Obwodową są dostosowane do obsługi większego ruchu”

Uwaga została częściowo uwzględniona.

UZASADNIENIE: W związku z podjęciem decyzji o zmianie przeznaczenia większości obszaru planu, zmianie ulegnie również układ komunikacyjny. Droga 6KR pozostanie, jednakże wyłącznie dla obsługi terenów usługowych (3U, 4U i 5U) oraz terenu 1PE-IC. Droga ta nie będzie przenosić ruchu związanego z zagospodarowaniem terenów 3U-P i 4U-P, ponieważ tereny te w większości zostaną przeznaczona na cele produkcji energii słonecznej.

40. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 23.05.2024 r. (pismo nr 14 z wykazu uwag):

„4. Przebieg drogi 6KR jako przedłużenia ul. Szkolnej i Obwodowej powinno się zaplanować bez zaprojektowanego łuku w stronę południową na wysokości działki 825/2, brak uzasadnienia dla takiego ukształtowania przebiegu dla planowanej drogi, przedłużenie ul. Szkolnej do ul. Obwodowej powinno przebiegać w linii prostej wzdłuż granicy działki 825/2 z uwzględnieniem przebiegu istniejącej linii energetycznej oraz układu rowów melioracyjnych”

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Uwaga jest bezprzedmiotowa, opisana w uwadze sytuacja znajduje się poza granicami projektu planu. W projekcie planu informacyjnie i schematycznie zostało wrysowane powiązanie terenu drogi 6KR z ul. Obwodową, rysunek schematyczny dotyczący obszaru poza granicami planu zostanie usunięty

41. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 23.05.2024 r. (pismo nr 14 z wykazu uwag):

„5. Sugestia aby planowanie tego obszaru i przeznaczenie oraz warunki dopuszczalnej zabudowy i układ komunikacyjny powiązać z planowaniem sąsiedniego terenu w kierunku południowym wzdłuż ul. Obwodowej (w stronę ronda przy Aquaparku)”

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Zgodnie z treścią studium obszar przedmiotowego planu oraz opracowywanego planu od południa mają inne uwarunkowania i przeznaczenia, w związku z czym nie ma uzasadnienia dla znaczących powiązań komunikacyjnych między tymi obszarami

42. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 23.05.2024 r. (pismo nr 15 z wykazu uwag):

„1. Odstąpienie od procedowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Obwodowej i Rolniczej w Redzie w wyniku szeregu negatywnych skutków jego uchwalenia oraz braku akceptacji dla zaproponowanego sposobu zagospodarowania przez część społeczności miasta Redy, wyrażonej m.in. podczas dyskusji publicznej do wyłożonego ww. projektu planu."

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Pomimo uzasadnienia do uwagi nr 1, zawierającego argumenty merytorycznie odnoszące się do treści planu, sama uwaga nr 1 wnosi docelowo o odstąpienie od procedowania planu, i jako taka nie dotyczy ustaleń planu (zgodnie z art. 18 ust.1 Ustawy*, uwagę można złożyć w przypadku gdy kwestionuje się ustalenia przyjęte w projekcie planu), w związku z tym uznaje się ją za bezprzedmiotową, i przystąpiono do rozpatrzenia pozostałych uwag zawartych w piśmie.

Zaznacza się jednocześnie, iż o przystąpieniu do sporządzenia planu decyduje Rada Miasta i obowiązkiem Burmistrza jest realizacja zadań powierzonych mu przez Radę. Sytuacja związana z wyborami samorządowymi nie wpływa na wstrzymanie prac związanych z podjętymi uchwałami.

43. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 23.05.2024 r. (pismo nr 15 z wykazu uwag):

„2. Zmniejszenie obszaru o funkcji produkcyjno-usługowej (terenów 3U-P i 4U-P), jedynie do pasa o szerokości maksymalnej 200 m wzdłuż ul. Obwodowej, wraz z jednoczesnym obniżeniem wskaźnika wysokości zabudowy do 11 m, jako kontynuacji funkcji istniejącej.

Uzasadnienie: Dotychczasowe zagospodarowanie części Redy wzdłuż ul. Obwodowej opiera się w większości na zabudowie mieszkaniowo-usługowej. Funkcje typowo usługowo-przemysłowe występują w większości po wschodniej stronie ww. ulicy, w pasie o szerokości maksymalnie 200 m. Kontynuowanie formy i funkcji zabudowy we wskazanym zakresie będzie zgodne z zachowaniem ładu przestrzennego. Stanowić będzie także spójne zagospodarowanie wraz z terenami przemysłowo-usługowymi wyznaczonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic Jana Brzechwy, Cypriana Kamila Norwida, Obwodowej i Łąkowej w Redzie."

Uwaga została częściowo uwzględniona.

UZASADNIENIE: W związku z licznymi uwagi mieszkańców oraz ze względu na brak wystarczającej infrastruktury komunikacyjno-technicznej postanowiono zrezygnować z przeznaczenia terenu 4U-P i dużej części terenu 3U-P na cele usługowo-produkcyjne na rzecz wyłącznej funkcji elektrowni słonecznej. Postanowiono przeznaczyć na cele usługowo-produkcyjne pas terenu wzdłuż ul. Obwodowej (głównie istniejąca zabudowa) i Rolniczej. Maksymalna wysokość zabudowy dla tych obszarów zostanie zmniejszona do 12m (zgodnie z ustaloną w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu wysokością zabudowy dla terenu 2U-P), co stanowi wysokość pośrednią pomiędzy ustaleniami dla terenów usługowo-mieszkaniowych znajdujących się na zachód od ul. Obwodowej (max. 15m), a wysokością zabudowy mieszkaniowej znajdującej się na północ i wschód od obszaru niniejszego projektu planu (max. 10m)

44. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 23.05.2024 r. (pismo nr 15 z wykazu uwag):

„3. Przeznaczenie pozostałej części terenów 3U-P i 4U-P (zgodnie z uwagą nr 2) na zabudowę ekstensywną z ustaleniem wskaźnika zabudowy do 20% powierzchni działki budowlanej, z wysokim wskaźnikiem powierzchni biologicznie czynnej, min. 60% (zgodnie ze wskaźnikami i parametrami zabudowy ustalonymi w sąsiadującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Redy dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym nr 6 (dawniej Moście Błota)).

Uzasadnienie: Umożliwienie zabudowy o niskiej powierzchni zabudowy umożliwi rozwój zagospodarowania dużej części wschodniej części Redy, a jednoczesne zachowanie wysokiego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, nie doprowadzi do katastrofalnych skutków w postaci przeciążenia układu odwodnieniowego, mogącego doprowadzić do podtopień zabudowań sąsiednich, położonych poza obszarem objętym planem."

Uwaga została częściowo uwzględniona.

UZASADNIENIE: postanowiono zrezygnować z przeznaczenia terenu 4U-P i dużej części terenu 3U-P na cele usługowo-produkcyjne na rzecz wyłącznej funkcji elektrowni słonecznej, postanowiono też przeznaczyć na cele usługowo-produkcyjne pas terenu wzdłuż ul. Obwodowej (głównie istniejąca

zabudowa) i Rolniczej. Funkcja produkcji energii słonecznej będzie się wiązała z ustaleniem bardzo niskiego wskaźnika powierzchni zabudowy oraz wysokiego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej

45. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 23.05.2024 r. (pismo nr 15 z wykazu uwag):

„4. Wprowadzanie szerokich terenów zieleni wysokiej wzdłuż drogi 1KDZ oraz przeanalizowanie terenu pod względem wydzielenia terenów zieleni urządzonej ogólnodostępnej na terenach obecnie projektowanych jako U-P.

Uzasadnienie: Tereny zieleni w projekcie planu zajmują łącznie jedynie ok. 9% powierzchni terenu, z czego większość stanowią niedostępne dla ogółu mieszkańców ogrody działkowe oraz wody powierzchniowe. Przy powierzchni planu, obejmującej prawie 74 ha terenu, to kategorycznie wartość znikoma. Zrównoważone podejście do planowania przestrzennego wymaga przekonania o korzyściach płynących z „inwestowania w zieleń", która oprócz oczywistych względów estetycznych, czy klimatycznych, pozwala na zwiększenie retencji. Niezaprzeczalnym faktem jest, że to tereny zieleni poprawiają infiltrację i ograniczają problem powodzi błyskawicznych, czyli ogólnie mówiąc, wpływają na negatywne skutki hydrologicznego „rozchwiania" obszaru, przy założeniu uszczelnienia terenów w zakładanej skali.

W projekcie planu, obejmującym swym zasięgiem tak duży obszar, brakuje typowych powierzchni przeznaczonych pod zieleń urządzoną, jak również choćby pasów zieleni izolacyjnej od terenów przemysłowych, jakie stosuje się w praktyce urbanistycznej w celu oddzielenia niewspółgrających ze sobą funkcji, w celu 'zniwelowania uciążliwości wynikających z ich sąsiedztwa."

Uwaga została częściowo uwzględniona.

UZASADNIENIE: dodaje się ustalenie dot. zieleni wysokiej w granicach terenu 1KDZ. Przeznaczenie obszarów pod funkcję usług lub produkcji, w tym produkcji energii, składów i magazynów, oraz pod funkcję usług są zgodne z polityką przestrzenną miasta, wyrażoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Studium nie przeznacza ww. obszarów pod publiczne tereny zieleni urządzonej, brak też uzasadnienia dla wprowadzania urządzonej zieleni publicznej w kompleksie terenów inwestycyjnych. Postanawia się jednakże zwiększyć minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla przedmiotowych terenów oraz wskazać tereny zieleni naturalnej o charakterze publicznym we wschodniej części obszaru planu

46. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 23.05.2024 r. (pismo nr 15 z wykazu uwag):

„5. Zmiana kategorii dróg 4KR oraz 6KR z dróg wewnętrznych na drogi publiczne o odpowiedniej kategorii zgodnie z ustawą o drogach publicznych, w tym bezwzględne ustalenie kategorii drogi 4KR jako drogi publicznej zbiorczej, zgodnie z projektem koncepcyjnym „Budowa układu drogowego do obsługi wschodniej części miasta Reda" zleconym przez Gminę Miasto Reda oraz wykonanym w czerwcu 2021 r.

Uzasadnienie: Parametry wskazane dla dróg 4KR oraz 6KR, ich położenie w układzie miasta oraz docelowe połączenia z drogami publicznymi wskazują, że drogi stanowić będą uzupełnienie głównego układu komunikacyjnego dla Redy. Co więcej, droga 4KR w § 13 pkt 1 ppkt 4 projektu planu wskazywana jest jako droga realizująca powiązania obszaru z zewnętrznym układem komunikacyjnym (w tym z planowaną drogą o znaczeniu ponadlokalnym). Wyznaczanie przez gminę w planie miejscowym dróg wewnętrznych na nieruchomościach prywatnych, realizujących w rzeczywistości cele dróg publicznych, stanowi naruszenie prawa, którym jest nadużycie władztwa planistycznego przez naruszenie konstytucyjnej zasady proporcjonalności i równości przy wyważaniu interesu indywidualnego i interesu publicznego, co w konsekwencji prowadzi do nieuzasadnionego przerzucania na jednostkę skutków realizacji celu publicznego.

Orzecznictwo sądowe jest jednoznaczne i wskazuje, że drogi wewnętrzne nie mogą stanowić podstawowego składnika systemu komunikacji przewidzianego w planie miejscowym. Postanowienia planu winny przewidywać rozwiązania określające dostęp działek budowlanych do drogi publicznej. Taka konkluzja wynika z funkcji planu i regulacji powołanych przepisów, w tym z definicji działki budowlanej. Rolą dróg wewnętrznych nie jest bowiem przejmowanie części ruchu z dróg publicznych, ale wyłącznie zapewnienie dojazdu do nieruchomości (por. wyrok WSA w Warszawie z dnia 25 października 2019 r., sygn.. IV SANVa 1315/19). Wyznaczenie dróg wewnętrznych na działkach prywatnych nie zapewnia możliwości realizowania obsługi komunikacyjnej określonych terenów, bo na takie wykorzystanie terenu nadal konieczne jest uzyskanie zgody właściciela działek. Tym bardziej, że drogi wewnętrzne nie zostały w planie ustalone jako przestrzenie publiczne, co nie daje prawa do ich korzystania ogółowi użytkowników.

Co więcej, wyroki sądów utrzymują, że wyznaczenie dróg wewnętrznych na prywatnych działkach gruntu, pełniących funkcje dróg publicznych, stanowi w istocie faktyczne wywłaszczenie (wyrok NSA z dnia 11 października 2016 r., sygn.. akt II OSK 3314/14, wyrok NSA z dnia 21 września 2017 r., sygn. II OSK 98/17, wyrok WSA w Poznaniu z dnia 7 sierpnia 2019 r., sygn.. akt II SA/Po 482/19, wyrok NSA z dnia 5 listopada 2019r., sygn,. II OSK 3176/17, wyrok WSA w Krakowie z dnia 30 czerwca 2020 r., sygn.. II SA/Kr 33/20, wyrok WSA w Krakowie z dnia 5 listopada 2021 r., sygn.. II SA/Kr 904/21, wyrok WSA w Krakowie z dnia 21 lipca 2022 r., sygn. II SA/Kr 463(22, wyrok WSA w Krakowie z dnia 9 września 2022 r., sygn. II SA/Kr 705/22).

Sądy podkreślają, że poprzez wyznaczenie dróg wewnętrznych na gruntach prywatnych przerzucone na właścicieli terenu zostają obowiązki m.in. z budową utrzymaniem i zarządzeniem drogą, o czym mówi art. 8 ust. 2 ustawy o drogach publicznych. Sądy zauważają również, że omawiana praktyka stanowi próbę obejścia przepisów przyznających rekompensatę za utratę prawa własności. Należy wskazać, że w świetle art. 98 ustawy o gospodarce nieruchomościami za działki gruntu wydzielone pod drogi publiczne z nieruchomości, której podział został dokonany na wniosek właściciela i które z mocy prawa przechodzą odpowiednio na własność gminy (powiatu, województwa lub Skarbu Państwa), przysługuje odszkodowanie w wysokości uzgodnione; między właścicielem a właściwym organem. Tego rodzaju odszkodowanie nie przysługuje, gdy działki gruntu są przeznaczone w planie miejscowym pod drogi wewnętrzne.

Zauważyć należy także, że gmina zleciła z publicznych środków wykonanie koncepcji drogowej na budowę układu drogowego do obsługi wschodniej części miasta Reda, którą musiała następnie zaopiniować. Z racji udostępnienia ww. opracowania w trybie informacji publicznej, domyślać się należy, iż miasto jako zarządca dróg, wydało decyzję uzgadniająca planowaną inwestycję w postaci poprowadzenia drogi zbiorczej we wschodniej części Redy, uwzględniając stan istniejący układu drogowego i planowane działania planistyczne. Zakładając w projekcie planu, że droga 4KR będzie drogą wewnętrzną, a nie zbiorczą, miasto wydaje sprzeczne opinie. Koncepcja drogowa zlecana jest w celu rozeznania konieczności przeznaczenia terenu pod inwestycję i oszacowania kosztów tej inwestycji, Pozytywne uzgodnienie koncepcji to przyjęcie przez inwestora, jakim jest miasto, zagospodarowania terenu pod inwestycje drogową i wybranie najkorzystniejszego wariantu drogowego. Równoległe wydawanie sprzecznych opinii zarządcy drogi stanowi działanie na niekorzyść interesu społecznego."

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: W związku z licznymi uwagi mieszkańców oraz ze względu na brak wystarczającej infrastruktury komunikacyjno-technicznej postanowiono zrezygnować z przeznaczenia terenu 4U-P i dużej części terenu 3U-P na cele usługowo-produkcyjne na rzecz wyłącznej funkcji elektrowni słonecznej. Funkcja ta nie będzie generować zwiększenia ruchu kołowego, dlatego też postanowiono zlikwidować drogi wewnętrzne 4KR i 8KR. Droga 6KR pozostanie, jednakże wyłącznie dla obsługi terenów usługowych (3U, 4U i 5U) oraz terenu 1PE-IC, jako droga ślepa, dlatego pozostanie drogą wewnętrzną. Rejon planowanej tzw. drogi wschodniej, z uwagi na jej bliżej nieokreślony termin realizacji i jej powiązanie z również planowaną w nieokreślonym terminie drogą Via Maris, postanowiono pozostawić w obecnym użytkowaniu (zieleń naturalna) jako rezerwę pod ewentualną przyszłą komunikację.

47. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 23.05.2024 r. (pismo nr 15 z wykazu uwag):

„6. Zakwalifikowanie do katalogu przestrzeni publicznych terenów zieleni urządzonej.

Uzasadnienie: W projekcie planu w § 9 — Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych — do przestrzeni publicznych zaliczone zostały wyłącznie tereny komunikacji, z pominięciem terenów zieleni urządzonej, co mogłoby oznaczać brak ogólnodostępności miejsca,"

Uwaga została częściowo uwzględniona.

UZASADNIENIE: Do przestrzeni publicznych dodaje się teren 1I-ZP. Wyjaśnia się jednocześnie, że postanowiono zrezygnować z wydzielenia w projekcie planu terenów ZPW

48. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 23.05.2024 r. (pismo nr 15 z wykazu uwag):

„7. Uzupełnienie zapisu w § 14 ust. 2 pkt 3 lit. b tiret drugie o ustalenia z "Koncepcji odwodnienia i retencji obszaru MPZP w rejonie Rowu Granicznego i Kanału Łyskiego w Redzie".

Docelowy zapis powinien mieć brzmienie: „dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do układu odwadniającego, nie włączonego do systemu miejskiej kanalizacji deszczowej, w ilości

nie większej niż 5% maksymalnego natężenia odpływu generowanego przez daną parcelę, poprzez zbiorniki retencyjne opóźniające odpływ, zlokalizowane w granicach własnej działki"

Uzasadnienie: Bez wprowadzenia ograniczenia procentowego, ustalonego w „Koncepcji...", plan dopuszcza odprowadzenie całości wód opadowych i roztopowych do układu odwadniającego, pod warunkiem, że inwestor zlokalizuje na swojej działce zbiorniki retencyjne opóźniające odpływ. Na inwestora muszą być nałożone bezwzględne nakazy zatrzymania wód na własnej działce."

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Ustalenie to jest zbyt szczegółowe. Ocena rzeczywistych możliwości odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do układu odwadniającego będzie możliwa dopiero na etapie projektów budowlanych

49. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 23.05.2024 r. (pismo nr 15 z wykazu uwag):

„8. Dopuszczenie zmiany naturalnego ukształtowania terenu o wysokość względną nie większą niż 1,0 m (zapis w § 7 pkt 2) wyłącznie dla części terenu położonego wzdłuż ul. Obwodowej jako dowiązanie się do wysokości drogi.

Uzasadnienie: Powyższe dopuszczenie na całym obszarze doprowadziłoby do dowiązania projektowanej zabudowy (38 ha!) do wysokości ul. Obwodowej (ok. 8,6 m n.p.m.), powodując jeszcze większy spływ powierzchniowy na tereny sąsiednie położone poza obszarem objętym planem (np. ul. żurawia, której wysokość wynosi ok. 7,4 m n.p.m.). Zabudowa na Mościch Błotach, jako już istniejąca, nie ma możliwości podniesienia się. Dopuszczenie tak dużych powierzchni nieprzepuszczalnych i tak dużego spadku terenu na niewielkiej odległości spowoduje zwiększony spływ powierzchniowy wód deszczowych na sąsiednie tereny, powodując zalania i podtopienia."

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Wprowadzenie zakazu zmiany naturalnego ukształtowania terenu powyżej 1m jest bardzo dużym ograniczeniem. Każda inwestycja jest związana z ingerencją w ukształtowanie terenu, zapis ten ma służyć temu, aby ta ingerencja była minimalna. W ustaleniach planu znajduje się ponadto zapis zawarty w §7 ust. 8 o brzmieniu: „Ustala się zakaz prowadzenia prac trwale i niekorzystnie naruszających stosunki gruntowo-wodne". Zmiana ukształtowania terenu wpływająca na zmianę stosunków gruntowo-wodnych na terenach sąsiednich jest zatem niezgodna z zapisami projektu planu.

50-57. Uwagi złożone przez osobę fizyczną z dnia 23.05.2024 r. (pismo nr 16 z wykazu uwag):

Jak w uwagach nr 42-49 (pismo nr 15 z wykazu uwag).

58. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 23.05.2024 r. (pismo nr 17 z wykazu uwag):

„Jako mieszkaniec miasta Redy składam poniższe uwagi do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu:

1. *Odstąpienie od procedowania ww. planu miejscowego ze względu na:*

[szczegółowe uzasadnienie uwagi w piśmie dołączonym do wykazu uwag (punkty a-f)]"

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Pomimo uzasadnienia do uwagi nr 1, zawierającego argumenty merytorycznie odnoszące się do treści planu, sama uwaga nr 1 wnosi docelowo o odstąpienie od procedowania planu, i jako taka nie dotyczy ustaleń planu (zgodnie z art. 18 ust.1 Ustawy*, uwagę można złożyć w przypadku gdy kwestionuje się ustalenia przyjęte w projekcie planu), w związku z tym uznaje się ją za bezprzedmiotową, i przystąpiono do rozpatrzenia pozostałych uwag zawartych w piśmie.

59. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 23.05.2024 r. (pismo nr 17 z wykazu uwag):

„2. Zmniejszenie obszaru o funkcji produkcyjno-usługowej (terenów 3U-P i 4U-P), jedynie do pasa o szerokości maksymalnej 150-200 m wzdłuż ul. Obwodowej, wraz z jednoczesnym obniżeniem wskaźnika wysokości zabudowy do 11 m, obowiązkiem zagospodarowania wód opadowych w granicach własnych działek (poprzez np. zbiorniki retencyjne) jako kontynuacji funkcji istniejącej."

Uwaga została częściowo uwzględniona.

UZASADNIENIE: W związku z licznymi uwagi mieszkańców oraz ze względu na brak wystarczającej infrastruktury komunikacyjno-technicznej postanowiono zrezygnować z przeznaczenia terenu 4U-P i dużej części terenu 3U-P na cele usługowo-produkcyjne na rzecz wyłącznej funkcji elektrowni słonecznej. Postanowiono przeznaczyć na cele usługowo-produkcyjne pas terenu wzdłuż ul. Obwodowej (głównie istniejąca zabudowa) i Rolniczej. Maksymalna wysokość zabudowy dla tych obszarów zostanie zmniejszona do 12m (zgodnie z ustaloną w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu wysokością zabudowy dla terenu 2U-P), co stanowi wysokość pośrednią pomiędzy ustaleniami dla terenów usługowo-mieszkaniowych znajdujących się na zachód od ul. Obwodowej (max. 15m), a wysokością zabudowy mieszkaniowej znajdującej się na północ i wschód od obszaru niniejszego projektu planu (max. 10m).

Ustalenie dotyczące zagospodarowania wód opadowych w granicach własnej działki, również poprzez zbiorniki retencyjne, zostało zawarte w projekcie planu.

60. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 23.05.2024 r. (pismo nr 17 z wykazu uwag):

„3. Przeznaczenie pozostałej części terenów 3U-P i 4U-P (zgodnie z uwagą nr 2) na zabudowę ekstensywną lub wyłącznie z zakresu odnawialnych źródeł energii (paneli fotowoltaicznych) z ustaleniem wskaźnika zabudowy do 20% powierzchni działki budowlanej, z wysokim wskaźnikiem powierzchni biologicznie czynnej, min. 60% (zgodnie ze wskaźnikami i parametrami zabudowy ustalonymi w sąsiadującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Redy dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym nr 6 (dawniej Moście Błota)) oraz liniami zabudowy maksymalnie odsuniętymi od wschodnich terenów zabudowy jednorodzinnej (np. około 15-20 m).”

Uwaga została częściowo uwzględniona.

UZASADNIENIE: postanowiono zrezygnować z przeznaczenia terenu 4U-P i dużej części terenu 3U-P na cele usługowo-produkcyjne na rzecz wyłącznej funkcji elektrowni słonecznej, postanowiono też przeznaczyć na cele usługowo-produkcyjne pas terenu wzdłuż ul. Obwodowej (głównie istniejąca zabudowa) i Rolniczej. Funkcja produkcji energii słonecznej będzie się wiązała z ustaleniem bardzo niskiego wskaźnika powierzchni zabudowy oraz wysokiego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej.

61. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 23.05.2024 r. (pismo nr 17 z wykazu uwag):

„4. Wprowadzanie szerokich terenów zieleni wysokiej wzdłuż dróg 1 KDL, 1 KDZ (np. pasy o szerokości 15-20 m) oraz przeanalizowanie możliwości wydzielenia terenów zieleni urządzonej ogólnodostępnej (publicznej) na terenach obecnie projektowanych jako U-P.”

Uwaga została częściowo uwzględniona.

UZASADNIENIE: dodaje się ustalenie dot. zieleni wysokiej w granicach terenu 1KDZ. Przeznaczone obszarów pod funkcję usług lub produkcji, w tym produkcji energii, składów i magazynów, oraz pod funkcję usług są zgodne z polityką przestrzenną miasta, wyrażoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Studium nie przeznacza ww. obszarów pod publiczne tereny zieleni urządzonej, brak też uzasadnienia dla wprowadzania urządzonej zieleni publicznej w kompleksie terenów inwestycyjnych. Postanawia się jednakże zwiększyć minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla przedmiotowych terenów oraz wskazać tereny zieleni naturalnej o charakterze publicznym we wschodniej części obszaru planu.

62. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 23.05.2024 r. (pismo nr 17 z wykazu uwag):

„5. Zmiana kategorii dróg 4KR oraz 6KR z dróg wewnętrznych na drogi publiczne o odpowiedniej kategorii zgodnie z ustawą o drogach publicznych, w tym bezwzględne ustalenie kategorii drogi 4KR jako drogi publicznej zbiorczej/lokalnej, biorąc pod uwagę kontynuację wyznaczonych dróg 1 KDL i 2KDL. Pozostawienie drogi 4KR jako wewnętrznej może oznaczać jej odgrodzenie lub postawienie szlabanu na skrzyżowaniu z drogami 1KDL i 2KDL co uniemożliwi ogólnodostępny przejazd i przejście. Jednocześnie zakładając, że tereny 1 ZD, 2ZD, 3ZD i 4ZD będą własnością gminy (ogródki działkowe), to gmina pozbawia te tereny dojazdu drogami publicznymi, bo droga 4KR jest drogą wewnętrzną.”

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: W związku z licznymi uwagi mieszkańców oraz ze względu na brak wystarczającej infrastruktury komunikacyjno-technicznej postanowiono zrezygnować z przeznaczenia terenu 4U-P i dużej części terenu 3U-P na cele usługowo-produkcyjne na rzecz wyłącznej funkcji elektrowni słonecznej.

Funkcja ta nie będzie generować zwiększenia ruchu kołowego, dlatego też postanowiono zlikwidować drogi wewnętrzne 4KR i 8KR. Droga 6KR pozostanie, jednakże wyłącznie dla obsługi terenów usługowych (3U, 4U i 5U) oraz terenu 1PE-IC, jako droga ślepa, dlatego pozostanie drogą wewnętrzną. Rejon planowanej tzw. „drogi wschodniej", z uwagi na jej bliżej nieokreślony termin realizacji i jej powiązanie z również planowaną w nieokreślonym terminie drogą Via Maris, postanowiono pozostawić w obecnym użytkowaniu (zieleń naturalna) jako rezerwę pod ewentualną przyszłą komunikację.

Po uwzględnieniu uwag zrezygnowano również z wyznaczenia terenów ogrodów działkowych.

63. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 23.05.2024 r. (pismo nr 17 z wykazu uwag):

„6. Dopuszczenie zmiany naturalnego ukształtowania terenu o wysokość względną nie większą niż 1,0 m (zapis w § 7 pkt 2) wyłącznie dla części terenu położonego wzdłuż ul. Obwodowej jako dowiązanie się do wysokości drogi."

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Wprowadzenie zakazu zmiany naturalnego ukształtowania terenu powyżej 1m jest bardzo dużym ograniczeniem. Każda inwestycja jest związana z ingerencją w ukształtowanie terenu, zapis ten ma służyć temu, aby ta ingerencja była minimalna. W ustaleniach planu znajduje się ponadto zapis zawarty w §7 ust. 8 o brzmieniu: „Ustala się zakaz prowadzenia prac trwale i niekorzystnie naruszających stosunki gruntowo-wodne". Zmiana ukształtowania terenu wpływająca na zmianę stosunków gruntowo-wodnych na terenach sąsiednich jest zatem niezgodna z zapisami projektu planu.

64. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 23.05.2024 r. (pismo nr 17 z wykazu uwag):

„7. Zapis „w przypadku braku połączenia z innymi drogami, dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych o szerokości minimum 10 m z trójkątami widoczności na skrzyżowaniach; w przypadku wydzielenia drogi wewnętrznej bez przejazdu (ślepej) należy zakończyć ją placem do zawracania o kształcie kwadratu o wymiarach nie mniejszych niż 20 m na 20 m" jest nieuzasadnionych na terenach przewidzianych pod MN, gdzie zgodnie z przepisami plac do zawracania może mieć mniejsze wymiary (12,5x12,5m) i szerokość również może mieć mniejszą np. 8m -> patrz przykład drogi 9KR o takich wymiarach, co oznacza brak równego traktowania wszystkich terenów MN na obszarze sporządzanego projektu planu."

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Tereny mieszkaniowe znajdujące się w granicach projektu planu mają wyznaczoną wystarczającą obsługę komunikacyjną, więc brak uzasadnienia dla wydzielania dodatkowych dróg wewnętrznych. Na terenach usługowych i usługowo-produkcyjnych plac do zawracania na końcu „ślepej" drogi wewnętrznej o wymiarach min. 20mx20m jest niezbędny.

65. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 23.05.2024 r. (pismo nr 17 z wykazu uwag):

„8. Zasadne przedłużenie klasy drogi dojazdowej (ul. Łąkowa - teren 05KDD w mpzp dla obszaru w rejonie ulic Jana Brzechwy, Cypriana Kamila Norwida, Obwodowej i Łąkowej w Redzie - uchwała nr LXXIII/707/2024 z dnia 29.02.2024 r.) w kierunku wschodnim, przez teren 3U-P pomiędzy liniami zabudowy oraz przez teren 2W w kierunku drogi 4KR. Wtedy nowa droga oraz droga 4KR powinny obie mieć klasę drogi publicznej dojazdowej lub lokalnej (zbiorczej), tym bardziej, że droga 4KR ma być skomunikowana z planowaną drogą o znaczeniu ponadlokalnym (wschodnią obwodnicą miasta Redy). Jednocześnie należy zauważyć, że miasto utrzymuje rezerwę gruntową pod tę drogę i to jedne z nielicznych działek gminnych na obszarze tego projektu planu, które nie zostają przeznaczone pod drogę, a włączone są do terenu 03U-P, co nie znajduje uzasadnienia."

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Ominięcie ul. Łąkowej ma na celu ograniczenie uciążliwości komunikacyjnej związanej z projektowanymi funkcjami.

66. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 23.05.2024 r. (pismo nr 17 z wykazu uwag):

„9. Projekt planu wyznacza na rysunku m.in. rowy melioracyjne. W związku z czym należy wprowadzić wokół tych rowów bufory ochronne, np. po 5 metrów od ich granic (łącznie 10 metrów). W strefach tych (buforach) ustalić należy zakaz zabudowy oraz strefy te powinny zostać zagospodarowane w formie zieleni gwarantującej ochronę tych rowów i spełniających funkcję retencyjną."

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Wyjaśnia się, że w projekcie planu uwzględniono bufory 5 m od granic rowów melioracyjnych po obu stronach, lub po jednej stronie w przypadku rowów znajdujących się na granicy planu. Wyjątek stanowią rowy oznaczone na rysunku planu jako „pozostałe rowy melioracyjne" oraz inne rowy melioracyjne nie oznaczone na rysunku planu. Dla tych rowów zgodnie z §7 ust. 11 dopuszczono m.in. zmianę przebiegu lub zastosowanie innego rodzaju retencji, w związku z czym nie ustalono buforów ochronnych. Dla urządzeń tych obowiązują natomiast przepisy odrębne.

68. Uwaga złożona przez osobę prawną (przedsiębiorstwo) z dnia 23.05.2024 r. (pismo nr 18 z wykazu uwag):

Uwaga dot. budynku w trakcie budowy na działce nr 592/2 (teren 2MNW), który znajdzie się poza nieprzekraczalną linią zabudowy.

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Ustalenia planu uwzględniają fakt, że będący w trakcie budowy budynek wykracza poza wyznaczoną nieprzekraczalną linię zabudowy. W treści planu zawarto następujące zapisy w §12 ust. 1:

„1. Ustalenia dotyczące istniejącego zagospodarowania:

1) niezgodne z ustaleniami planu istniejące budynki i inne obiekty budowlane zrealizowane zgodnie z prawem mogą być poddawane remontom i przebudowie; rozbudowa tych obiektów wyłącznie zgodnie z ustaleniami planu;

2) istniejąca zabudowa, usytuowana niezgodnie z ustaloną w planie linią zabudowy może być poddana remontom, przebudowie i nadbudowie; rozbudowa wyłącznie zgodnie z ustaloną linią zabudowy;

3) uznaje się za zgodne z planem istniejące w dniu wejścia w życie planu podziały i powierzchnie działek."

74. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 24.05.2024 r. (pismo nr 19 z wykazu uwag):

Jak w uwadze nr 28 (pismo nr 11 z wykazu uwag).

75. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 24.05.2024 r. (pismo nr 19 z wykazu uwag):

Jak w uwadze nr 29 (pismo nr 11 z wykazu uwag).

80. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 24.05.2024 r. (pismo nr 21 z wykazu uwag):

Jak w uwadze nr 28 (pismo nr 11 z wykazu uwag).

81. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 24.05.2024 r. (pismo nr 21 z wykazu uwag):

Jak w uwadze nr 29 (pismo nr 11 z wykazu uwag).

85. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 24.05.2024 r. (pismo nr 22 z wykazu uwag):

Jak w uwadze nr 28 (pismo nr 11 z wykazu uwag).

86. Uwaga złożona przez osobę prawną (wspólnota mieszkaniowa) z dnia 24.05.2024 r. (pismo nr 22 z wykazu uwag):

Jak w uwadze nr 29 (pismo nr 11 z wykazu uwag).

89. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 24.05.2024 r. (pismo nr 25 z wykazu uwag):

„Wnoszę o odstąpienie od procedowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Obwodowej i Rolniczej w Redzie z uwagi na liczne negatywne skutki jego uchwalenia oraz brak akceptacji dla zaproponowanego sposobu zagospodarowania przez część społeczności miasta Redy, wyrażonej między innymi podczas dyskusji publicznej.

Uzasadnienie

1. *Zakres i skala planu:*

• *Projekt planu miejscowego obejmuje obszar ok. 73,9 ha, z czego ponad 80% przeznaczone jest na nową zabudowę, głównie o funkcji produkcyjnej i usługowej.*

• *Obszar objęty planem stanowi obecnie grunty porolne, w tym łąki porośnięte niską roślinnością."*

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Uwaga o odstąpienie od procedowania planu nie dotyczy ustaleń planu (zgodnie z art. 18 ust.1 Ustawy*, uwagę można złożyć w przypadku gdy kwestionuje się ustalenia przyjęte w projekcie planu), w związku z tym uznaje się ją za bezprzedmiotową. Zaznacza się jednocześnie, iż o przystąpieniu do sporządzenia planu decyduje Rada Miasta i obowiązkiem Burmistrza jest realizacja zadań powierzonych mu przez Radę.

Jednakże w związku z licznymi uwagi mieszkańców oraz ze względu na brak wystarczającej infrastruktury komunikacyjno-technicznej postanowiono zrezygnować z przeznaczenia terenu 4U-P i dużej części terenu 3U-P na cele usługowo-produkcyjne na rzecz wyłącznej funkcji elektrowni słonecznej.

90. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 24.05.2024 r. (pismo nr 25 z wykazu uwag):

„2. Zmiany środowiskowe:

• *Realizacja zabudowy na terenach 3U-P i 4U-P o łącznej powierzchni ok. 38 ha, zgodnie z przyjętymi wskaźnikami, przyczyni się do nieodwracalnych zmian środowiskowych.*

• *Zwiększenie ryzyka oddziaływań skumulowanych i negatywne skutki dla całej wschodniej części Redy.”*

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Zaznacza się, że projekt planu uzyskał niezbędne uzgodnienia, w tym z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska, oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym i Państwowym Wojewódzkim Inspektorem Sanitarnym.

Jednakże w związku z licznymi uwagi mieszkańców oraz ze względu na brak wystarczającej infrastruktury komunikacyjno-technicznej postanowiono zrezygnować z przeznaczenia terenu 4U-P i dużej części terenu 3U-P na cele usługowo-produkcyjne na rzecz wyłącznej funkcji elektrowni słonecznej.

91. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 24.05.2024 r. (pismo nr 25 z wykazu uwag):

„3. Problemy hydrologiczne:

• *Wzrost poziomu wód gruntowych, bez odpowiedniego systemu odwodnienia, spowoduje podtopienia sąsiadujących terenów.”*

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Projekt planu uzyskał niezbędne uzgodnienia, w tym z Wodami Polskimi, Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym i Państwowym Wojewódzkim Inspektorem Sanitarnym. Zapisy planu uwzględniają ponadto uwarunkowania i wytyczne przyrodnicze i hydrologiczne zawarte w opracowaniach sporządzonych na potrzeby projektu planu.

Niemniej postanowiono zrezygnować z przeznaczenia terenu 4U-P i dużej części terenu 3U-P na cele usługowo-produkcyjne na rzecz wyłącznej funkcji elektrowni słonecznej. Zmiana funkcji będzie związana ze znacznym obniżeniem wskaźnika powierzchni zabudowy i podniesieniem wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej

92. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 24.05.2024 r. (pismo nr 25 z wykazu uwag):

„•Uszczelnienie powierzchni przepuszczalnych w 80% będzie prowadzić do zwiększenia spływu powierzchniowego i deregulacji przepływów wód gruntowych.”

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Nie zrezygnowano z przeznaczenia obszaru planu na cele inwestycyjne, jednakże postanowiono w dużej części (teren 4U-P i cz. 3U-P) zmienić przeznaczenie z usługowo-produkcyjnego na cele produkcji energii słonecznej.

W ustaleniach planu znajduje się ponadto zapis zawarty w §7 ust. 8 o brzmieniu: „Ustala się zakaz prowadzenia prac trwale i niekorzystnie naruszających stosunki gruntowo-wodne”.

93. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 24.05.2024 r. (pismo nr 25 z wykazu uwag):

„•Dopuszczenie zmiany naturalnego ukształtowania terenu do 1 m spowoduje większy spływ powierzchniowy na tereny położone niżej, jak ul. Żurawia.”

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Wprowadzenie zakazu zmiany naturalnego ukształtowania terenu powyżej 1m jest bardzo dużym ograniczeniem. Każda inwestycja jest związana z ingerencją w ukształtowanie terenu, zapis ten ma służyć temu, aby ta ingerencja była minimalna. W ustaleniach planu znajduje się ponadto zapis zawarty w §7 ust. 8 o brzmieniu: „Ustala się zakaz prowadzenia prac trwale i niekorzystnie naruszających stosunki gruntowo-wodne”. Zmiana ukształtowania terenu wpływająca na zmianę stosunków gruntowo-wodnych na terenach sąsiednich jest zatem niezgodna z zapisami projektu planu

94. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 24.05.2024 r. (pismo nr 25 z wykazu uwag):

„4. Analizy i prognozy klimatyczne:

• Prognozy wskazują na pogłębienie tendencji zmian zjawisk klimatycznych do roku 2030, co wymaga dostosowania polityki przestrzennej gminy.”

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Uwaga dotyczy treści studium, nie dotyczy ustaleń planu (zgodnie z art. 18 ust.1 Ustawy*, uwagę można złożyć w przypadku gdy kwestionuje się ustalenia przyjęte w projekcie planu), w związku z tym uznaje się ją za bezprzedmiotową

97. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 24.05.2024 r. (pismo nr 25 z wykazu uwag):

„•Projekt nie uwzględnia konieczności budowy zbiorników retencyjnych o odpowiedniej pojemności, co wskazano w „Koncepcji odwodnienia i retencji obszaru MPZP”.”

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Kwestie dotyczące pojemności zbiorników retencyjnych uznaje się za zbyt szczegółowe na etapie planu miejscowego.

98. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 24.05.2024 r. (pismo nr 25 z wykazu uwag):

„6. Problemy infrastrukturalne:

• Obecne rowy melioracyjne są niedrożne, co dodatkowo utrudnia zarządzanie wodami opadowymi.

• Przewidywana rozbudowa infrastruktury odwodnieniowej będzie kosztowna i czasochłonna, a inwestycje prywatne mogą rozpocząć się wcześniej, pogłębiając problemy z wodami opadowymi.”

Uwaga została częściowo uwzględniona.

UZASADNIENIE: Plan miejscowy nie ocenia obecnej sytuacji, ustala natomiast co musi się wydarzyć, żeby rozwiązania odprowadzenia wód opadowych były prawidłowe, i takie ustalenia zostały zawarte w treści planu.

Niemniej w związku z licznymi uwagi mieszkańców oraz ze względu na brak wystarczającej infrastruktury komunikacyjno-technicznej postanowiono zrezygnować z przeznaczenia terenu 4U-P i dużej części terenu 3U-P na cele usługowo-produkcyjne na rzecz wyłącznej funkcji elektrowni słonecznej.

99. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 24.05.2024 r. (pismo nr 25 z wykazu uwag):

„7. Brak terenów zielonych:

• Tereny zieleni stanowią jedynie 9% powierzchni, co jest niewystarczające w kontekście zrównoważonego rozwoju.

• Brak ogólnodostępnej zieleni i niewielkie pasy zieleni izolacyjnej są niewspółmierne do skali zabudowy.”

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Obszary przeznaczone pod funkcję usług lub produkcji, w tym produkcji energii, składów i magazynów, oraz pod funkcję usług są zgodne z polityką przestrzenną miasta, wyrażoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Studium nie przeznacza ww.

obszarów pod publiczne tereny zieleni czy rekreacji. Zaznacza się natomiast, że w związku z uwzględnieniem części uwag, nastąpi zwiększenie minimalnej wymaganej powierzchni biologicznie czynnej na terenach 3U-P i 4U-P oraz zostaną wskazane tereny zieleni naturalnej o charakterze publicznym.

100. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 24.05.2024 r. (pismo nr 25 z wykazu uwag):

„8. Niewłaściwe lokalizowanie terenów przemysłowych:

• Przeskalowane przeznaczenie terenów przemysłowo-usługowych w centrum miasta bez odpowiednich terenów zieleni jest niekorzystne.

• Lokalizacja dużych powierzchni magazynowych powinna być poza granicami miasta, w pobliżu dróg ekspresowych.”

Uwaga została częściowo uwzględniona.

UZASADNIENIE: Obszary przeznaczone pod funkcję usług lub produkcji, składów i magazynów, oraz pod funkcję usług są zgodne z polityką przestrzenną miasta, wyrażoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Studium nie przeznacza ww. obszarów pod publiczne tereny zieleni czy rekreacji.

Niemniej w związku z licznymi uwagi mieszkańców oraz ze względu na brak wystarczającej infrastruktury komunikacyjno-technicznej postanowiono zrezygnować z przeznaczenia terenu 4U-P i dużej części terenu 3U-P na cele usługowo-produkcyjne na rzecz wyłącznej funkcji elektrowni słonecznej.

101. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 24.05.2024 r. (pismo nr 25 z wykazu uwag):

„9. Problemy komunikacyjne:

• Układ drogowy Redy nie jest przystosowany do obsługi ruchu ciężarowego o dużej intensywności.

• Brak analiz wpływu planowanej zabudowy na układ drogowy miasta i brak przystosowania dróg do zwiększonego obciążenia ciężarówkami.”

Uwaga została częściowo uwzględniona.

UZASADNIENIE: W związku z licznymi uwagi mieszkańców oraz ze względu na brak wystarczającej infrastruktury komunikacyjno-technicznej postanowiono zrezygnować z przeznaczenia terenu 4U-P i dużej części terenu 3U-P na cele usługowo-produkcyjne na rzecz wyłącznej funkcji elektrowni słonecznej. Funkcja ta nie będzie generować zwiększenia ruchu kołowego.

102. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 24.05.2024 r. (pismo nr 25 z wykazu uwag):

„10. Naruszenie przepisów dotyczących dróg wewnętrznych:

• Wyznaczanie dróg wewnętrznych realizujących cele dróg publicznych narusza prawo i stanowi nadużycie władztwa planistycznego.

• Drogi wewnętrzne na prywatnych działkach, bez odpowiedniego statusu jako przestrzenie publiczne, przerzucają obowiązki na właścicieli terenu.”

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: W związku z licznymi uwagi mieszkańców oraz ze względu na brak wystarczającej infrastruktury komunikacyjno-technicznej postanowiono zrezygnować z przeznaczenia terenu 4U-P i dużej części terenu 3U-P na cele usługowo-produkcyjne na rzecz wyłącznej funkcji elektrowni słonecznej. Funkcja ta nie będzie generować zwiększenia ruchu kołowego, dlatego też postanowiono zlikwidować drogi wewnętrzne 4KR i 8KR. Droga 6KR pozostanie, jednakże wyłącznie dla obsługi terenów usługowych (3U, 4U i 5U) oraz terenu 1PE-IC, jako droga ślepa, dlatego pozostanie drogą wewnętrzną. Rejon planowanej tzw. drogi wschodniej, z uwagi na jej bliżej nieokreślony termin realizacji i jej powiązanie z również planowaną w nieokreślonym terminie drogą Via Maris, postanowiono pozostawić w obecnym użytkowaniu (zieleń naturalna) jako rezerwę pod ewentualną przyszłą komunikację.

103. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 24.05.2024 r. (pismo nr 25 z wykazu uwag):

„11. Ekonomiczne konsekwencje:

• Budowa i utrzymanie infrastruktury technicznej oraz wykupy gruntów będą bardzo kosztowne, a inwestycje prywatne mogą rozpocząć się szybciej, powodując problemy z wodami opadowymi."

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Uchwalając plan miejscowy gmina uwzględnia skutki finansowe z tym związane

104. Uwaga złożona przez osobę prawną (przedsiębiorstwo) z dnia 27.05.2024 r. (pismo nr 26 z wykazu uwag):

„1. Paragraf 7, ust. 2 – wykreślenie zapisu, albo wyłączenie go dla obszarów 3U-P oraz 4U-P, albo zwiększenie wysokości do 3 metrów;"

Dot. zapisu: §7 ust. 2. Nie dopuszcza się zmiany naturalnego ukształtowania terenu o wysokość względną większą niż 1,0 m. Podana wysokość nie dotyczy celów publicznych oraz zbiorników retencyjnych.

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Zapis ten ma służyć temu, aby ingerencja w naturalną rzeźbę terenu była minimalna. W związku ze specyficznymi warunkami gruntowo-wodnymi istniejącymi w granicach planu jak też na terenach sąsiednich jest zagrożenie, że większa ingerencja w rzeźbę terenu wpłynie na naruszenie stosunków gruntowo-wodnych na obszarze sąsiednich działek

106. Uwaga złożona przez osobę prawną (przedsiębiorstwo) z dnia 27.05.2024 r. (pismo nr 26 z wykazu uwag):

„3. Paragraf 13, ust. 2, pkt 1, lit.f – zmiana dotycząca miejsc parkingowych dla obiektów produkcyjnych i magazynowych, zezwalająca na realizację 1 miejsca postojowego na 10 zatrudnionych;"

Dot. zapisu: „§13 ust. 2. Ustalenia dotyczące zapewnienia miejsc parkingowych:

1) ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych w ilości:

[…]

f) dla obiektów produkcyjnych 1 miejsce postojowe/5 zatrudnionych,"

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Zapis uważa się za konieczny dla zapewnienia dostatecznej ilości miejsc postojowych na terenie inwestycji.

108. Uwaga złożona przez osobę prawną (przedsiębiorstwo) z dnia 27.05.2024 r. (pismo nr 26 z wykazu uwag):

„5. Paragraf 22, pkt 1, lit. a – rozszerzenie dopuszczonej funkcji brzmiącej „składy i magazyny", o zapis „obiekty produkcyjne""

Dot. zapisu: „§22 pkt 1) Przeznaczenie terenów: teren usług lub produkcji;

a) dopuszczone funkcje i obiekty, formy zagospodarowania i urządzenia terenu:

- urządzenia, obiekty i sieci infrastruktury technicznej niezbędne do prowadzenia działalności gospodarczej,

- składy i magazyny,

- elektrownie słoneczne,"

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: W związku z licznymi uwagi mieszkańców oraz ze względu na brak wystarczającej infrastruktury komunikacyjno-technicznej postanowiono zrezygnować z przeznaczenia terenu 4U-P i dużej części terenu 3U-P na cele usługowo-produkcyjne na rzecz wyłącznej funkcji elektrowni słonecznej.

109. Uwaga złożona przez osobę prawną (przedsiębiorstwo) z dnia 27.05.2024 r. (pismo nr 26 z wykazu uwag):

„6. Paragraf 22, pkt 2, lit. b – zmiana wskaźnika powierzchni zabudowy „do 60%""

Dot. zapisu: „b) wskaźnik powierzchni zabudowy: do 50%,"

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Dla terenów 3U-P i 4U-P studium określa rejon C.2.P,U, dla którego ustalony maksymalny wskaźnik zabudowy to 50%. Wnioskowany parametr jest zatem sprzeczny z zapisami studium.

110. Uwaga złożona przez osobę prawną (przedsiębiorstwo) z dnia 27.05.2024 r. (pismo nr 26 z wykazu uwag):

„7. Paragraf 22, pkt 2, lit. d – zmiana wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na „nie mniej niż 15%””

Dot. zapisu: „d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 20%,”

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Dla terenów 3U-P i 4U-P studium określa rejon C.2.P,U, dla którego ustalona minimalna powierzchnia terenów biologicznie czynnych to 20%. Wnioskowany parametr jest zatem sprzeczny z zapisami studium.

112. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 27.05.2024 r. (pismo nr 27 z wykazu uwag):

„2. Zwiększenie ilości terenów zieleni urządzonej wysokiej, ze względu na fakt, że jest to istotny element retencyjny.”

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Obszary przeznaczone pod funkcję usług lub produkcji, w tym produkcji energii, składów i magazynów, oraz pod funkcję usług są zgodne z polityką przestrzenną miasta, wyrażoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Studium nie przeznacza ww. obszarów pod publiczne tereny zieleni czy rekreacji. Zaznacza się natomiast, że w związku z uwzględnieniem części uwag, nastąpi zwiększenie minimalnej wymaganej powierzchni biologicznie czynnej na terenach 3U-P i 4U-P oraz zostaną wskazane tereny zieleni naturalnej o charakterze publicznym.

115. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 27.05.2024 r. (pismo nr 27 z wykazu uwag):

„5. Projektowanie nowych sieci infrastruktury technicznej jak najbliżej terenów dróg lub pod ciągami pieszymi o rozbieralnej nawierzchni, celem umożliwienia realizacji zieleni wysokiej wzdłuż ciągów komunikacyjnych. Idealnym rozwiązaniem byłoby prowadzenie infrastruktury technicznej w kanałach technologicznych.”

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Zapisy planu ustalają budowę sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

116. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 27.05.2024 r. (pismo nr 27 z wykazu uwag):

„6. Stosowanie nawierzchni ciągów pieszych wodoprzepuszczalnych w celu zwiększenia retencji wszędzie tam gdzie to możliwe, a w szczególności na terenie infrastruktury technicznej lub zieleni urządzonej (I-ZP). W przypadku realizacji infrastruktury technicznej, pozostała powierzchnia terenu I-ZP powinna powstać biologicznie czynna i obsadzona roślinnością poprawiającą retencję, w tym roślinnością wysoką.”

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: W treści planu zawarto zapisy dotyczące retencji wód opadowych, które uważa się za wystarczające. Ponadto określone w planie przeznaczenie 1I-ZP umożliwia zagospodarowanie, o którym mówi uwaga, w związku z tym ta część uwagi jest bezprzedmiotowa.

117. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 27.05.2024 r. (pismo nr 27 z wykazu uwag):

„7. Realizacja placu zabaw lub naturalnej przestrzeni rekreacyjnej na terenie I-ZP, która mogłaby służyć okolicznym mieszkańcom.”

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Wyjaśnia się, że zgodnie z §31 pkt 1 przeznaczenie 1I-ZP to teren infrastruktury technicznej lub zieleni urządzonej, natomiast zgodnie z lit. b na terenie tym „dopuszcza się

zagospodarowanie związane z rekreacyjnym wykorzystaniem terenu tj. ścieżki piesze, ławki, mała architektura, itp.”

* Dotyczy Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w brzmieniu sprzed wejścia w życie Ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, art. 66 ust. 2 Ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, zgodnie z którą realizowana jest niniejsza procedura.

2. **Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Obwodowej i Rolniczej w Redzie został wyłożony do publicznego wglądu po raz drugi w Urzędzie miasta Redy w dniach od 27.09.2024r. do 18.10.2024r.**

W wyznaczonym zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym terminie do 04.11.2024r. wpłynęło 45 uwag w 17 pismach. Jedna uwaga została uwzględniona, jedna została uwzględniona częściowo, a 43 uwagi zostały nieuwzględnione.

Podtrzymuje się w całości rozstrzygnięcie Burmistrza Miasta Redy i nie uwzględnia się niżej wymienionych uwag:

1. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 18.10.2024 r. (pismo nr 1 z wykazu uwag):

„1)Protest przeciwko budowie lokali usługowych na dz. 756, teren ten miał mieć charakter ekologiczny,”

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Określona w projekcie planu miejscowego funkcja wynika z ustaleń studium – C.2.P,U – dominujące funkcje: produkcyjne, składów i magazynów oraz usługowe (strefa działalności gospodarczej). Ustalenia studium uwzględnia się przy sporządzaniu planu miejscowego.

3. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 18.10.2024 r. (pismo nr 1 z wykazu uwag):

„3)na cz. Działki 756 istnieje strefa archeologiczna, badania archeologiczne nie zostały wykonane,”

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: zasięg strefy ochrony archeologicznej jak też obowiązki wynikające z tej ochrony zostały ustalone w projekcie planu miejscowego. Projekt planu miejscowego uzyskał uzgodnienie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

4. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 18.10.2024 r. (pismo nr 1 z wykazu uwag):

„4)w tej części miasta jesienią i wiosną często ma miejsce podwyższony poziom wód gruntowych. Każda kolejna utwardzona powierzchnia pogłębi ten problem”

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: projekt planu miejscowego przewiduje rozwiązania zagospodarowania wód deszczowych.

5. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 18.10.2024 r. (pismo nr 2 z wykazu uwag):

Wniosek o *„możliwość wydzielenia działki o powierzchni 2000m²”* – (dot. dz. 754/5 – teren 1MNW-U)

Uwaga została częściowo uwzględniona.

UZASADNIENIE: Ustalenia projektu planu miejscowego dla terenu 1MNW-U dopuszczają podział na działki o powierzchni nie mniejszej niż 1000m^2.

6-8. Uwagi złożone przez osobę fizyczną z dnia 07.05.2024 r. (pismo nr 3 z wykazu uwag):

„1) brak jednoznacznego i zrozumiałego rozwiązania komunikacji dla dz. z południowej strony, na terenach 3U i 4U, 2PEF i 1PE IC,

2) *teren 3KR opisany jest jako teren komunikacji drogowej wewnętrznej bez określenia jakie tereny komunikacyjne ma obsługiwać, czy będzie powiązana z Via Maris,*

3) *powinno przewidywać się obsługę z ul. Obwodowej przez ewentualne przedłużenie ul. Szkolnej tylko terenu 3U i 4U, ewentualne 1PE IC, a pozostała część tego obszaru wyłącznie z wykorzystaniem połączenia z ul. Łąkową o odpowiednich parametrach"*

Uwagi zostały nieuwzględnione.

UZASADNIENIE: 1)ustalone w projekcie planu miejscowego zasady komunikacji zostały określone w stopniu wystarczającym dla ustalonego rodzaju inwestycji. Projektowana droga 3KR będzie miała swoją kontynuację w planie miejscowym, który jest sporządzany dla sąsiedniego obszaru,

2) w projekcie planu ustalono, które tereny będą skomunikowane z terenem drogi wewnętrznej 3KR. Droga 3KR docelowo będzie powiązana z ul. Obwodową (ten odcinek drogi znajduje się w granicach sąsiedniego obszaru, dla którego sporządzany jest obecnie plan miejscowy) oraz planowaną drogą wschodnią, dla której ustalono rezerwę terenu (tereny 1,2,3 i 4 ZN),

3) obsługa komunikacyjna obszaru planu miejscowego głównie w oparciu o ul. Łąkową nie jest korzystna z uwagi na fakt, że ulica ta jest już obecnie bardzo przeciążona oraz to, że ulica ta przebiega przez osiedle mieszkaniowe. W związku z tym konieczne było wskazanie nowych rozwiązań komunikacyjnych.

9-12. Uwagi złożone przez osobę fizyczną z dnia 15.05.2024 r. (pismo nr 4 z wykazu uwag):

„1)Wprowadzenie dla dz. 792 usług, przemysłu, składów i magazynów (zgodnie z pierwszym projektem planu miejscowego),

2) *ewentualnie, w przypadku odrzucenia powyższej uwagi, wprowadzenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej,*

3) *określenie dojazdu do dz. na terenie 2PEF,*

4) *likwidację farmy fotowoltaicznej na terenie 2PEF"*

Uwagi zostały nieuwzględnione.

UZASADNIENIE: 1)część dz. nr 792, która została oznaczona symbolem PEF, została przeznaczona na lokalizację farmy fotowoltaicznej. Po I-wszym wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu zrezygnowano z lokalizacji w granicach terenów 1 i 2PEF funkcji produkcyjnej, usługowej i magazynowo-składowej z uwagi na niewystarczającą obecnie infrastrukturę komunikacyjną i techniczną. Realizacja zadań publicznych polegających na zapewnieniu dla funkcji produkcyjno-usługowo-magazynowej odpowiedniej obsługi komunikacyjnej oraz systemu odprowadzenia wód deszczowych przekracza obecne możliwości Gminy,

2) przeznaczenie mieszkaniowo-usługowe jest sprzeczne z ustaleniami studium (C.2.P,U – dominujące funkcje: produkcyjne, składów i magazynów oraz usługowe (strefa działalności gospodarczej),

3) ustalone w projekcie planu miejscowego zasady dojazdu są odpowiednie dla wprowadzonej funkcji,

4) ustalenia projektu planu miejscowego muszą być zgodne z ustaleniami studium. Zgodnie z zapisami studium przedmiotowa działka jest położona w strefie działalności gospodarczej. Uchwalenie planu miejscowego nie wpływa jednakże na brak możliwości użytkowania działki w sposób dotychczasowy

13-14. Uwagi złożone przez osobę fizyczną z dnia 29.10.2024 r. (pismo nr 5 z wykazu uwag):

1) *przywrócenie przeznaczenia funkcji usługowo-produkcyjnej zgodnie z projektem planu z I-go wyłożenia do wglądu,*

2) *ewentualnie poszerzenie terenu usługowo-produkcyjnego w głąb terenu przeznaczonego pod farmy fotowoltaiczne (o około 200m)*

Uwagi zostały nieuwzględnione.

UZASADNIENIE: Po I-wszym wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu zrezygnowano z lokalizacji w granicach terenów 1 i 2PEF funkcji produkcyjnej, usługowej i magazynowo-składowej z uwagi na niewystarczającą obecnie infrastrukturę komunikacyjną i techniczną. Realizacja zadań publicznych polegających na zapewnieniu dla funkcji produkcyjno-usługowo-magazynowej odpowiedniej obsługi komunikacyjnej oraz systemu odprowadzenia wód deszczowych przekracza obecne możliwości Gminy.

15-18. Uwagi złożone przez osobę fizyczną z dnia 30.11.2024 r. (pismo nr 6 z wykazu uwag):

1) *Wprowadzenie dla dz. 793 usług, przemysłu, składów i magazynów (zgodnie z pierwszym projektem planu miejscowego),*

2) *ewentualnie, w przypadku odrzucenia powyższej uwagi, wprowadzenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej,*

3) *określenie dojazdu do dz.793 i pozostałych znajdujących na terenie 2PEF,*

4) *likwidację farmy fotowoltaicznej na terenie 2PEF*

Uwagi zostały nieuwzględnione.

UZASADNIENIE: 1)Po I-wszym wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu zrezygnowano z lokalizacji w granicach terenów 1 i 2PEF funkcji produkcyjnej, usługowej i magazynowo-składowej z uwagi na niewystarczającą obecnie infrastrukturę komunikacyjną i techniczną. Realizacja zadań publicznych polegających na zapewnieniu dla funkcji produkcyjno-usługowo-magazynowej odpowiedniej obsługi komunikacyjnej oraz systemu odprowadzenia wód deszczowych przekracza obecne możliwości Gminy,

2) przeznaczenie mieszkaniowo-usługowe jest sprzeczne z ustaleniami studium (C.2.P,U – dominujące funkcje: produkcyjne, składów i magazynów oraz usługowe (strefa działalności gospodarczej),

3) ustalone w projekcie planu miejscowego zasady dojazdu są odpowiednie dla wprowadzonej funkcji,

4) ustalenia projektu planu miejscowego muszą być zgodne z ustaleniami studium. Zgodnie z zapisami studium przedmiotowa działka jest położona w strefie działalności gospodarczej. Uchwalenie planu miejscowego nie wpływa jednakże na brak możliwości użytkowania działki w sposób dotychczasowy.

19-22. Uwagi złożone przez osobę fizyczną z dnia 31.10.2024 r. (pismo nr 7 z wykazu uwag):

1) *Wprowadzenie dla dz. 794 i 795 usług, przemysłu, składów i magazynów (zgodnie z pierwszym projektem planu miejscowego),*

2) *ewentualnie, w przypadku odrzucenia powyższej uwagi, wprowadzenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej,*

3) *określenie dojazdu do dz. 794 i 795 i pozostałych znajdujących na terenie 2PEF,*

4) *likwidację farmy fotowoltaicznej na terenie 2PEF*

Uwagi zostały nieuwzględnione.

UZASADNIENIE: 1)Po I-wszym wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu zrezygnowano z lokalizacji w granicach terenów 1 i 2PEF funkcji produkcyjnej, usługowej i magazynowo-składowej z uwagi na niewystarczającą obecnie infrastrukturę komunikacyjną i techniczną. Realizacja zadań publicznych polegających na zapewnieniu dla funkcji produkcyjno-usługowo-magazynowej odpowiedniej obsługi komunikacyjnej oraz systemu odprowadzenia wód deszczowych przekracza obecne możliwości Gminy,

2) przeznaczenie mieszkaniowo-usługowe jest sprzeczne z ustaleniami studium (C.2.P,U – dominujące funkcje: produkcyjne, składów i magazynów oraz usługowe (strefa działalności gospodarczej),

3) ustalone w projekcie planu miejscowego zasady dojazdu są odpowiednie dla wprowadzonej funkcji,

4) ustalenia projektu planu miejscowego muszą być zgodne z ustaleniami studium. Zgodnie z zapisami studium przedmiotowa działka jest położona w strefie działalności gospodarczej. Uchwalenie planu miejscowego nie wpływa jednakże na brak możliwości użytkowania działki w sposób dotychczasowy.

23. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 31.10.2024 r. (dot. dz. 799) (pismo nr 8 z wykazu uwag):

Wniosek o wprowadzenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Przeznaczenie mieszkaniowo-usługowe jest sprzeczne z ustaleniami studium (C.2.P,U – dominujące funkcje: produkcyjne, składów i magazynów oraz usługowe (strefa działalności gospodarczej). Ustalenia studium uwzględnia się przy sporządzaniu planu miejscowego.

24-29. Uwagi złożone przez osobę prawną (przedsiębiorstwo) z dnia 04.11.2024 r. (pismo nr 9 z wykazu uwag):

1) *wprowadzenie dla terenów 1 i 2 PEF możliwości budowy hal magazynowych, zgodnie z obowiązującym studium,*

2) *zmianę funkcji na usługowo-produkcyjną,*

3) *zmianę dopuszczalnej powierzchni zabudowy do 50%,*

4) *zmniejszenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej do 30%,*

5) *zwiększenie dopuszczalnej wysokości do 16m,*

6) *dopuszczenie dachów płaskich*

Uwagi zostały nieuwzględnione.

UZASADNIENIE: Po I-wszym wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu zrezygnowano z lokalizacji w granicach terenów 1 i 2PEF funkcji produkcyjnej, usługowej i magazynowo-składowej z uwagi na niewystarczającą obecnie infrastrukturę komunikacyjną i techniczną. Realizacja zadań publicznych polegających na zapewnieniu dla funkcji produkcyjno-usługowo-magazynowej odpowiedniej obsługi komunikacyjnej oraz systemu odprowadzenia wód deszczowych przekracza obecne możliwości Gminy.

30-31. Uwagi złożone przez osobę fizyczną z dnia 04.11.2024 r. (pismo nr 10 z wykazu uwag):

1) *wprowadzenie na całym terenie dz. 824 usług i przesunięcie drogi 3KR do granicy z działką 818/8 oraz zakończenie drogi 3KR na granicy działek 823 i 824,*

2) *zlikwidowanie strefy 4W, co umożliwi przełożenie lub skanalizowanie rowu*

Uwagi zostały nieuwzględnione.

UZASADNIENIE: 1)Droga 3KR została zaprojektowana jako przedłużenie ul. Szkolnej (odcinek drogi w rejonie ul. Szkolnej znajduje się w granicach sąsiedniego obszaru, dla którego sporządzany jest obecnie plan miejscowy) oraz w przyszłości powiązana będzie z planowaną drogą wschodnią, dla której ustalono rezerwę terenu (tereny 1,2,3 i 4 ZN). Droga 3KR została zaprojektowana w taki sposób, aby umożliwić komunikację oraz zabudowę i zagospodarowanie działki nr 824,

2) w opracowaniu pt „Koncepcja odwodnienia i retencji", które zostało sporządzone na potrzeby niniejszego planu miejscowego, zostały wskazane rowy melioracyjne, które muszą być bezwzględnie zachowane. Jednym z takich rowów jest rów oznaczony na rysunku planu symbolem 4W. Zapisy planu miejscowego dopuszczają jednakże organizację niezbędnych przejść i przejazdów nad rowami.

32-34. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 04.11.2024 r. (dot. dz. 780, 796, 801, 792, 806) (pismo nr 11 z wykazu uwag):

1) *Wprowadzenie dla działek usług, przemysłu, składów i magazynów (zgodnie z pierwszym projektem planu miejscowego),*

2) *ewentualnie, w przypadku odrzucenia powyższej uwagi, wprowadzenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej z możliwością wprowadzenia edukacji, służby zdrowia, rekreacji i turystyki,*

3) *likwidację farmy fotowoltaicznej na terenie 1PEF i 2PEF*

Uwagi zostały nieuwzględnione.

UZASADNIENIE: 1)Po I-wszym wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu zrezygnowano z lokalizacji w granicach terenów 1 i 2PEF funkcji produkcyjnej, usługowej i magazynowo-składowej z uwagi na niewystarczającą obecnie infrastrukturę komunikacyjną i techniczną. Realizacja zadań publicznych polegających na zapewnieniu dla funkcji produkcyjno-usługowo-magazynowej odpowiedniej obsługi komunikacyjnej oraz systemu odprowadzenia wód deszczowych przekracza obecne możliwości Gminy. Dla działki nr 806 ustalono funkcję PE-IC (produkcja energii lub ciepłownictwo) z uwagi na ważną inwestycję publiczną – rozbudowę elektrociepłowni,

2) przeznaczenie mieszkaniowo-usługowe jest sprzeczne z ustaleniami studium (C.2.P,U – dominujące funkcje: produkcyjne, składów i magazynów oraz usługowe (strefa działalności gospodarczej),

3) ustalenia projektu planu miejscowego muszą być zgodne z ustaleniami studium. Zgodnie z zapisami studium przedmiotowe działki są położone w strefie działalności gospodarczej. Uchwalenie planu miejscowego nie wpływa jednakże na brak możliwości użytkowania działki w sposób dotychczasowy.

35-37. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 04.11.2024 r. (dot. dz. 794, 795, 800, 824, 823, 797, 782, 818/8, 804, 788, 789, 797/1, 793, 802) (pismo nr 12 z wykazu uwag):

1) *Wprowadzenie dla działek usług, przemysłu, składów i magazynów (zgodnie z pierwszym projektem planu miejscowego),*

2) *ewentualnie, w przypadku odrzucenia powyższej uwagi, wprowadzenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej z możliwością wprowadzenia edukacji, służby zdrowia, rekreacji i turystyki,*

4) *likwidację farmy fotowoltaicznej na terenie 1PEF i 2PEF*

Uwagi zostały nieuwzględnione.

UZASADNIENIE: 1)Po I-wszym wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu zrezygnowano z lokalizacji w granicach terenów 1 i 2PEF funkcji produkcyjnej, usługowej i magazynowo-składowej z uwagi na niewystarczającą obecnie infrastrukturę komunikacyjną i techniczną. Realizacja zadań publicznych polegających na zapewnieniu dla funkcji produkcyjno-usługowo-magazynowej odpowiedniej obsługi komunikacyjnej oraz systemu odprowadzenia wód deszczowych przekracza obecne możliwości Gminy. Dla działek nr 824 i 823 ustalono funkcję U (usługi) z uwagi na ustalenia studium,

2) przeznaczenie mieszkaniowo-usługowe jest sprzeczne z ustaleniami studium (C.2.P,U – dominujące funkcje: produkcyjne, składów i magazynów oraz usługowe (strefa działalności gospodarczej),

3) ustalenia projektu planu miejscowego muszą być zgodne z ustaleniami studium. Zgodnie z zapisami studium przedmiotowe działki są położone w strefie działalności gospodarczej. Uchwalenie planu miejscowego nie wpływa jednakże na brak możliwości użytkowania działki w sposób dotychczasowy.

38-39. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 04.11.2024 r. (dot. dz. 783/2 i 783/3) (pismo nr 13 z wykazu uwag):

1) *Protest przeciwko funkcji elektrowni słonecznej,*

2) *żądanie przywrócenia funkcji z I-go wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, czyli usług, produkcji, składów i magazynów o powierzchni zabudowy 50%, powierzchni biologicznie czynnej 30% wysokości do 18m i dachach płaskich,*

Uwagi zostały nieuwzględnione.

UZASADNIENIE: Po I-wszym wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu zrezygnowano z lokalizacji w granicach terenów 1 i 2PEF funkcji produkcyjnej, usługowej i magazynowo-składowej z uwagi na niewystarczającą obecnie infrastrukturę komunikacyjną i techniczną. Realizacja zadań publicznych polegających na zapewnieniu dla funkcji produkcyjno-usługowo-magazynowej odpowiedniej obsługi komunikacyjnej oraz systemu odprowadzenia wód deszczowych przekracza obecne możliwości Gminy. Uchwalenie planu miejscowego nie wpływa jednakże na brak możliwości użytkowania działki w sposób dotychczasowy.

40. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 04.11.2024 r. (dot. dz. 774/8) (pismo nr 14 z wykazu uwag):

Dopuszczenie dwóch lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 250m2 dla dzieci, które wspólne na tym terenie będą prowadzić działalność gospodarczą.

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Działka nr 774/8 w studium jest oznaczona jako C.2.P,U – dominujące funkcje: produkcyjne, składów i magazynów oraz usługowe (strefa działalności gospodarczej). Teren ten nie jest predysponowany dla rozwoju funkcji mieszkaniowej.

41-43. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 04.11.2024 r. (dot. dz. 756 i 757/2) (pismo nr 15 z wykazu uwag):

1) *dla terenu 3U-P zwiększenie dopuszczalnej wysokości z 12m na 16m i dopuszczenie dachu płaskiego,*

2) *dla terenu 1U-P zwiększenie dopuszczalnej wysokości z 12m na 16m i dopuszczenie dachu płaskiego,*

3) *dla terenu 2U zwiększenie wysokości z 10m na 15m,*

Uwagi zostały nieuwzględnione.

UZASADNIENIE: Działki te sąsiadują z zabudowanymi i zagospodarowanymi nieruchomościami. W związku z tym w projekcie planu miejscowego ustalono parametry zabudowy harmonizujące z sąsiednią zabudową

44. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 04.11.2024 r. (dot. dz. 783/1) (pismo nr 16 z wykazu uwag):

Brak zgody na przeznaczenie działki w planie miejscowym na fotowoltaikę

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Po I-wszym wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu zrezygnowano z lokalizacji w granicach terenów 1 i 2PEF funkcji produkcyjnej, usługowej i magazynowo-składowej z uwagi na niewystarczającą obecnie infrastrukturę komunikacyjną i techniczną. Realizacja zadań publicznych polegających na zapewnieniu dla funkcji produkcyjno-usługowo-magazynowej odpowiedniej obsługi komunikacyjnej oraz systemu odprowadzenia wód deszczowych przekracza obecne możliwości Gminy. Uchwalenie planu miejscowego nie wpływa jednakże na brak możliwości użytkowania działki w sposób dotychczasowy.

45. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 04.11.2024 r. (dot. dz. 783/1) (pismo nr 17 z wykazu uwag):

Brak zgody na przeznaczenie działki w planie miejscowym na fotowoltaikę

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Po I-wszym wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu zrezygnowano z lokalizacji w granicach terenów 1 i 2PEF funkcji produkcyjnej, usługowej i magazynowo-składowej z uwagi na niewystarczającą obecnie infrastrukturę komunikacyjną i techniczną. Realizacja zadań publicznych polegających na zapewnieniu dla funkcji produkcyjno-usługowo-magazynowej odpowiedniej obsługi komunikacyjnej oraz systemu odprowadzenia wód deszczowych przekracza obecne możliwości Gminy. Uchwalenie planu miejscowego nie wpływa jednakże na brak możliwości użytkowania działki w sposób dotychczasowy

3. **Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Obwodowej i Rolniczej w Redzie został wyłożony do publicznego wglądu po raz trzeci w Urzędzie miasta Redy w dniach od 30.12.2024r. do 20.01.2025r.**

W wyznaczonym zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym terminie do 03.02.2025r. wpłynęło 13 uwag w 4 pismach. Uwagi zostały nieuwzględnione.

Podtrzymuje się w całości rozstrzygnięcie Burmistrza Miasta Redy i nie uwzględnia się niżej wymienionych uwag:

1. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 03.02.2025 r. (dot. terenu 2U) (pismo nr 1 z wykazu uwag):

Uwaga dotycząca uprzednio złożonego pisma na etapie II wyłożenia planu oraz wątpliwości związanych z ostatecznym przeznaczeniem terenu 2U:

„Będzie to drugie pismo stosowane do Pana Burmistrza w ciągu ostatnich miesięcy. Pierwsze złożone zostało w imieniu mieszkańców dzielnicy Moście Błota dnia 16.10.2024 i niestety do tej pory nie otrzymałam konkretnej odpowiedzi na piśmie. Dwa dni po złożeniu pisma mój mąż Grzegorz Pilarski wraz z sąsiadem Markiem Szemrykiem złożyli Panu wizytę osobiście.

Piszę w związku z pewnymi różnicami wynikającymi z Pana słów, które padły w trakcie rozmowy z dnia 18.10.2024 oraz uchwały z Biuletynu Rady Miasta dotyczącej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Obwodowej i Rolniczej w Redzie, która pojawiła się na stronie internetowej UM 30.12.2024.

W tym oto piśmie pojawiają się wzmianki na temat terenu oznakowanego symbolem2U w §19.2.e dotyczącym nieprzekraczalnej linii zabudowy 10 m oraz §19.6.c odnoszącym się do wprowadzenia pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej. Są one nawet wyróżnione innym kolorem w tekście i jak mniemam pozostają jedynym śladem w odpowiedzi na nasze pismo z października. Jednak podczas rozmowy dnia 18.10.2024 dał Pan jasno do zrozumienia, iż teren oznaczony symbolem 2U będzie przeznaczony pod produkcję energii ze źródeł odnawialnych, Tym samym wykluczył Pan zabudowę użytkową, produkcyjną, składy i magazyny. Z pisma wciąż wynika coś innego.

Bardzo proszę o ustosunkowanie się w tej kwestii i podanie jednoznacznej odpowiedzi podczas

spotkania dnia 09.01.2025.

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Ustalona funkcja usługowa na terenie 2U wynika z polityki przestrzennej miasta wyrażonej w studium – C.2.P,U – dominujące funkcje: produkcyjne, składów i magazynów oraz usługowe (strefa działalności gospodarczej). Ustalenia studium uwzględnia się przy sporządzaniu planu miejscowego. Na etapie poprzedniego wyłożenia planu do publicznego wglądu wpłynęła uwaga właścicieli sąsiednich nieruchomości obawiających się o uciążliwości. W wyniku uwagi zawarto ustalenia polegające na wprowadzeniu pasa zieleni izolacyjnej i odsunięto linię zabudowy z 6 m do 10 m wzdłuż wschodniej granicy terenu 2U. Zmiany te uwidoczniono w projekcie planu opublikowanym w ramach III wyłożenia projektu do publicznego wglądu. W opinii Organu zmiany te w wystarczającym stopniu zapewniają ochronę przed potencjalnymi uciążliwościami generowanymi przez ustalone przeznaczenie terenu. Odrzucenie pozostałych uwag opisane i wyjaśnione zostało w rozstrzygnięciu uwag po zakończeniu poprzedniego wyłożenia projektu planu (Zarządzenie Burmistrza Miasta Redy nr UA.4.2024 z dnia 25.11.2024 r.).

2. -5. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 03.02.2025 r. (pismo nr 2 z wykazu uwag):

„1. wprowadzenie na obszarze działki 792 usług, przemysłu, składów i magazynów (zgodnie z pierwszym projektem planu miejscowego).

2. ewentualnie, w przypadku odrzucenia zabudowy jak w pkt. 1) – wprowadzenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

3. określenie sposobu dojazdu do działek znajdujących się na obszarze oznaczonym na obecnym projekcie symbolem 2PEF.

4. likwidację farmy fotowoltaicznej zaprojektowanej na terenie 2PEF i 1PEF.”

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Uwagi nie dotyczą zakresu zmian objętego III wyłożeniem projektu planu do publicznego wglądu.

6. -9. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 03.02.2025 r. (pismo nr 3 z wykazu uwag):

„1. wprowadzenie na obszarze działki 793 usług, przemysłu, składów i magazynów (zgodnie z pierwszym projektem planu miejscowego).

2. ewentualnie, w przypadku odrzucenia zabudowy jak w pkt. 1) – wprowadzenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

3. określenie sposobu dojazdu do działek znajdujących się na obszarze oznaczonym na obecnym projekcie symbolem 2PEF.

4. likwidację farmy fotowoltaicznej zaprojektowanej na terenie 2PEF i 1PEF.”

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Uwagi nie dotyczą zakresu zmian objętego III wyłożeniem projektu planu do publicznego wglądu.

10. -13. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 03.02.2025 r. (pismo nr 4 z wykazu uwag):

„1. wprowadzenie na obszarze działek 794 i 795 usług, przemysłu, składów i magazynów (zgodnie z pierwszym projektem planu miejscowego).

2. ewentualnie, w przypadku odrzucenia zabudowy jak w pkt. 1) – wprowadzenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

3. określenie sposobu dojazdu do działek znajdujących się na obszarze oznaczonym na obecnym projekcie symbolem 2PEF.

4. likwidację farmy fotowoltaicznej zaprojektowanej na terenie 2PEF i 1PEF.”

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Uwagi nie dotyczą zakresu zmian objętego III wyłożeniem projektu planu do publicznego wglądu.

Przewodniczący Rady

Łukasz Kamiński

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XIV/125/2025

Rady Miejskiej w Redzie

z dnia 27 marca 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w zw. z art. 67 ust. 3 Ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) oraz na podstawie ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1530 z późn. zm.) Rada Miejska w Redzie rozstrzyga, co następuje:

I. Zadania własne gminy

1. Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, finansowanych z udziałem środków z budżetu gminy zalicza się:

- budowę dróg gminnych wraz z ich oświetleniem,
- budowę wodociągów i urządzeń wodociągowych,
- budowę kanalizacji sanitarnej z urządzeniami,
- budowę kanalizacji deszczowej z urządzeniami.

2. Przepisom o finansach publicznych podlegają inwestycje, które realizowane są z udziałem środków publicznych zdefiniowanych w art. 5 ustawy o finansach publicznych oraz środków pochodzących z funduszy strukturalnych UE.

3. Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, jak:

- zaopatrzenie w energię elektryczną,
- zaopatrzenie w energię cieplną,
- zaopatrzenie w gaz,

podlegają dodatkowo regulacjom ustawy Prawo energetyczne. Zaopatrzenie w te media realizują przedsiębiorstwa energetyczne. Inwestycje z zakresu zaopatrzenia nie są finansowane z udziałem środków z budżetu gminy. Wskazane w ustawie Prawo energetyczne zadania własne gminy, finansowane z jej budżetu, obejmują wykonanie oświetlenia dróg, których gmina jest zarządcą - czyli dróg gminnych.

II. Budowa dróg

W granicach planu przewiduje się budowę drogi gminnej zbiorczej 1KDZ, drogi gminnej lokalnej 1KDL, i dróg gminnych dojazdowych 1KDD i 2KDD, należących do zadań własnych gminy.

III. Uzbrojenie terenu

<u>Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę:</u>

a) obowiązuje zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy z istniejących sieci oraz poprzez budowę i rozbudowę urządzeń i sieci wodociągowych; minimalna średnica sieci wodociągowej DN90,

b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć,

c) wodę dla celów p.poż. w ilości wymaganej przez obowiązujące przepisy należy zapewnić ze źródeł zgodnych z przepisami w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych,

d) w sytuacjach kryzysowych należy zapewnić dostęp do studni awaryjnych;

<u>Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu kanalizacji sanitarnej:</u>

a) obowiązuje odprowadzanie ścieków sanitarnych do oczyszczalni ścieków poprzez istniejącą sieć oraz poprzez budowę i rozbudowę urządzeń i sieci kanalizacji sanitarnej; minimalna średnica sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej DN150, tłocznej DN90,

b) sposób gospodarowania ściekami technologicznymi zgodnie z przepisami odrębnymi;

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy kanalizacji deszczowej:

a) z dróg publicznych i dróg wewnętrznych, na warunkach i za zgodą gestora systemu miejskiej kanalizacji deszczowej;

b) z terenów U i U-P (z wyłączeniem terenu 2U-P), na warunkach i za zgodą gestora systemu miejskiej kanalizacji deszczowej:

- ustala się obowiązek retencjonowania wód z powierzchni wszystkich dachów budynków, dojazdów, placów i parkingów położonych w granicach własnej działki,
- dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do układu odwadniającego, nie włączonego do systemu miejskiej kanalizacji deszczowej, poprzez zbiorniki retencyjne opóźniające odpływ, zlokalizowane w granicach własnej działki,
- na etapie projektowania zagospodarowania terenu obowiązkowo uwzględnić:
  -- systemy zbierania, oczyszczania i ponownego wykorzystania wody deszczowej,
  -- infiltrację wód opadowych poprzez wszelkiego rodzaju przepuszczalne powierzchnie chłonne oraz przez wprowadzenie urządzeń ograniczających ilość odprowadzanych wód na rzecz ewaporacji;
- dopuszcza się wykonanie przelewu nadmiarowego do kanalizacji deszczowej na warunkach i za zgodą gestora systemu miejskiej kanalizacji deszczowej,
- wody opadowe i roztopowe pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni wymagają podczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) z pozostałych terenów w pierwszej kolejności do gruntu w granicach własnej nieruchomości, dopuszcza się odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej, na warunkach i za zgodą gestora systemu miejskiej kanalizacji deszczowej,

d) w odprowadzeniu wód opadowych lub roztopowych należy stosować urządzenia zapewniające oczyszczenie ścieków do parametrów wymaganych przepisami odrębnymi, o ile stanowią o tym te przepisy;

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w energię cieplną: z indywidualnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł;

Projekt planu zakłada powiększenie obszaru Miejskiego Przedsiębiorstwa Ciepłowniczo-Komunalnego Koksik.

IV. Źródła finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej

1. Źródła finansowania będą stanowić: środki pochodzące z budżetu gminy (środki własne), środki pomocowe, partycypacja inwestorów w kosztach budowy. Będzie to realizowane za pomocą montaży finansowych, ogólnie przyjętej metody konstruowania budżetu projektów.

2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej dla terenu objętego planem miejscowym:

1) Opracowanie planu finansowego zapewniającego realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej dla terenu objętego planem, stanowiącego podstawę konstruowania budżetów rocznych;

2) Wynegocjowanie i zawarcie z partnerami publicznymi i prywatnymi umów na współfinansowanie zapisanych w planie finansowym przedsięwzięć będących podstawą budowy montaży finansowych niezbędnych do realizacji inwestycji;

3) Zapewnienie finansowania programów lokalnych, w takim stopniu, aby gmina posiadała udział własny niezbędny do ubiegania się o środki pomocowe;

4) Wsparcie finansów gminy środkami zewnętrznymi (kredytami, pożyczkami, dotacjami, emisją obligacji), w celu zapewnienia środków na szczególnie kosztowne w realizacji projekty, np. w zakresie infrastruktury technicznej i drogownictwa.

V. Zasady prowadzenia polityki finansowej

1. Konstruowanie rocznych budżetów powinno odbywać się w kontekście wieloletniej polityki finansowej gminy, nastawionej na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

2. Źródła finansowe związane z korzyściami opracowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (opłaty planistyczne, opłaty adiacenckie itp.) powinny być przeznaczone na rozwój przestrzenny i infrastrukturalny. Opłaty z tytułu opłaty planistycznej oraz opłaty adiacenckie winny być ściągane w każdym przypadku.

Przewodniczący Rady

Łukasz Kamiński

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XIV/125/2025
Rady Miejskiej w Redzie
z dnia 27 marca 2025 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę