

UCHWAŁA NR XVIII/173/2016
RADY MIEJSKIEJ W REDZIE

z dnia 21 marca 2016 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Redy w rejonie ulicy
Leśnej, wzdłuż terenów kolejowych

Na podstawie art. 20, w związku z art. 15, art. 16 ust. 1, art. 17, oraz art. 29 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. 2015.199 ze zm.), oraz art. 18 ust.2 pkt.5, art. 40 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. 2015.1515 z późn. zm.)

Rada Miejska w Redzie uchwala, co następuje

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. W wyniku realizacji Uchwały Nr V/49/2015 z dnia 25 lutego 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Redy w rejonie ulicy Leśnej, wzdłuż terenów kolejowych po stwierdzeniu, że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Redy uchwalonego Uchwałą Nr XXIX/239/97 Rady Miejskiej Redy z dnia 8 kwietnia 1997 r. z późniejszymi zmianami uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Redy w rejonie ulicy Leśnej wzdłuż terenów kolejowych.

2. Granice planu przedstawia załącznik graficzny nr 1 do niniejszej Uchwały – rysunek planu w skali 1:1000.

3. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. **2,35 ha**.

§ 2. 1. Integralnymi częściami planu są:

- 1) ustalenia tekstowe zawarte w niniejszej uchwale;
- 2) załącznik nr 1 do niniejszej uchwały - rysunek planu w skali 1: 1000, zawierający ustalenia graficzne planu;
- 3) załącznik nr 2 do niniejszej uchwały - rozstrzygnięcia dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu;
- 4) załącznik nr 3 do niniejszej uchwały - rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

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

- 1) kształtowania przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 3) zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 4) sposobów zagospodarowania terenów górniczych;
- 5) sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 6) sposobów zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych.

3. Ustalenia tekstowe planu zawierają dwustopniowy układ tj. ustalenia ogólne obowiązujące na całym obszarze planu, zawarte w rozdziale 2 niniejszej uchwały oraz ustalenia szczegółowe dla poszczególnych wydzielonych terenów zawarte w rozdziale 3 niniejszej uchwały; dla każdego wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.

4. Ustalenia tekstowe określają:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - § 3;
- 2) zasady ochrony środowiska i przyrody - § 4;
- 3) zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków - § 5;

- 4) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych § 6;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - § 7;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, transportu oraz minimalne ilości miejsc parkingowych dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi - § 8;
- 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - § 9;
- 8) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - § 10.

5. Ustalenia tekstowe w części szczegółowej są zapisane w postaci kart terenów dla poszczególnych terenów (według ustalonego w planie przeznaczenia), wydzielonych liniami rozgraniczającymi od § 11 do § 12.

6. Ustalenia szczegółowe dla terenów nie będących terenami komunikacyjnymi określają:

- 1) przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 3) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 4) zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów.

7. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne stanowią ustalenia planu:

- 1) granica planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, gdzie liczba stanowi oznaczenie porządkowe terenu a litery oznaczają przeznaczenie terenu:
 - a) MN, U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych,
 - b) ZL – las,
 - c) obiekt o walorach kulturowych.

Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią informacje.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne planu

§ 3.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i określenie wskaźników zagospodarowania terenu, ustalone dla każdego z wydzielonych terenów w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały w Rozdziale 3.

2. Ustala się wymóg harmonizowania budynków usytuowanych na jednej działce budowlanej pod względem kolorystycznym, geometrii dachów, rodzaju materiałów pokrycia dachowego.

3. Obowiązuje zakaz stosowania pełnych ogrodzeń oraz prefabrykowanych ogrodzeń żelbetowych i betonowych.

4. Zasady umieszczania reklam, szyldów, tablic informacyjnych:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie szyldów reklamowych mocowanych prostopadle do ściany lub na ścianie zewnętrznej o charakterze dostosowanym do wystroju elewacji, zawierających informacje oddające charakter

usługi; przy większej niż jeden liczbie szyldów wymagane jest ich zgrupowanie w jednym miejscu, przy czym ich wielkości powinny stanowić modułarną wielokrotność;

- 2) kształt, wielkość i miejsce umieszczenia reklamy, szyldu reklamowego, tablic informacyjnych należy dostosować do rozwiązania architektonicznego budynku, tak by stanowiły harmonijną całość;
- 3) obowiązuje zakaz lokalizowania reklam w tym reklam wolnostojących oraz zakaz umieszczania reklam na płotach i ogrodzeniach,
- 4) obowiązuje zakaz lokalizacji reklam podświetlanych o zmiennej treści typu LED lub innych emitujących światło i dźwięk;
- 5) ustala się maksymalną, łączną dopuszczoną powierzchnię reklam na danym terenie: 5 m².

§ 4.

Zasady ochrony środowiska i przyrody

1. Na obszarze objętym planem nie występują tereny ani obiekty podlegające ochronie na podstawie ustawy o ochronie przyrody.

2. Teren objęty planem graniczy ze zwartym kompleksem leśnym Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego.

- 1) wprowadza się obowiązek trwałego umocnienia podciętych skarp,
- 2) wprowadza się obowiązek neutralizacji krajobrazowej terenu tam, gdzie mogą tego wymagać względy ochrony krajobrazowej parku poprzez nasadzenia zieleni wysokiej i niskiej z uwzględnieniem gatunków rodzimych,

3. W związku z możliwym występowaniem wiatrołomów wprowadza się strefę ograniczeń w zabudowie terenu w pasie 20 m wzdłuż granicy z Trójmiejskim Parkiem Krajobrazowym. W pasie ograniczeń w zabudowie obowiązuje zakaz lokalizacji nowej zabudowy mieszkalnej i zabudowy z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi.

4. Dla terenów oznaczonych symbolem MN,U ustala się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla rodzajów terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zgodnie z przepisami odrębnymi. Pozostałe tereny nie wymagają ustalenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

5. Zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności usługowej powinien być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor ma tytuł prawny a znajdujące się na tym terenie budynki i pomieszczenia przeznaczone na pobyt stały winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.

6. Ustalenia planu należy realizować w sposób nienaruszający stosunków gruntowo-wodnych, zachowując spójność systemu całego obszaru, zgodnie z wymogami obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

7. Przy realizacji ustaleń planu miejscowego należy uwzględnić wymogi dotyczące ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Zasady gospodarowania odpadami zgodnie z obowiązującym na terenie gminy regulaminem.

9. Istniejące i planowane budynki wymagające zasilania w ciepło zaopatrzyć w ciepło z lokalnych niskoemisyjnych źródeł.

§ 5.

Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków

1. W obszarze objętym planem nie występują obiekty chronione na podstawie przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, nie występują żadne obiekty ani obszary wpisane do ewidencji zabytków, nie występują także obiekty ani obszary stanowiące dobra kultury współczesnej wymagające ochrony.

2. W obszarze objętym planem znajduje się obiekt o walorach kulturowych – dom mieszkalny ul. Leśna 9, dla którego wprowadza się obowiązek zachowania proporcji budynku, geometrii dachu, kompozycji elewacji.

§ 6.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych

Na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią ani obszary narażone na osuwanie się mas ziemnych.

§ 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się nakaz zachowania pasa wolnego od trwałych nasadzeń wzdłuż przewodu wodociągowego DN200, zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy pokazaną na rysunku planu;
- 2) na całym obszarze planu dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i remont urządzeń i sieci wodociągowej;
- 3) dopuszcza się dotychczasowy sposób zaopatrzenia istniejącej zabudowy w wodę z sieci wodociągowej;
- 4) nakazuje się włączenie projektowanej zabudowy wymagającej zaopatrzenia w wodę do celów bytowych do sieci wodociągowej;
- 5) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie gospodarki ściekami sanitarnymi:

- 1) na całym obszarze planu dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i remont urządzeń i sieci kanalizacji sanitarnej,
- 2) dopuszcza się dotychczasowy sposób odprowadzenia ścieków do kanalizacji sanitarnej,
- 3) ustala się obowiązek włączenia projektowanej zabudowy do sieci kanalizacyjnej.

3. W zakresie elektroenergetyki:

- 1) przez obszar planu przebiega elektroenergetyczna linia napowietrzna średniego napięcia SN-15kV wzdłuż której wyznaczono pas ograniczeń szerokości 14 m (po 7 m od osi linii energetycznej), obowiązują ograniczenia dla poszczególnych rodzajów obiektów budowlanych zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 2) na całym obszarze planu dopuszcza się lokalizację kablowych sieci elektroenergetycznych oraz innych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci energetycznych i obiektów z nimi związanych;
- 4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych w zależności od potrzeb, w tym sytuowanie obiektów i urządzeń na granicy działki budowlanej.

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się odprowadzenie wód opadowych z dróg, parkingów, placów do sieci kanalizacji deszczowej,
- 2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN, U powierzchniowo do gruntu lub do sieci kanalizacji deszczowej.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) dopuszcza się zaopatrzenie zabudowy istniejącej i planowej z sieci gazowej istniejącej w obszarze planu,
- 2) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i remonty sieci gazowej i urządzeń z nią związanych.

6. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej w obszarze planu dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i remonty urządzeń i sieci telekomunikacyjnej, w tym sieci szerokopasmowych ogólnodostępnych.

7. W zagospodarowaniu terenów obowiązuje nakaz uwzględnienia istniejących urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

§ 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, transportu oraz minimalna ilość miejsc parkingowych dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

1. Powiązania komunikacyjne obszaru objętego planem z układem zewnętrznym są realizowane poprzez drogę zbiorczą ul. Leśną włączoną do drogi głównej.

2. Ustala się minimalne wskaźniki miejsc parkingowych w zależności od przeznaczenia terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN): 1 miejsce postojowe na każdy wydzielony lokal mieszkalny;
- 2) tereny zabudowy usługowej (U) – min. 2 miejsca postojowe na 100m² powierzchni użytkowej budynku i 1 miejsce postojowe na 10 zatrudnionych, przy czym nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 punkt usługowy,
- 3) dla zabudowy usługowej (U) wprowadza się obowiązek realizacji min. 1 miejsca postojowego dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 4) pozostałe tereny nie wymagają określenia minimalnej liczby miejsc postojowych w tym miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

3. Przez miejsce parkingowe rozumie się miejsce na samochód wydzielone na terenie nieruchomości, w budynku (garaż wolnostojący, przybudowany lub wbudowany), wiatę.

§ 9.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

Obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych nie związanych z placem budowy.

§ 10.

Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Dla obszaru planu ustala się stawkę procentową na poziomie 1%. Plan miejscowy nie zmienia w istotny sposób dotychczasowego przeznaczenia terenów i ich faktycznego sposobu użytkowania.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe – karty terenów

§ 11.

Karta terenu 01. MN, U– zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **01.MN, U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług nieuciążliwych, czyli zabudowa związana z działalnością usługową nieuciążliwą dla funkcji mieszkaniowej, działalność dla której nie będzie wymagane postępowanie wynikające z przepisów o ochronie środowiska w zakresie uciążliwości, dopuszcza się parkingi i garaże dla samochodów osobowych,
- 2) zakaz lokalizacji usług typu rzemiosło produkcyjne, stacje paliw, warsztaty samochodowe, blacharskie, lakiernicze, stacji obsługi pojazdów i innych skutkujących uciążliwością (hałas, odory, całodobowe oświetlenie) dla funkcji mieszkaniowej,
- 3) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa wolnostojąca,

- b) dopuszcza się lokalizację zabudowy na granicy działki budowlanej oraz w odległości mniejszej niż 1,5 m od granicy działki budowlanej, w tym dopuszcza się budowę garaży w zabudowie zwartej z istniejącą zabudową na działce sąsiedniej,
- c) obiekty małej architektury, zieleń towarzysząca, miejsca postojowe zgodnie z § 8 ust. 2,
- d) lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- e) lokalizacja dojazdów.

2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy od strony terenów komunikacyjnych zgodnie z rysunkiem planu tam, gdzie zostały wyznaczone lub zgodnie z przepisami odrębnymi tam, gdzie nie zostały wyznaczone,
- 2) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 30% powierzchni działki lub terenu objętego inwestycją dla zabudowy wolnostojącej,
- 3) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 30% działki lub pow. terenu objętego inwestycją;
- 4) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0;
 - b) maksymalna: 0,5.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przebiegu sieci infrastruktury technicznej (sieć wodociągowa, gazowa, energetyczna Sn i nn, telekomunikacyjna) zgodnie z przepisami odrębnymi i wytycznymi zarządców sieci;
- 2) zakaz lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej i z pomieszczeniami na stały pobyt ludzi w 20 m pasie ograniczenia zabudowy od strony lasów Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego,
- 3) dla budynku mieszkalnego istniejącego na dz. geod. nr 737 dopuszcza się:
 - a) nadbudowę do parametrów określonych w niniejszym planie,
 - b) przebudowę i rozbudowę o max. 10 % w stosunku do istniejącej powierzchni zabudowy, pod warunkiem nie przybliżania do granicy z lasem.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) dla budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalnych z pomieszczeniami usługowymi:
 - a) minimalna szerokość elewacji frontowej – 5 m, maksymalna szerokość elewacji frontowej - 20 m,
 - b) minimalna wysokość 7 m, maksymalna wysokość 12 m, maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne, minimalnej liczby kondygnacji nie ustala się,
 - c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - d) obowiązują dachy strome, dwu-, cztero- i wielospadowe, symetryczne, o kątach nachylenia połaci od 30 do 51,
 - e) pokrycie dachu z dachówki lub blacho dachówki w odcieniach czerwieni,
 - f) dopuszcza się montaż okien połaciowych i budowę lukarn – dla lukarn dopuszcza się zadaszenie pulpitem albo dwuspadowe,
 - g) obowiązują elewacje zewnętrzne wykonane szlachetnymi materiałami takimi jak m.in. tynk, kamień, klinkier, drewno;
- 2) dopuszcza się zachowanie geometrii dachów po przebudowie lub rozbudowie istniejących budynków,
- 3) w przypadku rozbiórki istniejących budynków i budowy nowych obowiązują zasady określone w pkt. 4. 1);
- 4) dla obiektów małej architektury: maksymalna wysokość zabudowy 5m, gabaryty obiektów i geometria dachu – nie dotyczy.

5. Dopuszcza się podział terenu na działki budowlane przy zachowaniu minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej 600m². Parametr ten nie dotyczy istniejących działek budowlanych ani podziałów dokonywanych jako regulacje stanów prawnych i wydzielen na polepszenie warunków zabudowy.

§ 12.

Karta terenu ZL – las

1. Dla terenów oznaczonych jako: **02.ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny leśne,
- 2) dopuszcza się następujące sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - a) uprawy leśne,
 - b) lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) lokalizacja dróg w gruntach leśnych.

2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu – nie dotyczy.

3. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich zagospodarowaniu, w tym zakaz zabudowy – zakaz zabudowy terenu.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 13. W granicach objętym niniejszym planem traci moc Uchwała Nr XIII/121/2003 Rady Miejskiej Redy z dnia 17 września 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Redy - rejon ulicy Leśnej II.

§ 14. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Reda.

§ 15. Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Redzie

Kazimierz Okrój

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XVIII/173/2016

Rady Miejskiej w Redzie

z dnia 21 marca 2016 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Redy w rejonie ulicy
Leśnej, wzdłuż terenów kolejowych.**

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

Na podstawie art. 20, w związku z art. 15, art. 16 ust. 1, art. 17, oraz art. 29 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2015r. poz. 199 z późn. zm.) Rada Miejska w Redzie rozstrzyga co następuje:

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnej, wzdłuż terenów kolejowych w Redzie był wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w siedzibie w siedzibie Urzędu Miasta w Redzie w dniach od 01.12.2015 r. do 31.12.2015 r., dyskusja publiczna odbyła się w dniu 16.12.2015 r.
2. Termin składania uwag do projektu planu minął 22.01.2016 r.
3. Do projektu planu uwag kwestionujących zapisy przyjęte w planie nie złożono.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Redzie

Kazimierz Okrój

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XVIII/173/2016

Rady Miejskiej w Redzie

z dnia 21 marca 2016 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Redy w rejonie ulicy
Leśnej, wzdłuż terenów kolejowych.**

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.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.), art. 7 ust.1, pkt. 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2015r. poz. 1515 z późn. zm.) i art. 216 ust. 2 pkt.1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (j.t. Dz. U. z 2013 r. poz. 885 z późn. zm.), Rada Miejska w Redzie rozstrzyga, co następuje:

W granicach planu nie ustala się inwestycji z zakresu zadań własnych gminy.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Redzie

Kazimierz Okrój

Uzasadnienie

do Uchwały Nr XVIII/173/2016 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 21.03.2016 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Redy w rejonie ulicy Leśnej.

1. Wstęp

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług nieucieżliwych jest realizacją Uchwały Nr V/49/2015 z dnia 25 lutego 2015 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Redy w rejonie ulicy Leśnej wzdłuż terenów kolejowych. Dotychczas obowiązujący plan miejscowy dla obszaru opracowania to plan miejscowy uchwalony w 2003 r. (Uchwała Nr XIII/121/2003 Rady Miejskiej Redy z dnia 17 września 2003 r., opublikowana w Dz. Urz. Woj. Pom. z 10 kwietnia 2004 r. Nr 43, poz. 846).

Celem opracowania jest zmiana ustaleń dotychczasowego planu dla fragmentów obszaru oraz sporządzenie jednolitego tekstu i rysunku, uwzględniającego zmiany. Wniosek o opracowanie zmiany miejscowego planu złożyli właściciele terenów w celu umożliwienia przeprowadzenia planowanych inwestycji z zakresu rozbudowy istniejącego budynku mieszkalnego.

Przeznaczenie terenów oraz sposób ich zagospodarowania są zgodne z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Redy uchwalonego Uchwałą Nr XXIX/239/97 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 8 kwietnia 1997 r. z aneksem do studium uchwalonym Uchwałą Nr XXIX/ 297/2001 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 5 czerwca 2001 r., zmianą studium uchwaloną Uchwałą Nr XXXV/335/2005 Rady Miejskiej Redy z dnia 8 czerwca 2005 r., oraz zmianą studium dla wschodniej części miasta uchwaloną Uchwałą Nr XXVII/246/2008 Rady Miejskiej Redy z dnia 6 listopada 2008 r. oraz zmianą studium dla obszaru Moście Błota uchwaloną Uchwałą Nr III/24/2014 Rady Miejskiej Redy z dnia 17 grudnia 2014 r., (stanowiącą ujednoliconą formę studium dla miasta Redy), określającym politykę przestrzenną miasta.

Opracowanie będące przedmiotem niniejszej uchwały precyzuje, uszczegóławia propozycje funkcjonalne wynikające ze Studium, uwzględnia także zalecane wskaźniki, zasady obsługi komunikacyjnej, transportowej i infrastrukturalnej a także zasady ochrony walorów środowiskowych, kulturowych i krajobrazowych obszaru opracowania. W związku z powyższym, należy stwierdzić, że spełniony został wymóg art. 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – przedkładany do uchwalenia plan miejscowy nie narusza ustaleń obowiązującego Studium miasta.

W granicach niniejszego planu traci moc dotychczas obowiązujący plan miejscowy z 2003 r., zgodnie z art. 34 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

2.1. Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Plan miejscowy w § 3 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego a w § 5 zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków. W ustaleniach szczegółowych dotyczących poszczególnych terenów w § 11 przedmiotowego planu znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, zapewniające spełnienie wymagań ład przestrzennego, urbanistyki i architektury. Podobnie jak w planie dotychczasowym z 2003 r. celem regulacji planu jest przede wszystkim uporządkowanie istniejącego zainwestowania, z uwzględnieniem przekształceń funkcjonalno-przestrzennych i wytyczenie zasad dla różnego rodzaju procesów inwestycyjnych, w tym dotyczących rozbudów, nadbudów czy nowych realizacji wpisujących się w ukształtowany fragment zwartej zabudowy. Stan istniejący zabudowy i ukształtowania terenu oraz dotychczasowe regulacje planistyczne w istotny sposób determinowały zakres możliwych do uwzględnienia korekt i zmian zapisów.

2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe

Plan miejscowy uwzględnia walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru opracowania poprzez odpowiednie zapisy w § 3 dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego, w § 4 zasady ochrony środowiska i przyrody, w § 5 zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków. W § 11 przedmiotowego planu znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów.

Nie uwzględniono szczególnych regulacji ochrony krajobrazu wynikających z audytów krajobrazowych, gdyż tego typu audyty dla województwa pomorskiego nie zostały dotychczas sporządzone.

Plan zawiera szereg ustaleń służących ochronie walorów krajobrazowych i ich kształtowaniu, choć ostateczny efekt i ewentualne zmiany krajobrazowe związane z realizacją nowych obiektów budowlanych zależne będą od standardów i form architektonicznych zabudowy, jakości jej wykonania oraz charakteru urządzonej zieleni towarzyszącej. Plan stwarza warunki prawne dla porządkowania, estetyzacji i wzbogacenia przestrzeni pod względem krajobrazowym.

2.3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Plan miejscowy zawiera w § 4 zasady ochrony środowiska i przyrody, w § 5 zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego, natomiast w ustaleniach szczegółowych w § 11 przedmiotowego planu znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu ograniczające możliwości zabudowy terenu. W granicach planu nie przewiduje się docelowo użytkowania rolnego, nie występują lasy.

Plan ustala zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, reguluje kwestie odprowadzania ścieków sanitarnych (wyłącznie do sieci) oraz kwestie odprowadzania wód deszczowych (do sieci kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo do gruntu).

Ze względu na położenie obszaru opracowania oraz ukształtowanie terenu w planie zawarte są ograniczenia wynikające z potrzeby zachowania pasa ochronnego od strony lasów Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego. Szata roślinna samego terenu objętego planem (poza niewielkim fragmentem lasu) jest zubożona, ma charakter przekształcony przez człowieka - stanowi ogrody przydomowe.

2.4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Obszar objęty planem nie ma istotnego w skali miasta znaczenia z uwagi na zasoby dziedzictwa kulturowego. Nie występują tu obiekty wpisane do rejestru zabytków. Ustalenia dla jednego obiektu objętego ochroną sformułowano w oparciu o wytyczne konserwatorskie. W trakcie procedury uwzględniono wnioski konserwatora dotyczące regulacji planistycznych.

Na obszarze planu nie występują chronione dobra kultury współczesnej.

2.5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

Obszar objęty planem nie jest położony w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią bądź osuwania się mas ziemnych, nie występują w jego granicach ani w bezpośrednim sąsiedztwie obiekty stwarzające zagrożenie wystąpienia poważnych awarii. Plan uwzględnia wymagania bezpieczeństwa ludności w zakresie zaopatrzenia w wodę w sytuacjach awaryjnych. W planie zachowano strefę z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu terenu z uwagi na sąsiedztwo z granicą lasów Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego.

W celu poprawy warunków ochrony zdrowia ustalono zasady dotyczące ochrony i kształtowania terenów zieleni towarzyszącej, wymóg włączenia zabudowy do sieci wodno-kanalizacyjnych. Plan ustala standardy akustyczne dla terenów związanych ze stałym pobytem ludzi. Wymagania osób niepełnosprawnych uwzględniono poprzez przepisy odrębne ponieważ w planie nie ma terenów o charakterze publicznym, ogólnodostępnym.

Kompleksowa ocena oddziaływania na środowisko ustaleń projektu planu, w tym w zakresie wymagań ochrony zdrowia, jest przedmiotem prognozy oddziaływania na środowisko, wykładanej do publicznego wglądu wraz z projektem miejscowego planu.

2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni

Uchwalenie planu pozwoli na lepsze, bardziej racjonalne i efektywniejsze wykorzystanie walorów ekonomicznych terenu, dzięki umożliwieniu procesów inwestycyjnych zgodnie z wnioskami właścicieli nieruchomości. Przedstawiane przez właścicieli terenów koncepcje zabudowy wzięto pod uwagę w maksymalnie możliwym stopniu.

Potencjalne prognozowane korzyści wynikające z uchwalenia planu przeanalizowano i przedstawiono w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu. Ze względu na charakter dokonanych zmian w planie w

stosunku do planu z 2003 r. nie przewiduje się istotnych skutków finansowych dla budżetu miasta na skutek jego uchwalenia.

2.7. Prawo własności

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów, w maksymalnie możliwy sposób uwzględniając złożone wnioski osób fizycznych a także samej gminy miejskiej. W granicach obszaru objętego planem znajdują się głównie grunty należące do osób prywatnych. Plan przedkładany do uchwalenia nie ogranicza prawa własności poprzez wydzielenie terenów dla realizacji celów publicznych na gruntach prywatnych. Uwzględniono korzystne dla właścicieli nieruchomości (polepszające warunki inwestowania) wnioski dotyczące np. korekt linii zabudowy.

2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Plan nie koliduje z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa, nie występują tereny zamknięte lub strefy ochronne takich terenów.

Ponadto zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu podlegał uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo. Organy te uzgodniły rozwiązania projektowe bez uwag.

2.9. Potrzeby interesu publicznego

Celem opracowania planu jest umożliwienie efektywniejszego wykorzystania gruntów w obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Plan zabezpiecza interes publiczny poprzez regulacje dotyczące sposobu obsługi transportowej i komunikacji pieszej (drogi publiczne poza obszarem opracowania planu). Przede wszystkim jednak plan poprzez swoje zapisy dotyczące zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania daje szansę na utrzymanie charakteru przestrzeni, podniesienie jej walorów.

2.10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Plan miejscowy w § 7 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Projekt planu nie ogranicza możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej. Uwzględnia się w szczególności potrzeby realizacji kanalizacji deszczowej oraz kanalizacji sanitarnej zgodne z dotychczasowymi zamierzeniami inwestycyjnymi miasta.

2.11. Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Burmistrz Miasta Redy na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego zapewnił jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa: składania wniosków, uczestniczenia w dyskusji publicznej nad rozwiązaniami w trakcie wyłożenia projektu do publicznego wglądu oraz możliwość składania uwag. Po zawiadomieniu i obwieszczeniu o przystąpieniu do sporządzania planu złożono jeden wniosek osób fizycznych. Pisma z wnioskami złożyły także niektóre z zawiadomionych organów i instytucji (w szczególności wojewódzki konserwator zabytków).

Dnia 10 marca 2015 r. Burmistrz ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta.

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 01.12.2015 r. do 31.12.2015 r., po uprzednim ogłoszeniu o ww. wyłożeniu. Ogłoszenie zamieszczono w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta. W ogłoszeniu został wyznaczony termin wyłożenia projektu i prognozy, termin dyskusji publicznej ustalono na dzień 16 grudnia 2015 r., oraz ustalono termin składania uwag – do dnia 22.01.2016 r. W terminach wyznaczonych przez Burmistrza każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu miejscowego lub w prognozie oddziaływania na środowisko, mógł wnieść uwagi.

Protokół z dyskusji publicznej został zamieszczony na stronie biuletynu informacji publicznej miasta oraz na tablicy ogłoszeń.

W wyznaczonym terminie do projektu planu nie wniesiono żadnych uwag.

Rada Miejska w Redzie uchwaliła przedłożony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Uchwała Nr XVIII/173/2016 Rady Miejskiej w Redzie w dniu 21.03.2016 r. wraz z załącznikami wynikającymi z przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2.12. Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Plan miejscowy w § 7 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym systemów zaopatrzenia w wodę. Ustalenia te przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody dla celów zaopatrzenia ludności. Obszar jest położony w zasięgu obsługi wodociągów miejskich. Istniejąca sieć zapewnia odpowiednią ilość i jakość wody dla celów zaopatrzenia ludności.

2.13. Przeznaczenia terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych

Ustalenia przyjęte w planie równoważą interes publiczny z interesem właścicieli prywatnych. Wnioski właścicieli terenów mogły być uwzględnione z uwagi na zgodność ze wskaźnikami zabudowy i zagospodarowania terenu ustalonymi w obowiązującym Studium.

Podstawą dla rozwiązań projektowych był dotychczasowy plan z 2003 r., funkcjonujący dotychczas jako podstawa prawna wszelkich działań inwestycyjnych w obszarze.

2.14. Wymagania ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy

Tereny przeznaczone dla sytuowania nowej zabudowy określone w planie są w znacznej mierze takie jak w dokumencie dotychczasowym z 2003r., nieznacznie zmieniły się parametry dla zabudowy dopuszczonej do realizacji (uzgodnione z zarządem parku krajobrazowego). Plan wykorzystuje walory ekonomiczne i położenie w obszarze istniejącej ukształtowanej, zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej, w terenach uzbrojonych inżyniersko, w obszarze istniejącej zabudowy, z dostępem do dróg i dogodnym dostępem do transportu zbiorowego.

3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

W bieżącej kadencji, rozpoczętej w październiku 2014 r. Burmistrz Miasta Redy dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o której mowa w art. 32 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. 2015.199 z późn. zm.). Rada Miejska w Redzie przyjęła Uchwałę 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. W analizie stwierdzono, iż zasadne jest kontynuowanie sporządzania zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego fragmentów miasta Redy z uwzględnieniem aktualnych potrzeb rozwoju miasta. W analizie stwierdza się ponadto, że nie ma potrzeby opracowywania wieloletnich programów sporządzania planów zagospodarowania natomiast możliwe jest sporządzanie zmian wynikających z nowych potrzeb inwestorów i mieszkańców. Przy czym przy podejmowaniu decyzji o zmianach fragmentów miejscowych planów należy wziąć pod uwagę zapisy studium, a w szczególności wskaźniki i parametry zabudowy i zagospodarowania terenów.

Plan miejscowy jest zgodny z polityką przestrzenną gminy sformułowaną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Redy uchwalonym Uchwałą Nr XXIX/239/97 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 8 kwietnia 1997 r. z późniejszymi zmianami.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

„Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego /.../” wykazała iż:

1) *Uchwalenie planu nie będzie się wiązało z koniecznością ponoszenia kosztów budowy infrastruktury technicznej i urzędzenia dróg gminnych.*

2) *Uchwalenie planu nie spowoduje kosztów wykupu gruntów ani wypłaty odszkodowań – nie wywoła skutków, o których mowa w art. 36 ust. 1-3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.*

3) *Uchwalenie planu nie będzie się wiązało ze wzrostem dochodów z podatku od nieruchomości.*

4) *Uchwalenie planu nie spowoduje wpływów z podatku od czynności cywilnoprawnych.*

5) *Uchwalenie planu nie spowoduje dochodów z opłaty planistycznej – nie wywoła skutków, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.*

6) *Miasto nie odnotuje dochodów z opłat adiacenckich – nie będzie podstaw do naliczenia i pobrania opłat adiacenckich z tytułu uzbrojenia ani z tytułu podziału nieruchomości.*

7) *Realizacja ustaleń planu nie będzie się wiązała z koniecznością ponoszenia kosztów robót geodezyjnych i wycen nieruchomości.*

W prognozie nie wykazano aby uchwalenie projektu planu niesło jakiegokolwiek koszty realizacji zadań z zakresu zadań własnych gminy.

5. Przebieg dotychczasowej procedury planistycznej

Projekt planu został poddany procedurze planistycznej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2015 r. poz. 199, ze zm.) oraz procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Burmistrz Miasta Redy w ramach obowiązującej procedury planistycznej dokonał następujących czynności:

- ogłosił w prasie miejscowej, oraz poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń i na stronach BIP o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu,

- powiadomił na piśmie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,

- rozpatrzył wnioski do planu złożone przez osoby fizyczne i organy i instytucje właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,

- sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu,

- sporządził prognozę oddziaływania na środowisko oraz podał do publicznej wiadomości informację o prowadzeniu procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko

- w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko uwag nie wniesiono,

- uzyskał opinie o projekcie planu i dokonał jego uzgodnień,

- ogłosił w prasie, na stronach BIP, a także poprzez obwieszczenie o terminie wyłożenia projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, informując osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej o możliwości składania uwag dotyczących projektu planu,

- wyłożył projekt zmiany planu do publicznego wglądu (w dniach od 01.12.2015 r. do 31.12.2015 r.), przeprowadził w dniu 16 grudnia 2015 r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,

- przyjmował uwagi do planu oraz do prognozy w terminie do dnia 22.01.2016 r., w terminie tym żadnych uwag nie wniesiono,

- uwag do wyłożonego projektu planu nie zgłoszono,

- Burmistrz przedłożył Radzie Miasta projekt planu do uchwalenia.

Wobec wyczerpania procedury sporządzenia projektu planu określonej w art. 17 pkt 1-14 przedkłada się Radzie Miejskiej w Redzie projekt zmiany planu, wraz z ustawowo określonymi załącznikami – do uchwalenia.