UrbanConsulting Filip Sokołowski
ul. Strzelców 46/35, 81-586 Gdynia
NIP: 575-176-28-94
e-mail: filip@urbanconsulting.pl
tel. (+48)608-292-492

PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

fragmentu miasta Redy w obszarze jednostki „D", położonej pomiędzy terenami kolejowymi, a granicą administracyjną z gminą Wejherowo, dla obszaru w rejonie ul. Objazdowej w Redzie

ETAP: WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

Opracowanie:
mgr Filip Sokołowski – główny projektant
Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym /Dz.U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm. art. 5 pkt 3/
mgr Anna Łączkowska-Sokołowska – planowanie przestrzenne
Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym / Dz.U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm. art. 5 pkt 3/
mgr inż. Joanna Lewandowska – planowanie przestrzenne
mgr Marek Żuchowski – prognoza skutków finansowych

Lipiec 2021

Uchwała Nr ……..
Rady Miejskiej w Redzie
z dnia ……/……/…..

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Redy w obszarze jednostki „D", położonej pomiędzy terenami kolejowymi, a granicą administracyjną z gminą Wejherowo, dla obszaru w rejonie ul. Objazdowej w Redzie

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 w zw. z art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713; zm.: Dz. U. z 2020 r. poz. 1378 oraz z 2021 r. poz. 1038) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741; zm.: Dz. U. z 2021 r. poz. 784 i poz. 922), Rada Miejska w Redzie uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1.

1. Zgodnie z Uchwałą nr XVIII/186//2020 Rady Miejskiej w Redzie, z dnia 27 lutego 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Redy w obszarze jednostki „D", położonej pomiędzy terenami kolejowymi, a granicą administracyjną z gminą Wejherowo, dla obszaru w rejonie ul. Objazdowej w Redzie, po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Redy", uchwalonego Uchwałą nr XXIV/242/2016 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 30 listopada 2016 r., uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Redy w obszarze jednostki „D", położonej pomiędzy terenami kolejowymi, a granicą administracyjną z gminą Wejherowo, dla obszaru w rejonie ul. Objazdowej w Redzie.
2. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Redy w obszarze jednostki „D", położonej pomiędzy terenami kolejowymi, a granicą administracyjną z gminą Wejherowo, dla obszaru w rejonie ul. Objazdowej w Redzie, zwana dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni około 0,93 ha, którego granice określono na załączniku nr 1 do uchwały.

§ 2.

Integralnymi częściami uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1:500, stanowiący załącznik nr 1;
2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 2;
3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;
4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o

planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4.

§ 3.

Na obszarze objętym planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie:

1) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
2) kształtowania przestrzeni publicznych;
3) granic i sposobów zagospodarowania 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;
4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4.

Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12 stopni;
2) **dachu stromym –** należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci od 30 do 45 stopni;
3) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach, którego główne połacie są nachylone pod tym samym kątem względem płaszczyzny pionowej zawierającej najdłuższą kalenicę dachu;
4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy elementów drugorzędnych takich jak:
   a) balkony, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami, markizy, rampy i pochylnie – do 1,5m poza wyznaczoną linię zabudowy,
   b) gzymsy, okapy – do 0,6m poza wyznaczoną linię zabudowy.

   Na każdym terenie dopuszcza się dodatkowo wysunięcie elewacji budynku poza nieprzekraczalną linię zabudowy w przypadku realizacji zewnętrznej termomodernizacji do 0,3 m poza wyznaczoną linię zabudowy;
5) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, którego definicja zawarta jest w przepisach odrębnych dotyczących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
6) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi wszystkich budynków zlokalizowanych w granicach działki budowlanej na powierzchnię tej działki. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych innych niż budynki, części budynków nie wystających ponad powierzchnię terenu, tarasów, schodów zewnętrznych niezabudowanych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych i oświetlenia zewnętrznego. Powierzchnia zabudowy w ustaleniach szczegółowych określona jest w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
7) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć rodzaje usług niekonfliktowych w stosunku do funkcji mieszkaniowej. Do usług nieuciążliwych nie zalicza się przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami z

zakresu ochrony środowiska, oraz takich, które mogą powodować negatywne oddziaływanie na otoczenie wynikające z przekroczenia standardów środowiskowych określonych przepisami prawa, powodowane między innymi emisją pyłów i gazów, odorów, hałasu, promieniowania, a także wynikające ze wzmożonego ruchu pojazdów, związanego z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń generujących ten ruch, w szczególności warsztat mechaniki pojazdowej, warsztat wulkanizacyjny, usługi transportowe.

§ 5.

Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu, stanowią obowiązujące ustalenia planu:

1) granica obszaru objętego planem;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) symbol cyfrowy oznaczający numer terenu;
4) symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu;
5) nieprzekraczalne linie zabudowy.

Rozdział 2
Ustalenia planu

§ 6.

Obszar objęty planem obejmuje łącznie **3** tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w tym:

1) teren oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **MN**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **01** oraz symbolem literowym **KDD**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
3) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **02** oraz symbolem literowym **KDW**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren drogi wewnętrznej.

§ 7.

Dla ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują następujące zasady:

1) w granicach działki budowlanej dopuszcza się lokalizację nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego;
2) w nowych budynkach mieszkalnych i garażowych, zlokalizowanych w granicach jednej działki budowlanej, należy zachować jednakowe pokrycie i kolorystykę dachów stromych;
3) zakaz lokalizacji blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych.

§ 8.

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

1) teren oznaczony symbolem literowym **MN** pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami wykonawczymi regulującymi dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku;
2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa

ochrony środowiska oraz przepisach wykonawczych, wskazujących rodzaje przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
3) użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie mogą stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego. Należy stosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji;
4) uciążliwości dla środowiska, związane z prowadzoną na terenie działalnością gospodarczą, a powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne i promieniowanie, nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, odpowiednich dla przeznaczenia poszczególnych terenów, zlokalizowanych w granicach planu, jak i w jego sąsiedztwie;
5) zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości, w tym drogi, przed spływem wód opadowych i roztopowych;
6) realizacja ustaleń planu nie może prowadzić do pogorszenia istniejących warunków stanu czystości powietrza zarówno na obszarze objętym planem, jak i na terenach sąsiednich;
7) gromadzenie i usuwanie odpadów stałych musi odbywać się zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa o odpadach;
8) nakaz stosowania technologii niskoemisyjnych lub nieemisyjnych do celów grzewczych w budynkach;
9) przy zagospodarowaniu działki budowlanej zielenią stosować zróżnicowane gatunki drzew i krzewów, zgodne z lokalnymi warunkami siedliskowymi;
10) nakaz zachowania i ochrony istniejącego Pomnika Przyrody, oznaczonego na rysunku planu.

§ 9.

1. Dla terenu **MN** (o powierzchni ok. 0,70ha) oznaczonego na rysunku planu, ustala się:
   1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;
   2) zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
      a) forma zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza, atrialna. Dopuszcza się garaże wbudowane i dobudowane do bryły budynku,
      b) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu. Dopuszcza się lokalizację zabudowy bliźniaczej i atrialnej na granicy działek,
      c) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej):
         – dla zabudowy wolnostojącej: 30%,
         – dla zabudowy bliźniaczej i atrialnej: 40%,
      d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej):
         – dla zabudowy wolnostojącej: 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,6,
         – dla zabudowy bliźniaczej i atrialnej: 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,8,
      e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,
      f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 600m^2,
      g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej):

- dla zabudowy wolnostojącej: 30%,
- dla zabudowy bliźniaczej i atrialnej: 25%,

h) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
- dla budynków mieszkalnych: 2,
- dla budynków gospodarczych i garażowych: 1,

i) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną,

j) poziom posadowienia posadzki parteru: nie więcej niż 1,20 m n.p.t., mierzone przed głównym wejściem do budynku,

k) maksymalna wysokość zabudowy:
- dla budynków mieszkalnych: 9m,
- dla budynków gospodarczych i garażowych z dachem stromym: 5m,
- dla budynków gospodarczych i garażowych z dachem płaskim: 3m,

l) materiał i kolorystyka elewacji: tynk, w kolorach jasnych, pastelowych; cegła, drewno, kamień,

m) geometria, pokrycie i kolorystyka dachu:
- dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy lub czterospadowy o kącie nachylenia połaci od 30 do 45 stopni. Dopuszcza się dach płaski,
- pokrycie i kolorystyka dachu stromego: dachówka ceramiczna lub blachodachówka matowa, w kolorach naturalnej dachówki ceramicznej, grafitu lub czerni;

3) dopuszcza się okna połaciowe i lukarny, które posiadają dachy jednospadowe albo symetryczne dwuspadowe o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu;

4) dla budynków istniejących zlokalizowanych niezgodnie z wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy, dopuszcza się przebudowę oraz zmianę sposobu użytkowania w granicach wyznaczonych przez obrys ich ścian zewnętrznych, z możliwością zachowania dotychczasowych wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu;

5) dla budynków istniejących na dzień uchwalenia planu, posiadających inny rodzaj dachu niż ustalony w niniejszym planie, zezwala się na ich przebudowę, z możliwością zachowania dotychczasowej geometrii dachu, a także ich rozbudowę i nadbudowę zgodnie z ustaleniami planu, z możliwością zachowania geometrii dachu, jak w części istniejącej;

6) ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 15%.

2. Dla terenu **01-KDD** oznaczonego na rysunku planu ustala się:
1) przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
2) szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu;
3) zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
4) ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

3. Dla terenu **02-KDW**, oznaczonego na rysunku planu, ustala się:
1) przeznaczenie terenu: teren drogi wewnętrznej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu;
3) ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 10.

1. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu określone w §9 ust. 1 nie dotyczą działek wydzielanych wyłącznie dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojść i dojazdów do działek budowlanych.
2. Istniejące podziały geodezyjne uznaje się za zgodne z planem.
3. Dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż minimalna powierzchnia określona w §9 ust. 1 lit. f, w celu:
   1) regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, poprawy funkcjonowania działek sąsiednich, uregulowania stanów prawnych;
   2) lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów.

§ 11.

W granicach obszaru objętego planem zlokalizowany jest Pomnik Przyrody – buk pospolity (nr rejestru 456, z dnia 17.12.1984r.), dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody.

§ 12.

1. W zakresie warunków scalania i podziału działek budowlanych ustala się:
   1) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek budowlanych: 600m^2;
   2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanych działek: 18m. Dopuszcza się mniejszą szerokość frontu pod warunkiem, że przeciwległa granica do frontu działki będzie miała długość niemniejszą niż 18m;
   3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: przynajmniej jedna z bocznych granic działki musi być zlokalizowana pod kątem 90 stopni w stosunku do linii rozgraniczających drogi, z dopuszczalną tolerancją do 10 stopni.
2. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą działek wydzielanych dla stacji transformatorowych, przepompowni ścieków lub innych urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg.

§ 13.

W zakresie szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się, że wszelkie projektowane obiekty o wysokości równej i wyższej od 100m n.p.t. przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, podlegają zgłoszeniu do właściwego organu wojskowego oraz organu lotnictwa cywilnego.

§ 14.

Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) obsługę komunikacyjną ustala się z istniejącej drogi publicznej gminnej **01-KDD** (ul. Objazdowa) i z istniejącej drogi wewnętrznej **02-KDW**, zlokalizowanych w granicach obszaru objętego planem oraz z istniejącej drogi publicznej powiatowej (ul. Gniewowska), bezpośrednio graniczącej z obszarem objętym planem, zgodnie z rysunkiem planu;
2) powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym – ul. Gniewowską, zapewnia istniejąca w granicach obszaru objętego planem publiczna droga gminna (ul. Objazdowa) oznaczona symbolem **01-KDD**;

3) w zakresie zapewnienia miejsc parkingowych ustala się:
   a) minimalną liczbę miejsc postojowych w liczbie:
      – dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 1 miejsce postojowe/1 mieszkanie,
      – dla lokali usługowych: 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50m^2 powierzchni użytkowej usług,
   b) dla każdego obiektu wymagana jest sumaryczna liczba stanowisk wynikająca z pkt 1,
   c) należy zapewnić 1 miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową jeżeli ogólna liczba miejsc parkingowych, wynikająca z pkt 1 będzie równa lub wyższa niż 4,
   d) miejsca postojowe należy przewidzieć w granicach działki budowlanej,
   e) wymagany wskaźnik miejsc postojowych obowiązuje także dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, a także zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów w obszarze planu, która ze względu na swój charakter lub rozmiar może powodować zwiększenie potrzeb parkingowych;
4) przy zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić przebieg dróg pożarowych, wyznaczonych zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

§ 15.

1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
   1) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
      a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
      b) wodę dla celów p.poż. w ilości zgodnej z obowiązującymi przepisami prawa, należy zapewnić z sieci wodociągowej, uzbrojonej w hydranty lub z innych źródeł, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi przeciwpożarowego zaopatrzania w wodę oraz dróg pożarowych;
   2) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
      a) zasilanie energetyczne z kablowych i napowietrznych linii elektroenergetycznych,
      b) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych niskich i średnich napięć wyłącznie jako sieci kablowych;
   3) w zakresie zaopatrzenie w energię cieplną ustala się: zasilanie w ciepło z systemów grzewczych na paliwa charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji z wykorzystaniem urządzeń o wysokim stopniu sprawności;
   4) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
      a) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,
      b) należy zachować normatywne odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie przepisów odrębnych;
   5) w zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala się: nakaz odprowadzenia ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
   6) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:
      a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego oraz warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,

b) nakaz zabezpieczenia odpływu wód opadowych i roztopowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych,
c) stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej;

7) w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się:
a) uzbrojenie w zakresie usług telekomunikacyjnych w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną,
b) linie telekomunikacyjne projektować jako podziemne;

8) w zakresie gospodarowania odpadami stałymi: zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa o odpadach.

2. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację infrastruktury technicznej.
3. Nowe sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających dróg.
4. W przypadku braku możliwości realizacji sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się realizację tych sieci na pozostałych terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi z uwzględnieniem istniejącej i projektowanej zabudowy oraz w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia tych terenów.

Rozdział 3
Ustalenia końcowe

§ 16.

1. W granicach obszaru objętego niniejszym planem traci moc *Uchwała Nr V/55/2011 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 16 lutego 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Redy w obszarze jednostki „D", położonej pomiędzy terenami kolejowymi, a granicą administracyjną z gminą Wejherowo.*
2. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr ……..... Rady Miejskiej w Redzie, z dnia……/……/……
w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Redy w obszarze jednostki „D", położonej pomiędzy terenami kolejowymi, a granicą administracyjną z gminą Wejherowo, dla obszaru w rejonie ul. Objazdowej w Redzie

Podstawą prawną do sporządzenia niniejszego uzasadnienia jest art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), zwanej dalej „upizp".

Obszar objęty projektem planu zlokalizowany jest w granicach obowiązywania *Miejscowego planu zagospodarowania fragmentu miasta Redy w obszarze jednostki „D", położonej pomiędzy terenami kolejowymi, a granicą administracyjną z gminą Wejherowo, uchwalonego Uchwałą Nr V/55/2011 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 16 lutego 2011 r.*

Zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu przedmiotowy obszar przeznaczony jest pod tereny o funkcji MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz pod teren drogi publicznej dojazdowej (KDD).

Zgodnie z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Redy", uchwalonym *Uchwałą* nr *XXIV/242/2016 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 30 listopada 2016 r.,* obszar ten przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, stawy rybne.

W stanie istniejącym jest to obszar zabudowany. Na tym terenie mieszkalnictwo jednorodzinne stanowi dominującą funkcję. Celem opracowania zmiany przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zmiana istniejących ustaleń w zakresie drogi publicznej KDD (uregulowanie stanu prawnego terenu ul. Objazdowej zgodnie z jej faktycznym urządzeniem). Zamierzenia inwestycyjne nie są sprzeczne z ustaleniami obowiązującego Studium.

Procedura sporządzenia *Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Redy w obszarze jednostki „D", położonej pomiędzy terenami kolejowymi, a granicą administracyjną z gminą Wejherowo, dla obszaru w rejonie ul. Objazdowej w Redzie*, prowadzona jest na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) i art. 20 *upizp* oraz w związku z *Uchwałą nr XVIII/186//2020 Rady Miejskiej w Redzie, z dnia 27 lutego 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Redy w obszarze jednostki „D", położonej pomiędzy terenami kolejowymi, a granicą administracyjną z gminą Wejherowo, dla obszaru w rejonie ul. Objazdowej w Redzie*.

Projekt planu został uzgodniony i pozytywnie zaopiniowany, zgodnie z art. 17 pkt 6 upizp. Aktualnie projekt planu wyłożony jest do publicznego wglądu, w dniach od 23.07.2021 r. do 16.08.2021 r., w trakcie którego zostanie przeprowadzona dyskusja publiczna, w dniu 12.08.2021 r. Uwagi do projektu planu można składać do dnia 30.08.2021 r.

Zakres sporządzanego miejscowego planu odpowiada problematyce wyszczególnionej w art. 15 ust. 2 i 3 upizp. Treść merytoryczna uwzględnia wymogi obowiązujących przepisów, zamierzenia inwestycyjne względem terenu objętego planem, ale również wnioski składane w toku prowadzonej procedury planistycznej.

Ustalenia miejscowego planu uwzględniają wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 pkt 1-5 *upizp* poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu (par. 7 i 8 projektu planu). W trwającej procedurze planistycznej odstąpiono od przygotowania prognozy oddziaływania na środowisko. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gdańsku, pismem z dnia 29.07.2020r. (data wpływu do UM 05.08.2020r.) stwierdził, iż realizacja przedmiotowego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie spowoduje znaczącego oddziaływania na środowisko. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Wejherowie, pismem z dnia 20.08.2020r. (data wpływu do UM 27.08.20020r., znak sprawy SE.ZNS-80.4902.21.BS.2020, uzgodnił możliwość odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla przygotowywanej zmiany przedmiotowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zapisy projektu planu zostały poddane ocenie m.in. pod względem wpływu na zdrowie i bezpieczeństwo ludzi. Poszczególne ustalenia planu, zostały przekazane do zaopiniowania przez Regionalną Dyrekcję Ochrony Środowiska w Gdańsku oraz Państwowy Powiatowy Inspektorat Sanitarny w Wejherowie.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 6 *upizp* projekt planu uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni i zróżnicowanie wartości nieruchomości, czego odzwierciedleniem jest ustalenie w planie stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości.

Przy ustalaniu funkcji terenu, a także parametrów zabudowy brano pod uwagę prawo własności zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 7 *upizp.*

W celu weryfikacji wpływu ustaleń planu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8 *upizp*), plan został przesłany do uzgodnienia z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa Państwa, zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. b.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 9 *upizp* w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy uwzględnić potrzeby interesu publicznego. Ustalenia planu nie będą miały negatywnego wpływu na interes publiczny.

W par. 15 projektu planu zawarte są ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Zapisy projektu regulują kwestię zabezpieczenia obszaru w wodę, energię elektryczną, energię cieplną, gaz, łącza telefoniczne. Ustalenia par. 15 dotyczą również kwestii odprowadzenia ścieków sanitarnych, technologicznych oraz wód opadowych i roztopowych. Wypełniają one wymogi zawarte w art. 1 ust. 2 pkt 10 *upizp*.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12 *upizp* procedura sporządzenia projektu planu jest przeprowadzona w sposób jawny i przejrzysty z wykorzystaniem środków komunikacji elektronicznej. Udział społeczeństwa jest zapewniany w zakresie wynikającym z obowiązujących przepisów prawa, w tym przepisów dotyczących dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i zasad jego zagospodarowania wzięto pod uwagę dotychczasowe jego przeznaczenie, uwarunkowania funkcjonalno-przestrzenne, interes publiczny i prywatny, a także wnioski zebrane w toku prowadzonej procedury planistycznej.

Podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego projektu planu jest wyrazem efektywnego gospodarowania przestrzenią, zmierzającego do lepszego wykorzystania terenów.

Przedmiotowa uchwała jest zgodna z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 *upizp* (Uchwała nr XVII/164/2016 z dnia 15 lutego 2016 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Redy i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego fragmentów miasta Redy). *Plany miejscowe powstają sukcesywnie w zależności od wniosków wpływających do Gminy jak również polityki przestrzennej Gminy określonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Redy. Burmistrz Miasta Redy wraz z Radą Miejską w Redzie, która podejmuje uchwały o przystąpieniu do planu lub jego zmiany, biorąc pod uwagę zainwestowanie terenu w media, stan dróg jak również wpływ planów na rozwój gospodarczy i przestrzenny miasta. Burmistrz nie opracowuje wieloletnich programów sporządzania planów, gdyż robi to na bieżąco w miarę potrzeb, których nie da się przewidzieć w wieloletnich planach.*

Uchwalenie przedmiotowego planu uznaje się za korzystne dla gminy. Głównym składnikiem dochodu gminy z tytułu miejscowego planu będą wpływy z podatku od nieruchomości. Oceniając wpływ niniejszego planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy należy podkreślić, że koszty związane z realizacją jego ustaleń będą relatywnie niskie w stosunku do korzyści, jakie będą wynikały z realizacji jego ustaleń.