

**UCHWAŁA NR VI / 78 / 2007
RADY MIEJSKIEJ w REDZIE
z dnia 29 marca 2007r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
fragmentu miasta Redy w rejonie ulicy Gniewowskiej i Sobieskiego
obejmującego działkę nr 417/14 (obręb 1)**

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), na wniosek Burmistrza Miasta Redy

Rada Miejska w Redzie uchwala, co następuje:

**ROZDZIAŁ I
USTALENIA OGÓLNE**

§1. 1. Zgodnie z uchwałą nr XXXI/288/2005 Rady Miejskiej Redy z dnia 16 lutego 2005r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Reda uchwalonego uchwałą nr XXIX/239/97 Rady Miejskiej Redy z dnia 8 kwietnia 1997r., zmienionego uchwałami nr XXIX/297/2001 Rady Miejskiej Redy z dnia 5 czerwca 2001r. i nr XXXV/335/2005 Rady Miejskiej Redy z dnia 8 czerwca 2005r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Redy w rejonie ulicy Gniewowskiej i Sobieskiego obejmującego działkę nr 417/14 (obręb 1), zwany dalej planem.

2. Planem jest objęty teren o powierzchni 0,33ha.

3. Przedmiotem planu jest teren przeznaczony pod zabudowę usługową z dopuszczeniem mieszkań właścicieli usług lub personelu wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną.

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

5. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały,
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

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

2. Na terenie objętym niniejszą uchwałą nie występują:

- 1) elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony lub rewaloryzacji,
- 2) tereny górnicze, tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi, tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

**ROZDZIAŁ II
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

§3. 1. Ustalenia dla terenu o symbolu **1U/MN** o powierzchni 0,33ha:

- 1) teren przeznacza się pod zabudowę usługową z dopuszczeniem mieszkań właścicieli usług lub personelu; tymczasowo dopuszcza się zachowanie istniejącej funkcji targowiska miejskiego. Do czasu zamknięcia cmentarza, obowiązuje w pasie 50m od jego granicy zakaz lokalizacji nowej zabudowy mieszkalnej, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego i zakładów przechowujących artykuły żywności,
- 2) obowiązuje zabudowa w formie wolnostojącej z dopuszczeniem zabudowy zwartej,
- 3) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu,
- 4) należy zachować minimum 20% obszaru działki jako powierzchnię czynną biologicznie, przy

czym na każdego mieszkańca należy zorganizować minimum 4m² powierzchni zieleni urządzonej,

- 5) obowiązuje maksymalny procent powierzchni dla nowej zabudowy na działce 50%,
- 6) obowiązuje poziom posadzki parteru: maksymalnie 1,20m n.p.t.
- 7) obowiązuje wysokość zabudowy: minimalnie 8,0m , maksymalnie 15,0m ,
- 8) obowiązują minimalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe; maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne; dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- 9) obowiązują dachy:
 - a) strome, dwu- lub wielospadowe, symetryczne, o kątach nachylenia do 30°, kryte dachówką, blachodachówką lub materiałami dachówkopodobnymi,
 - b) lub płaskie,
- 10) obowiązuje zakaz budowy wolnostojących budynków gospodarczych.

2. Ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa w zakresie komunikacji w oparciu o ul. Gniewowską lub Sobieskiego,
- 2) lokalizacja miejsc postojowych w obrębie działek własnych, w ilości odpowiadającej programowi inwestycji, tj.:
 - a) dla obiektów usługowych należy przyjąć minimum: 2 miejsca na 100m² powierzchni użytkowej budynku i 1 miejsce na 10 zatrudnionych, ale nie mniej niż 2 miejsca na 1 punkt usługowy (kawiarnia, sklep, fryzjer itp.),
 - b) dla lokali mieszkalnych należy przyjąć minimum 1 miejsce na lokal.

3. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę - z istniejącego wodociągu Ø200, znajdującego się w ul. Gniewowskiej,
- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych – do istniejącej kanalizacji sanitarnej Ø1000, znajdującej się w ul. Sobieskiego. Na terenie posesji, na której prowadzona będzie działalność usługowa związana z odprowadzaniem ścieków innych niż sanitarne, należy przewidzieć punkt poboru ścieków do badania ich jakości. Ścieki odprowadzane do miejskiej sieci sanitarnej, muszą odpowiadać wskaźnikom dopuszczalnych zanieczyszczeń dla oczyszczalni komunalnej. W wypadku przekroczenia wskaźników dopuszczalnych zanieczyszczeń, należy zlokalizować na obszarze działki urządzenia podczyszczające te ścieki. Strefa uciążliwości powyższych urządzeń nie może wykraczać poza granice działki,
- 3) odprowadzenie wód opadowych - powierzchniowo w obrębie własnej nieruchomości lub do istniejącej kanalizacji deszczowej znajdującej się w ul. Gniewowskiej lub Sobieskiego,
- 4) usuwanie stałych odpadów komunalnych - po segregacji na obszarze nieruchomości, odpady te winny być zagospodarowywane przez specjalistyczne przedsiębiorstwa,
- 5) zaopatrzenie w ciepło - ustala się indywidualne, niskoemisyjne lub nieemisyjne sposoby zaopatrzenia w ciepło, wykorzystujące najnowsze technologie grzewcze o wysokiej sprawności z zastosowaniem paliw ekologicznych; zaleca się zaopatrzenie w ciepło z kotłowni miejskiej,
- 6) zaopatrzenie w gaz - z istniejącej sieci gazowej znajdującej się w ul. Gniewowskiej lub Sobieskiego,
- 7) elektroenergetyka - z istniejącej sieci energetycznej znajdującej się w ul. Gniewowskiej lub Sobieskiego,
- 8) telekomunikacja - z istniejącej sieci kablowej znajdującej się w ul. Gniewowskiej lub Sobieskiego,
- 9) do czasu przełożenia przewodów wodociągowych obowiązuje zachowanie pasów technicznych nad wodociągami. W pasach technicznych obowiązuje zakaz zabudowy, nasadzeń drzew i krzewów,
- 10) dopuszcza się budowę nowych oraz wykorzystanie, modernizację, rozbudowę, przełożenie i ewentualną likwidację istniejących sieci uzbrojenia terenu i urządzeń inżynierskich; dopuszcza się realizację innych sieci niskonapięciowych dla telekomunikacji, telewizji kablowej, domofonów, ochrony obiektów i innych,
- 11) dopuszcza się realizację innych urządzeń infrastruktury technicznej, wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji.

4. Ustalenia w zakresie zasad i warunków podziału nieruchomości:

- 1) ustala się minimalną wielkość działki: 200m²,
- 2) ustala się minimalną szerokość frontu działki: 9m,
- 3) ustala się kąt położenia poprzecznych granic działki w stosunku do przyległych linii rozgraniczających ulice: od 45° do 135°.

5. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska:

- 1) należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi,
- 2) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych,
- 3) wody opadowe z powierzchni utwardzonych, dróg i parkingów przed odprowadzeniem do kanalizacji muszą być podczyszczane w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach,
- 4) uciążliwość inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska należy minimalizować w sposób określony w przepisach o ochronie środowiska,
- 5) zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności usługowej lub zastosowanych technologii winien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny a znajdujące się na tym terenie budynki i pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami,
- 6) wyklucza się magazynowanie i składowanie substancji oraz odpadów niebezpiecznych z wyjątkiem czasowego zbierania odpadów powstałych w wyniku prowadzonej działalności usługowej,
- 7) wyklucza się wykorzystywanie i wbudowywanie w procesie inwestycyjnym odpadów niebezpiecznych,
- 8) gospodarka odpadami winna być zgodna z przepisami o odpadach i ochronie środowiska,
- 9) wymagana jest ochrona i uzupełnianie istniejącego, szlachetnego drzewostanu. W wypadku wycinki drzew należy na obszarze jednostki posadzić nowe egzemplarze, przyjmując równoważnik: 1 drzewo wycięte - 5 nowych nasadzeń,
- 10) ze względu na sąsiedztwo działki objętej planem, przed przystąpieniem do inwestycji zaleca się wykonać badania geologiczne w celu zbadania warunków gruntu – wodnych podłoża,
- 11) obszar planu znajduje się w granicach obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 110. Granicę obszaru ochronnego zbiornika określa Decyzja Ministra Środowiska Nr DGKdh/Bj/489-6273/2000 z dn. 08.06.2000r. W związku z powyższym należy stosować wszelkie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej. Obowiązują ograniczenia i zakazy związane z ochroną zasobów wód podziemnych, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 12) obiekty i pomieszczenia znajdujące się w zasięgu uciążliwości komunikacji kolejowej winny zostać wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.

6. Ustalenia inne:

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji nowych, tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowych, napowietrznych i naziemnych sieci infrastruktury technicznej,
- 2) drogi pożarowe należy wyznaczyć zgodnie z przepisami szczególnymi. Przeciwpożarowe zaopatrzenie wodne winno odpowiadać przepisom szczególnym. Oznakowanie miejsca lokalizacji zewnętrznych hydrantów powinno być zgodne z Polską Normą,
- 3) obowiązuje zakaz lokalizacji wolnostojących reklam; dopuszcza się wyłącznie lokalizację reklam umieszczonych na ścianach zewnętrznych budynków,
- 4) obowiązuje zakaz budowy prefabrykowanych ogrodzeń żelbetowych.

ROZDZIAŁ III USTALENIA KOŃCOWE

§4. Ustala się 0% stawkę, służącą do naliczania jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości, w momencie zbywania nieruchomości przez obecnego właściciela.

§5. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Redy.

§6. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego i zamieszczeniu jej na stronie internetowej Urzędu Miasta w Redzie.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Redzie
inż. Kazimierz Okrój

UZASADNIENIE

Niniejszą uchwałę podejmuje się na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), na wniosek Burmistrza Miasta Redy.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Redy w rejonie ulicy Gniewowskiej i Sobieskiego obejmujący działkę nr 417/14 (obręb 1) uchwała się po przeprowadzeniu procedury planistycznej zgodnie z uchwałą nr XXXI/288/2005 Rady Miejskiej Redy z dnia 16 lutego 2005r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Reda uchwalonego uchwałą nr XXIX/239/97 Rady Miejskiej Redy z dnia 8 kwietnia 1997r., zmienionego uchwałami nr XXIX/297/2001 Rady Miejskiej Redy z dnia 5 czerwca 2001r. i nr XXXV/335/2005 Rady Miejskiej Redy z dnia 8 czerwca 2005r. Działka nr 417/14 (obręb 1) graniczy z obszarem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu Miasta Reda dla obszaru "A" położonego w rejonie ulic Gniewowskiej, M.Buczka, Drogowców i Cechowej, zatwierdzonego Uchwałą Rady Miejskiej w Redzie Nr XXIX/298/2001 z dnia 5 czerwca 2001r. (opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z dnia 14 września 2001r. Nr 73, poz.882) w rejonie obejmującym ulic Gniewowskiej, Sobieskiego i Ogrodowej. Teren objęty nowym planem miejscowym jest zlokalizowany w sąsiedztwie centrum miasta, w związku z czym preferuje się w planie przede wszystkim zabudowę usługową o różnorodnym charakterze (w tym funkcję targowiska miejskiego) wykorzystując korzystne warunki obsługi komunikacyjnej i warunki przyłączenia do sieci uzbrojenia terenu. Przedstawiany do uchwalenia projekt planu miejscowego w granicach przedstawionych na załączniku graficznym do niniejszej uchwały ustala przeznaczenie terenu pod zabudowę usługową z dopuszczeniem mieszkań właścicieli usług lub personelu a tymczasowo dopuszcza się zachowanie istniejącej funkcji targowiska miejskiego. Z uwagi na wejście w życie nowych przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dniem 11 lipca 2003r., istotnym elementem postępowania w trakcie sporządzania planu było zachowanie zgodności ustaleń planu z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta. Niniejszy projekt planu miejscowego jest zgodny z ustaleniami obowiązującej zmiany studium, został wyłożony do publicznego wglądu, do projektu nie wniesiono żadnych uwag (załącznik nr 2 do uchwały) a rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w projekcie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy zawiera załącznik nr 3.

Opracował
Zbigniew Falkowski

Zatwierdził
Krzysztof Krzemiński

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Redzie
w sprawie uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
fragmentu miasta Redy w rejonie ulicy Gniewowskiej i Sobieskiego
obejmującego działkę nr 417/14 (obręb 1)**

Rada Miejska Redy po zapoznaniu się z dokumentacją formalno – prawną planu oraz protokołem z dyskusji publicznej nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Redy w rejonie ulicy Gniewowskiej i Sobieskiego obejmującego działkę nr 417/14 (obręb 1) rozstrzyga, co następuje:

1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 poz. 717 z późn.zm.) rozstrzygnięcie o rozpatrzeniu uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Redy w rejonie ulicy Gniewowskiej i Sobieskiego obejmującego działkę nr 417/14 (obręb 1) jest załącznikiem Nr 2 do niniejszej uchwały.
2. W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Redy w rejonie ulicy Gniewowskiej i Sobieskiego obejmującego działkę nr 417/14 (obręb 1), oraz w ciągu 14 dni po wyłożeniu – to jest do dnia 21 czerwca 2006r., do ustaleń projektu planu miejscowego nie wniesiono uwag, o których mowa w art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**Rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Redzie
o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w miejscowym planie
zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Redy w rejonie ulicy
Gniewowskiej i Sobieskiego obejmującym działkę nr 417/14 (obręb 1) inwestycji
z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), Rada Miejska Redy postanawia, co następuje:

1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania jest załącznikiem Nr 3 do niniejszej uchwały.
2. W obszarze w/w planu miejscowego nie przewiduje się realizacji nowych układów drogowych i nowej infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, o których mowa w art. 20 ust. 1 przywołanej wyżej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z wyjątkiem sieci i urządzeń kanalizacji deszczowej.
3. Realizacja inwestycji, o której mowa powyżej nastąpi po rozpatrzeniu wniosków dot. przedmiotu i zakresu inwestycji, po wprowadzeniu zadań do Wieloletniego Programu Inwestycyjnego Miasta Redy, ustalanego zgodnie z Uchwałą Rady Miejskiej Redy Nr XVI/164/2003 z dnia 26.11.2003r. w sprawie założeń, zasad i trybu opracowania WPI Miasta Redy, w ramach wspólnej realizacji i współfinansowania na terenie Redy w okresie do 2007 roku projektu „Poprawa czystości wód Morza Bałtyckiego poprzez rozwój systemów gospodarki wodnej – I etap”. Powyższe zadania są planowane do dofinansowania z Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Inicjatywy Wspólnotowej INTERREG III A o czym mowa w Uchwale Nr XXXVII/349/2005 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 29 czerwca 2005 roku w sprawie zawarcia Porozumienia z Gminą Miasta Gdyni, Gminą Miasta Kłajpeda, AB Klaipėdos vanduo, Gminą Kosakowo, Gminą Miasta Wejherowa, Gminą Miasta Rumi dotyczącego wspólnej realizacji i współfinansowania na terenie Redy projektu „Poprawa czystości wód Morza Bałtyckiego poprzez rozwój systemów gospodarki wodnej – I etap”.