



BURMISTRZ MIASTA REDY

84-240 Reda, ul. Gdańska 33, tel. 58 678 80 07, 58 678 80 06, 58 678 80 17, 58 738 60 68, fax: 58 678 31 24, e-mail: burmistrz@reda.pl

UA.6721.1.3.2021.HS

Reda, dnia 17.06.2022 r.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska

ul. Chmielna 54/57

80-749 Gdańsk

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny

ul. Obrońców Helu 3

84-200 Wejherowo

Na podstawie art. 48 ust. 1 i ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1029) wnoszę o uzgodnienie odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla dokumentu:

- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic Jana Brzechwy, Cypriana Kamila Norwida, Obwodowej i Łąkowej w Redzie.

Granica projektu planu miejscowego obejmuje fragment centralnej części miasta Redy, w obszarze wskazanym na załączniku graficznym do uchwały nr XXXIV/362/2021 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 24 czerwca 2021 r.

Obszary opracowania objęte są ustaleniami 3 miejscowych planów:

- 1) zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przeznaczonego na ciepłownię miejską na obszarze jednostki „C” przy ul. Obwodowej w Redzie – przyjętego Uchwałą nr III/30/2006 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 20 grudnia 2006 r. (opublikowana w Dz. Urz. Woj. Pom. z dnia 26.02.2007., nr 51, poz. 761);
- 2) miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Redy w rejonie ulic Łąkowej, Gdańskiej, Obwodowej i Ceynowy – zatwierdzonego Uchwałą Nr LII/442/2010 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 12 lipca 2010 r. (opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z dnia 13.08.2010 r. Nr 103, poz. 2019);
- 3) zmianą fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Redy w rejonie ulic Łąkowej, Gdańskiej, Obwodowej i Ceynowy – przyjętego Uchwałą nr XLII/453/2014 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 22 stycznia 2014 r. (opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Pom. z dnia 17.02.2014., poz. 792).

Konieczność sporządzenia planu podyktowana jest wnioskami właścicieli nieruchomości. Ponadto, przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego w przedstawionych granicach stworzy możliwość zaktualizowania zasad zagospodarowania przestrzennego w tej części miasta Redy, m.in. sposobu zagospodarowania wód deszczowych oraz zaopatrzenia w ciepło, podyktowanych słusznym interesem społecznym i prywatnym. W związku z powyższym, po przeprowadzeniu analizy zasad zagospodarowania obszarów funkcjonalnych w granicach określonych w załączniku graficznym, stwierdzono zasadność przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego we wskazanym wyżej zakresie.

UZASADNIENIE:

Obszar określony w uchwale intencyjnej stanowi zmianę obowiązujących na tym terenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Na skutek upływu czasu, pojawiających się wniosków o zmianę ustaleń planu oraz planów inwestycyjnych na tych terenach, należało przygotować uchwałę intencyjną, która w efekcie umożliwi wprowadzenie takich zasad, które pozwolą na realizację planowanych inwestycji, a które są zgodne z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Redy wskazuje podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego w mieście, które należy stosować w planach miejscowych, tj.:

- podniesienie jakości otoczenia urbanistycznego,
- wykorzystanie dla celów inwestycyjnych terenów o dużym potencjale urbanistycznym i terenów o korzystnych powiązaniach komunikacyjnych (istniejących i przyszłych) z terenami zewnętrznymi.

Teren określony w załączniku graficznym do uchwały intencyjnej, zgodnie z obowiązującym Studium, położone są jednostce urbanistycznej "C", w rejonach:

- **C.1.MW,U** – obejmującym zachodnią część jednostki, położoną pomiędzy doliną rzeki Redy, ulicą Gdańską i Obwodową, dla którego ustalenia są następujące:
 - dominujące funkcje: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługi;
 - funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zieleni urządzonej;
 - wzdłuż ulic: Obwodowej i Gdańskiej wskazana lokalizacja funkcji usługowych lub funkcji mieszkaniowych połączonych z funkcją usługową;
 - ponieważ rejon ten stanowić będzie front miasta i pierwszy kontakt wjeżdżających do miasta, dopuszczona jest tu dominacja dużych kubatur i wskazane atrakcyjne rozwiązania urbanistyczno – architektoniczne;
 - dopuszcza się przekształcenia terenów istniejącej zabudowy na funkcje wskazane powyżej.
- **C.2.P,U** – obejmującym północno-wschodnią część jednostki, położoną pomiędzy ulicą Obwodową, a wschodnią granicą miasta, dla którego ustalenia są następujące:
 - dominujące funkcje: produkcyjne, składów i magazynów oraz usługowe (strefa działalności gospodarczej);
 - planowane przedłużenie ulicy Łąkowej do węzła na trasie OPAT (wskazano dwa warianty lokalizacji węzła z ul. Łąkową);
 - ulica Łąkowa stanowić będzie główne powiązanie centrum miasta z trasą OPAT;
 - wskazane wykształcenie wewnętrznego układu ulicznego z połączeniem z ul. Łąkową i układem drogowym w rejonie C.4 i C.3;
 - uwarunkowania do uwzględnienia w zainwestowaniu terenów: w rejonie należy przewidzieć tereny zieleni o funkcji krajobrazowej i izolacyjnej z lokalizacją lokalnych zbiorników wód deszczowych: uwzględnić wymogi dla strefy ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wody REDA II Reda (według ustaleń podanych w części A, rozdz. III.3, pkt.3);
 - uwzględnić występowanie gruntów organicznych i wysokiego poziomu wód gruntowych.

Planowane zmiany są zgodne z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Redy. Przystąpienie do sporządzenia zmiany planu miejscowego w przedstawionych granicach stworzy możliwość aktualizacji zasad zagospodarowania przestrzennego tej części miasta Redy, podyktowanych słusznym interesem społecznym poprzez umożliwienie racjonalnej realizacji zamiarów inwestycyjnych dla potencjalnych inwestorów i jej mieszkańców.

Załącznik:

1. Kopia uchwały nr XXXIV/362/2021 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 24.06.2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic Jana Brzechwy, Cypriana Kamila Norwida, Obwodowej i Łąkowej w Redzie.

Z up. BURMISTRZA MIASTA

mgr inż. *[podpis]* Grzeszczuk
Zastępca Burmistrza

Otrzymują:

1. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska, ul. Chmielna 54/57, 80-749 Gdańsk
2. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny, ul. Obrońców Helu 3, 84-200 Wejherowo
3. aa.

14. 2.13

Rada Miejska w Redzie
84-240 REDA
ul. Gdańska 33

**UCHWAŁA NR XXXIV/362/2021
RADY MIEJSKIEJ W REDZIE**

z dnia 24 czerwca 2021 r.

w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic Jana Brzechwy, Cypriana Kamila Norwida, Obwodowej i Łąkowej w Redzie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) oraz art. 14 ust. 1, 2 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), Rada Miejska w Redzie uchwala, co następuje:

§ 1. Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic Jana Brzechwy, Cypriana Kamila Norwida, Obwodowej i Łąkowej w Redzie, którego granice pokazano na załączniku nr 1, będącym integralną częścią niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Redy.

§ 3. Zobowiązuje się Burmistrza Miasta Redy do:

- 1) ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta w Redzie;
- 2) zawiadomienia na piśmie instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania projektu planu o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.



Przewodniczący Rady
Miejskiej w Redzie

Kazimierz Okrój

Załącznik do uchwały Nr XXXIV/362/2021

Rady Miejskiej w Redzie

z dnia 24 czerwca 2021 r. w sprawie

Radz Miejskiej w Redzie

inż. Mariusz Okrój



 obszar opracowania mpzp

skala: 1:3000



Uzasadnienie

do uchwały Nr XXXIV/362/2021 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 24 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic Jana Brzechwy, Cypriana Kamila Norwida, Obwodowej i Łąkowej w Redzie.

Niniejszą uchwałę podejmuje się zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.), a także art. 14 ust. 1, 2 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) przyznającymi radzie gminy prawo podejmowania uchwał o przystąpieniu do sporządzania zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Przedmiotową uchwałę podejmuje się na wniosek Burmistrza Miasta Redy, dla obszaru określonego w załączniku graficznym nr 1 do niniejszej uchwały, obejmującego teren o powierzchni ok. 27 ha, położony w rejonie ulic Jana Brzechwy, Cypriana Kamila Norwida, Obwodowej i Łąkowej w Redzie.

Na obszarze objętym uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia planu obowiązują:

1. zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przeznaczonego na ciepłownię miejska na obszarze jednostki „C” przy ul. Obwodowej w Redzie, przyjęta uchwałą Nr III/30/2006 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 20 grudnia 2006 r. (opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 26.02.2007 r., nr 51 poz. 761),

2. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Redy w rejonie ulic Łąkowej, Gdańskiej, Obwodowej i Ceynowy, przyjęty uchwałą Nr LII/442/2010 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 12 lipca 2010 r. (opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 13.08.2010 r., nr 103 poz. 2019 ze zm.),

3. zmiana fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Redy w rejonie ulic Łąkowej, Gdańskiej, Obwodowej i Ceynowy, przyjęta uchwałą Nr XLII/453/2014 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 22 stycznia 2014 r. (opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 17.02.2014 r., poz. 792).

Konieczność sporządzenia planu podyktowana jest wnioskami właścicieli nieruchomości. Ponadto, przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego w przedstawionych granicach stworzy możliwość zaktualizowania zasad zagospodarowania przestrzennego w tej części miasta Redy, m.in. sposobu zagospodarowania wód deszczowych oraz zaopatrzenia w ciepło, podyktowanych słusznym interesem społecznym i prywatnym. W związku z powyższym, po przeprowadzeniu analizy zasad zagospodarowania obszarów funkcjonalnych w granicach określonych w załączniku graficznym, stwierdzono zasadność przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego we wskazanym wyżej zakresie.

ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA PLANU

Obszar określony w uchwale intencyjnej stanowi zmianę obowiązujących na tym terenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Na skutek upływu czasu, pojawiających się wniosków o zmianę ustaleń planu oraz planów inwestycyjnych na tych terenach, należało przygotować uchwałę intencyjną, która w efekcie umożliwi wprowadzenie takich zasad, które pozwolą na realizację planowanych inwestycji, a które są zgodne z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Redy wskazuje podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego w mieście, które należy stosować w planach miejscowych, tj.:

- podniesienie jakości otoczenia urbanistycznego,
- wykorzystanie dla celów inwestycyjnych terenów o dużym potencjale urbanistycznym i terenów o korzystnych powiązaniach komunikacyjnych (istniejących i przyszłych) z terenami zewnętrznymi.

Teren określony w załączniku graficznym do uchwały intencyjnej, zgodnie z obowiązującym Studium, położony jest w jednostce urbanistycznej „C”, w rejonach:

C.1.MW,U, obejmującym zachodnią część jednostki, położoną pomiędzy doliną rzeki Redy, ulicą Gdańską, ulicą Obwodową, dla którego ustalenia są następujące:

- dominujące funkcje: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługi;
- funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zieleni urządzonej;

- wzdłuż ulicy Obwodowej i wzdłuż ulicy Gdańskiej wskazana lokalizacja funkcji usługowych lub funkcji mieszkaniowych połączonych z funkcją usługową;

- ponieważ rejon ten stanowić będzie front miasta i pierwszych kontakt wjeżdżających do miasta, dopuszczona jest tu dominacja dużych kubatur i wskazane atrakcyjne rozwiązania urbanistyczno – architektoniczne;

- dopuszcza się przekształcenia terenów istniejącej zabudowy na funkcje wskazane powyżej;

C.2.P,U, obejmującym północno - wschodnią część jednostki, położoną pomiędzy ulicą Obwodową a wschodnią granicą miasta, dla którego ustalenia są następujące:

- dominujące funkcje: produkcyjne, składów i magazynów oraz usługowe (strefa działalności gospodarczej);

- planowane przedłużenie ulicy Łąkowej do węzła na trasie OPAT (wskazano dwa warianty lokalizacji węzła z ul. Łąkową);

- ulica Łąkową stanowić będzie główne powiązanie centrum miasta z trasą OPAT;

- wskazane wykształcenie wewnętrznego układu ulicznego z połączeniem z ul. Łąkową i układem drogowym w rejonie C.4 i C.3;

- uwarunkowania do uwzględnienia w zainwestowaniu i zagospodarowaniu terenów: w rejonie należy przewidzieć tereny zieleni o funkcji krajobrazowej i izolacyjnej z lokalizacją lokalnych zbiorników wód deszczowych; uwzględnić wymogi dla strefy ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wody REDA II Reda (według ustaleń podanych w części A, rozdz. III.3, pkt.3);

- uwzględnić występowanie gruntów organicznych i wysokiego poziomu wód gruntowych.

Planowane zmiany są zgodne z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Redy. Przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego w przedstawionych granicach stworzy możliwość aktualizacji zasad zagospodarowania przestrzennego tej części miasta Redy, podyktowanych słusznym interesem społecznym poprzez umożliwienie racjonalnej realizacji zamiarów inwestycyjnych dla potencjalnych inwestorów i jej mieszkańców.

Zakłada się standardowy zakres prac planistycznych.

Z up. BURMISTRZA MIASTA
mgr inż. Halina Jeszczuk
Zastępca Burmistrza