

**UCHWAŁA NR VI/40/2024
RADY MIEJSKIEJ W REDZIE**

z dnia 15 lipca 2024 r.

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 działki nr 341/23 obr. 1 przy ul. Gniewowskiej 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 2024 r. poz. 609 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688) Rada Miejska w Redzie uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr LXVIII/666/2023 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 30 listopada 2023 r. 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 działki nr 341/23 obr. 1 przy ul. Gniewowskiej 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 działki nr 341/23 obr. 1 przy ul. Gniewowskiej 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 działki nr 341/23 obr. 1 przy ul. Gniewowskiej w Redzie, zwana dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni ok. 0,16 ha, której granice określono na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:500, wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) 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 2;
- 3) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 3.

§ 3. W granicach obszaru objętego planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, 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) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazie zabudowy;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 6) obszaru, na którym znajdują się udokumentowane złoża kopaliny.

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **budynku gospodarczo-garażowym** - należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy lub łączący obie funkcje;
- 2) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci powyżej 30 stopni, nieprzesłoniętych attyką od strony gzymsów;
- 3) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach, którego połacie są nachylone pod tym samym kątem względem płaszczyzny pionowej zawierającej kalenicę tego dachu; dopuszcza się zróżnicowany układ lukarn i okien połaciowych;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków oraz termomodernizacji budynków. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy elementów drugorzędnych takich jak:
 - a) wykusze, balkony, loggie, tarasy, ganki, przedsionki, windy, schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami, pochylni, ramp itp – do 2,0 m poza wyznaczoną linię zabudowy,
 - b) gzymsy, okapy – do 0,8 m poza wyznaczoną linię zabudowy;
- 5) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć rodzaje usług niekonfliktowych w stosunku do funkcji mieszkaniowej. Do usług nieuciążliwych nie zalicza się przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze 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) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy.

Rozdział 2.

Ustalenia planu

§ 6. Obszar planu obejmuje 1 teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczony symbolem literowym **MN-MW-U**.

§ 7. W granicach obszaru objętego planem obowiązują następujące zasady ochrony środowiska, przyrody oraz zasady kształtowania krajobrazu:

1. W granicach obszaru objętego planem ustala się następujący sposób klasyfikacji terenów pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu, o których mowa w przepisach wykonawczych regulujących dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku:

- 1) w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zalicza się terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 3) w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych.

2. W granicach obszaru objętego planem ustala się nakaz:

- 1) zagospodarowania powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości, w tym drogi, przed spływem wód opadowych i roztopowych, przy czym od nakazu możliwe są odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) stosowania przy zagospodarowywaniu terenów gatunków drzew i krzewów, zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi;
- 3) zachowania i ochrony istniejących zadrzewień szlachetnych, w przypadku wycinki drzew należy, w granicach planu, posadzić nowe egzemplarze, przyjmując równoważnik: 5 nowych nasadzeń na 1 drzewo wycięte;
- 4) zapewnienia ochrony dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony przyrody.

3. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz:

- 1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami wykonawczymi wskazującymi rodzaje przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko;
- 2) użytkowania i zagospodarowania terenu, które:
 - a) może stanowić źródło przekraczających normy zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego,
 - b) wpływa na ponadnormatywne pogorszenie stanu czystości powietrza na obszarze objętym planem lub na terenach przyległych,
 - c) generuje uciążliwości dla środowiska, powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne i promieniowanie, przekraczające standardy jakości środowiska, odpowiednie dla przeznaczenia poszczególnych terenów zlokalizowanych w granicach obszaru objętego planem lub na terenach przyległych.

4. W granicach planu występują tereny o spadkach powyżej 15°. Wszelkie inwestycje na tych terenach powinny być poprzedzone szczegółowym rozpoznaniem budowy geologicznej i ustaleniem kategorii geotechnicznej warunków ich posadowienia z uwzględnieniem stateczności skarp. Powyższe badania powinny być wykonane zgodnie z obowiązującymi przepisami. W przypadku konieczności zabezpieczenia stabilności skarp, należy w projekcie budowlanym przewidzieć sposób ich zabezpieczenia.

§ 8. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu oznaczonego symbolem **MN-MW-U** (o powierzchni ok. 0,16 ha), oznaczonego na rysunku planu, ustala się:

1. przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych;

2. zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: wolnostojąca lub zwarta;
- 2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej):
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej: 0,3,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej zwartej: 0,5,
 - c) dla zabudowy usługowej: 0,6;
- 4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej):
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej: 0,9,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej zwartej: 1,5,
 - c) dla zabudowy usługowej: 1,8;
- 5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej: 600 m²,
 - b) dla zabudowy usługowej: 200 m²;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej):

- a) dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej: 0,3,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej zwartej: 0,25,
 - c) dla zabudowy usługowej: 0,1;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy:
- a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 15 m,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 5 m;
- 9) geometria połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
- a) dach płaski lub stromy o kącie nachylenia głównych połaci od 30 do 45 stopni,
 - b) dopuszcza się budowę lukarn i montaż okien połaciowych, przy czym dopuszcza się lukarny pulpitowe lub dwuspadowe o kalenicach prostopadłych do głównych połaci dachu,
 - c) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: dachówka, materiał dachówkopodobny; w odcieniach czerwieni, grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej albo blacha miedziana w odcieniach naturalnych;
- 10) materiał i kolorystyka elewacji: tynk biały, w odcieniach beżowego, écru; Dopuszcza się cegłę, drewno, szkło, beton, kamień w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.

3. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 9. 1. Zasady oraz wskaźniki określone w § 8 obowiązują dla:

- 1) budowy nowych budynków i innych obiektów budowlanych;
 - 2) przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków i innych obiektów budowlanych.
2. Dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki, jeśli na sąsiedniej działce również znajduje się budynek zlokalizowany przy granicy.

3. Zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych niezwiązanych z placem budowy.

§ 10. 1. Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. W zakresie warunków scalania i podziału działek ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej: 600 m²,
 - b) dla zabudowy usługowej: 200 m²;
 - 2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanych działek: 6 m;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 30 do 150 stopni.
3. Ustalenia ust. 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla stacji transformatorowych, przepompowni ścieków lub innych tego typu obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów.

§ 11. 1. Obsługę komunikacyjną ustala się z drogi publicznej – ulicy Gniewowskiej, przebiegającej w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem.

2. W zakresie zapewnienia miejsc do parkowania ustala się:

- 1) minimalną liczbę miejsc do parkowania w liczbie:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 2 miejsca na 1 budynek mieszkalny,
 - b) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych: 1,2 miejsca na 1 mieszkanie,
 - c) dla lokali usługowych: 2 miejsca na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego lub 1 miejsce na 10 zatrudnionych, ale nie mniej niż 2 miejsca na 1 lokal usługowy;
- 2) dla każdego obiektu wymagana jest sumaryczna liczba miejsc wynikająca z pkt 1;

- 3) miejsca do parkowania należy przewidzieć w obrębie budynku lub na zewnątrz w granicach działki budowlanej;
- 4) w ramach minimalnej liczby miejsc do parkowania należy zapewnić nie mniej niż 1 miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową jeżeli ogólna liczba miejsc do parkowania, wynikająca z pkt 1 będzie równa lub wyższa niż 6.

§ 12. 1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej.

2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zasilanie terenu objętego planem z sieci elektroenergetycznych;
- 2) stosowanie wyłącznie sieci kablowych przy budowie sieci elektroenergetycznych.

3. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się zasilanie w ciepło zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 2) zachowanie normatywnych odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie przepisów odrębnych.

5. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej.

6. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
- 2) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z dachów obiektów budowlanych w granicach działki. Dopuszcza się gromadzenie wód opadowych w celu późniejszego wykorzystania do nawodnienia trawników, zieleńców, do prac porządkowych lub celów p.poż.;
- 3) stosowanie rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej;
- 4) zabezpieczenie odpływu wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych.

7. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się uzbrojenie obszaru w zakresie usług telekomunikacyjnych w oparciu o sieć telekomunikacyjną.

8. W zakresie gospodarowania odpadami stałymi obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa o odpadach.

§ 13. 1. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem § 12 ust. 2 pkt 2.

2. W przypadku braku możliwości realizacji sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi, dopuszcza się realizację tych sieci w granicach obszaru objętego planem z uwzględnieniem istniejącej i projektowanej zabudowy oraz w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia terenu.

Rozdział 3. Ustalenia końcowe

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Redy.

§ 15. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady

Łukasz Kamiński

STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA REDY
(uchwalone Uchwałą Nr XXIV/242/2016 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 30 listopada 2016 r.)

WYRYS ZE STUDIUM

OZNACZENIA STUDIUM

- Granica obszaru objętego planem
- II. USTALENIA DOTYCZĄCE KIERUNKÓW ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW**
 - II.1 GRANICE I NUMERY REJONÓW FUNKCYJNALNYCH (część opisowa B, rozdz. I.3)**
 - Granice wydzielonych rejonów funkcjonalnych
 - II.2 WSKAZANIA FUNKCYJNALNE (FUNKCJE WIODĄCE)**
 - MW, MN: Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
 - MW, MN: Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - U: Tereny zabudowy usługowej: zmiana 2005 /
- V. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI ORAZ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**
 - V.1. Kierunki rozwoju systemów komunikacji - drogi publiczne**
 - Ulice miejskie - istniejące

5 0 5 10 15 20 m

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

SPOSOBY REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ DLA TERENU OBJĘTEGO PLANEM

Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 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. Wyżej wskazany obowiązujący plan miejscowy przeznacza obszar objęty niniejszą uchwałą pod teren zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej oraz usługowej.

W granicach planu utrzymano przeznaczenie terenu z planu obowiązującego. Plan poprzez przeznaczenie i ustalone parametry zabudowy nie zakłada intensyfikacji zabudowy. Na terenie objętym planem, w związku z jego uchwaleniem, nie przewiduje się wydzielenia nowych publicznych dróg gminnych. W zakresie infrastruktury technicznej plan zakłada zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, w energię elektryczną z sieci, w energię ciepłą zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa ochrony środowiska, w gaz z sieci gazowej. Ponadto, zgodnie z ustaleniami planu, odprowadzanie ścieków ma odbywać się do sieci kanalizacji sanitarnej. Obszar objęty planem przylega do dróg publicznych, w których przebiegają sieci infrastruktury technicznej (wodociągowa, kanalizacyjna, elektroenergetyczna, gazowa, telekomunikacyjna). Dla planowanego zagospodarowania nie zakłada się konieczności rozbudowy infrastruktury technicznej.

ZASADY FINANSOWANIA INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Źródła finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury mogą stanowić: środki pochodzące z budżetu Gminy (środki własne), środki pomocowe, partycypacja inwestorów w kosztach budowy. Będzie to realizowane za pomocą montażu finansowych, ogólnie przyjętej metody konstruowania budżetu projektów.

Programy realizujące poszczególne cele powinny zostać podzielone na projekty realizujące zamknięte zadania, w ramach których jednoznacznie można skalkulować koszty oraz ściśle zdefiniować efekty na poszczególnych etapach realizacji. Dla tak skonstruowanych projektów można ubiegać się o dofinansowanie ze środków pomocowych (UE, Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska, Ekofunduszu).

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej (modernizacja):

- I.** Opracowanie wieloletniego planu finansowego zapewniającego realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiącego podstawę konstruowania budżetów rocznych.
- II.** Wynegocjowanie i zawarcie z partnerami publicznymi i prywatnymi umów na współfinansowanie zapisanych w wieloletnim planie finansowym przedsięwzięć będących podstawą budowy montażu finansowych niezbędnych do realizacji inwestycji.
- III.** Zapewnienie finansowania programów lokalnych, w takim stopniu, aby gmina posiadała udział własny, niezbędny do ubiegania się o ośrodki pomocowe.
- IV.** 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.

Zasady prowadzenia polityki finansowej:

- I.** Konstruowanie rocznych budżetów powinno odbywać się w kontekście wieloletniej polityki finansowej gminy, nastawionej na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.
- II.** Źródła finansowe związane z korzyściami opracowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinny być przeznaczone na rozwój przestrzenny i infrastrukturalny.

III. Koszty realizacji zadań będą każdorazowo określone na podstawie indywidualnych wycen i kosztorysów.

Przewodniczący Rady

Łukasz Kamiński

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr VI/40/2024
Rady Miejskiej w Redzie
z dnia 15 lipca 2024 r.
Zalacznik3.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 2023 r. poz. 997 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

do Uchwały Nr VI/40/2024 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 15 lipca 2024 r. 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 działki nr 341/23 obr. 1 przy ul. Gniewowskiej w Redzie

Podstawą prawną do sporządzenia niniejszego uzasadnienia jest art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), zwanej dalej „upizp”.

Zgodnie z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Redy”, uchwalonym Uchwałą Nr XXIX/239/97 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 8 kwietnia 1997 r., zmienionym uchwałą Rady Miejskiej w Redzie: nr XXXV/335/2005 z dnia 8 czerwca 2005 r., nr XXVII/246/2008 z dnia 6 listopada 2008 r., nr III/24/2014 z dnia 17 grudnia 2014 oraz nr XXIV/242/2016 z dnia 30 listopada 2016 r., przedmiotowy teren stanowi jednostkę urbanistyczną „D” obejmującą południowo-zachodnią część miasta, w rejonie D.1 MW,MN, który stanowi teren w dużym stopniu zainwestowany o funkcjach mieszkaniowych wielorodzinnych, jednorodzinnych i usługowych.

Obszar objęty projektem planu zlokalizowany jest w granicach obowiązywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 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. Wyżej wskazany obowiązujący plan miejscowy przeznacza obszar objęty niniejszą uchwałą pod teren zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej oraz usługowej.

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 działki nr 341/23 obr. 1 przy ul. Gniewowskiej w Redzie prowadzona była początkowo z zastosowaniem postępowania uproszczonego, o którym mowa w art. 27b upizp. Po uzyskaniu odmowy wyrażenia zgody na zastosowanie postępowania uproszczonego procedowano sporządzanie planu w oparciu o art. 17 pkt 6-14 upizp. Poza tym procedura prowadzona była 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. 609 z późn. zm.) oraz w związku z Uchwałą Nr LXVIII/666/2023 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 30 listopada 2023 r. 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 działki nr 341/23 obr. 1 przy ul. Gniewowskiej w Redzie.

Na obszarze objętym planem zaprojektowano na zlecenie miasta budynek komunalny. Realizacja takiego budynku związana jest z obowiązkiem wynikającym z art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym: zaspokojenie zbiorowych potrzeb wspólnoty. Zadania własne gminy obejmują między innymi sprawy gminnego budownictwa mieszkaniowego. Ponieważ gmina nie posiada mieszkalnych budynków komunalnych istnieje potrzeba jak najszybszej realizacji inwestycji tego typu, a przeszkodę stanowią zapisy planu, które nie są adekwatne do warunków terenowych na działce gminnej. Wprowadzenie nieznacznych zmian w zapisach planu umożliwi jak najlepsze wykorzystanie terenu i najbardziej ekonomiczne podejście projektowe. Gmina ma też ogromne szanse na otrzymanie dofinansowania tej inwestycji ze środków unijnych, z tego powodu projektuje w sposób energooszczędny.

Projekt planu został przesłany do Wojewody Pomorskiego 11 kwietnia 2024r., w celu wyrażenia zgody na zastosowanie postępowania uproszczonego oraz do instytucji opiniujących i uzgadniających projekt planu na podstawie art. 17 pkt 6 upizp. Jednocześnie ogłoszono o rozpoczęciu konsultacji społecznych, które polegały na zbieraniu uwag przez okres 14 dni od dnia ogłoszenia konsultacji. Projekt planu wraz z uzasadnieniem został udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Urzędu Miasta Redy i w jego siedzibie. Pismem nr PN-II.743.1.2024.TC z dnia 25 kwietnia 2024 r. Wojewoda Pomorski odmówił wyrażenia zgody na zastosowanie postępowania uproszczonego.

Opinie i uzgodnienia przesłane przez powołane do tego instytucje, w ramach procedury uproszczonej nie wymagały wprowadzenia zmian z projekcie planu. Projekt został zaopiniowany pozytywnie i uzgodniony przez wszystkie wskazane wyżej instytucje.

W ramach konsultacji społecznych w procedurze uproszczonej do projektu planu nie wpłynęła żadna uwaga.

Wobec braku zgody wojewody na zastosowanie trybu uproszczonego oraz braku zmian w projekcie planu wynikających z uzyskanych opinii, dokonanych uzgodnień i konsultacji społecznych, zgodnie z art. 27b ust. 11 ogłoszono o rozpoczęciu konsultacji społecznych dnia 24 maja 2024 r.

Konsultacje społeczne prowadzone na podstawie art. 17 pkt 13 upizp odbywały się w dniach od 24 maja 2024 r. do 20 czerwca 2024 r. w formie:

- zbierania uwag, w czasie trwania konsultacji społecznych,
- spotkania otwartego, które odbyło się 11 czerwca 2024 r. o godzinie 15:30,
- dyżuru projektanta, który odbył się 11 czerwca o godzinie 16:00.

Z uwagi na początkowe prowadzenie procedury sporządzenia planu w trybie procedowania uproszczonego nie występowało do instytucji powołanych do opiniowania i uzgadniania planu o składanie wniosków do planu ani nie poinformowano o możliwości składania wniosków do planu w ogłoszeniu o przystąpieniu do opracowania planu. W związku z tym odstąpiono od sporządzenia wykazu wniosków do projektu aktu planowania przestrzennego wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem, o którym mowa w art. 8k ust. 1 upizp.

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 i przed jej rozpoczęciem.

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 (§ 7 i § 8 planu). W związku z niewielką modyfikacją obowiązującego planu oraz nieznacznym zakresem przestrzennym planowanych zmian Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gdańsku oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Wejherowie wyrazili zgodę na odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Zapewnienie odpowiednich parametrów projektowanej zabudowy i układu komunikacyjnego, w tym zapewnienie miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi spełnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami (art. 1 ust. 2 pkt 5 ww. ustawy) i uniwersalnego projektowania. Uszczegółowienie powyższego nastąpi na etapie poszczególnych projektów budowlanych i w konsekwencji pozwoleń na budowę wydawanych na podstawie tego planu.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 6 upizp plan 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 oraz zapisy obowiązującego planu miejscowego.

W celu weryfikacji wpływu ustaleń planu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8 upizp), plan został uzgodniony 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, umożliwią realizację komunalnej zabudowy mieszkaniowej.

W § 12 i 13 planu zawarte są ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Zapisy planu regulują kwestię zabezpieczenia obszaru w wodę, energię elektryczną, energię cieplną, gaz, łącza telefoniczne. Ustalenia § 12 dotyczą również kwestii odprowadzenia ścieków bytowych oraz wód opadowych i roztopowych. Wypełniają one wymogi zawarte w art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13 upizp.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12 upizp procedura sporządzenia planu została przeprowadzona w sposób jawny i przejrzysty z wykorzystaniem środków komunikacji elektronicznej. Udział społeczeństwa został zapewniony 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, a także interes publiczny i prywatny.

Podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia przedmiotowego planu jest wyrazem efektywnego gospodarowania przestrzenią, zmierzającego do lepszego wykorzystania terenu.

Przedmiotowa uchwała jest zgodna z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 upizp, przyjętej Uchwałą Nr LXXIV/717/2024 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 21 marca 2024 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Redy i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego fragmentów miasta Redy, w której stwierdzono zasadność kontynuowania sporządzania zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego fragmentów miasta Redy z uwzględnieniem aktualnych potrzeb przestrzennego rozwoju miasta Redy.

Uchwalenie przedmiotowego planu uznaje się za neutralne dla budżetu gminy. Głównym składnikiem dochodu gminy z tytułu miejscowego planu będą wpływy z podatku od prowadzonej działalności gospodarczej, a także podatku od nieruchomości. Obszar planu objęty jest obowiązującym planem miejscowym. Przedmiotowy plan nie wprowadza zmian wpływających znacznie na finanse gminy.

z up. Burmistrza Miasta

Zastępca Burmistrza

Dominika Kudlińska