

**UCHWAŁA NR XLIX/420/2010
RADY MIEJSKIEJ W REDZIE
z dnia 8 czerwca 2010r.**

**w sprawie uchwalenia zmiany fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części obszaru miasta Redy w rejonie ulic Obwodowej, Puckiej i Wejherowskiej**

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 XXV/225/2008 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 17 września 2008r. o przystąpieniu do sporządzania zmiany 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. z późniejszymi zmianami, uchwala się zmianę fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Redy w rejonie ulic Obwodowej, Puckiej i Wejherowskiej, zwaną dalej planem.
2. Planem jest objęty teren o powierzchni 2,90ha.
3. Przedmiotem planu są tereny przeznaczone pod zabudowę usługową wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną.
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, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, 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 rewaloryzacji, rehabilitacji i rekultywacji,
 - 2) formy ochrony przyrody,
 - 3) obiekty wpisane do rejestru zabytków,
 - 4) przestrzenie publiczne,
 - 5) tereny górnicze, tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,
 - 6) tereny rekreacyjno – wypoczynkowe i tereny służące organizacji imprez masowych.

**ROZDZIAŁ II
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

§3

1. Ustalenia dla terenu o symbolu **1U/M** o powierzchni 2,90ha:
 - 1) teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem maksymalnie 2 mieszkań dla właścicieli usług lub

personelu. Warunkiem wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej jest wcześniejsza lub równoległa realizacja zabudowy usługowej. Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy przemysłowej. Dopuszcza się wyłącznie działalność gospodarczą nieuciążliwą dla zabudowy mieszkaniowej. Obowiązuje zakaz lokalizacji:

- a) obiektów produkcyjnych przemysłu chemicznego i metalurgicznego,
 - b) obiektów wymagających nieobudowanych składowisk surowców, materiałów lub produktów w stanie sypkim,
 - c) składowisk odpadów niebezpiecznych,
 - d) zakładów przetwarzania odpadów niebezpiecznych, złomu, autozłomów, wytwórni mas bitumicznych,
 - e) grzebowisk dla zwierząt i spalarni zwłok,
- 2) dopuszcza się realizację budynków usługowo-mieszkaniowych, usługowych, mieszkalnych, gospodarczych i garaży,
 - 3) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej,
 - 4) obowiązuje maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu,
 - 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków zgodnie z ustaleniami planu,
 - 6) należy zachować minimum od 20% obszaru działki jako powierzchnię czynną biologicznie,
 - 7) obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce do 50%,
 - 8) ustala się maksymalną intensywność zabudowy do 1,0 ,
 - 9) obowiązuje poziom posadzki parteru: maksymalnie do 1,20m n.p.t.
 - 10) obowiązuje wysokość zabudowy: maksymalnie do 15,0m ; powyższe ograniczenie nie dotyczy kominów, masztów, anten itp.
 - 11) obowiązuje maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe; dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - 12) dla nowej zabudowy obowiązuje dachy płaskie lub strome (dwu-, cztero- lub wielospadowe, symetryczne), o kątach nachylenia do 30°. Dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie innych kątów nachylenia dachów. W przypadku rozbudowy istniejących budynków dobudowane fragmenty obiektów winny być przekryte dachami tworzącymi wraz z dachami istniejącymi jednolity układ w zamyśle architektonicznym. Nowe dachy strome winny być kryte dachówką, blachodachówką, materiałami dachówkopodobnymi, blachą falistą lub trapezową. Dopuszcza się montaż okien połaciowych i budowę lukarni; lukarny winny mieć dachy pulpitemowe, albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu,
 - 13) dla nowej zabudowy wymagane jest wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu lub drewnie.
2. Ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej – obsługa w oparciu o istniejące lub projektowane zjazdy z ul. Obwodowej lub ul. Łąkowej. Od ul. Obwodowej (droga powiatowa nr 1463G) ustala się realizację wyłącznie po jednym zjeździe na każdą nieruchomość.
3. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:
- 1) zaopatrzenie w wodę - z istniejącego wodociągu komunalnego znajdującego się w ul. Obwodowej, Łąkowej lub Sportowej,
 - 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych – do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej znajdującej się w ul. Obwodowej, Łąkowej lub Sportowej,
 - 3) odprowadzenie wód opadowych – do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej znajdującej się w ul. Obwodowej lub Łąkowej,
 - 4) 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 ciepłowni miejskiej,
 - 5) usuwanie stałych odpadów komunalnych - po segregacji na obszarze nieruchomości wywóz na podstawie umowy z przedsiębiorstwem posiadającym koncesję,
 - 6) elektroenergetyka - z istniejącej sieci energetycznej znajdującej się w ul. Obwodowej lub Łąkowej,
 - 7) telekomunikacja - z istniejącej sieci kablowej znajdującej się w ul. Obwodowej lub Łąkowej,
 - 8) zaopatrzenie w gaz - z projektowanej sieci gazowej znajdującej się w ul. Obwodowej lub z istniejącej sieci gazowej znajdującej się w ul. Łąkowej,
 - 9) dopuszcza się budowę nowych oraz wykorzystanie, rozbudowę i ewentualną likwidację istniejących sieci uzbrojenia terenu, urządzeń inżynierskich; dopuszcza się realizację innych sieci niskonapięciowych dla telekomunikacji, telewizji kablowej, domofonów, ochrony obiektów i innych; dopuszcza się realizację innych urządzeń infrastruktury technicznej, wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji.

4. Ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa w oparciu o istniejące lub projektowane zjazdy z ul. Obwodowej lub ul. Łąkowej. Od ul. Obwodowej (droga powiatowa nr 1463G) ustala się realizację wyłącznie po jednym zjeździe na każdą nieruchomość,
- 2) stan prawny dróg wewnętrznych, wydzielanych na terenie planu, powinien zapewniać możliwość obsługi komunikacyjnej wszystkich terenów do nich przyległych,
- 3) lokalizacja miejsc postojowych w obrębie działek własnych, w ilości odpowiadającej programowi inwestycji, tj.:
 - a) dla zabudowy usługowej należy przyjąć minimum 2 miejsca na 100m² powierzchni użytkowej budynku usługowego i 1 miejsce na 10 zatrudnionych, ale nie mniej niż 2 miejsca na 1 punkt usługowy (kawiarnia, sklep, fryzjer itp.),
 - b) dla istniejącej zabudowy produkcyjnej należy przyjąć minimum 2 miejsca na 100m² powierzchni użytkowej budynku produkcyjnego,
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej należy przyjąć minimum 1,2 miejsca na 1 mieszkanie,
 - d) przez miejsce postojowe należy rozumieć miejsce na samochód wydzielone na terenie nieruchomości, w budynku (np. w formie garażu wolno stojącego, garażu wbudowanego lub przybudowanego do budynku o innej funkcji) lub pod wiatą,
 - e) w przypadku realizacji budynków o funkcji mieszanej powyższe wskaźniki należy sumować.

5. Ustalenia w zakresie zasad i warunków podziału nieruchomości:

- 1) minimalna wielkość działki usługowo-mieszkaniowej: 500m²,
- 2) minimalna wielkość działki usługowej: 200m²,
- 3) minimalna wielkość działki przemysłowej, przemysłowo-usługowej i przemysłowo-mieszkaniowej: 1000m²,
- 4) obowiązuje zakaz wydzielania działek wyłącznie dla zabudowy mieszkaniowej,
- 5) minimalna szerokość frontu działki: 15m,
- 6) kąt położenia poprzecznych granic działki w stosunku do przyległych linii rozgraniczających ulice: od 30° do 150°,
- 7) dla działek przeznaczonych infrastrukturę techniczną i komunikacyjną nie ustala się zasad i warunków podziału nieruchomości,
- 8) dla działek istniejących przed wejściem w życie planu nie obowiązują minimalne wielkości działki budowlanej, podane powyżej.

6. 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 i roztopowe, pochodzące z powierzchni utwardzonych, dróg i parkingów, przed odprowadzeniem do kanalizacji lub do gruntu muszą być podczyszczone w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach,
- 4) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska gruntu – wodnego. Należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczanej funkcji,
- 5) zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej 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) na obszarze planu obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo- usługowe,
- 7) w pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi należy zastosować środki techniczne doprowadzające poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami,
- 8) wyklucza się magazynowanie i składowanie substancji oraz odpadów niebezpiecznych z wyjątkiem czasowego zbierania odpadów powstałych w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej,
- 9) wyklucza się wykorzystywanie i wbudowywanie w procesie inwestycyjnym odpadów niebezpiecznych,
- 10) gospodarka odpadami winna być zgodna z przepisami o odpadach i ochronie środowiska,
- 11) obszar planu znajduje się w granicach obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 110; w związku z powyższym obowiązują ograniczenia i zakazy związane z ochroną zasobów wód podziemnych, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 12) ze względu na złe warunki gruntu – wodne na obszarze planu zaleca się by realizacja obiektów kubaturowych i liniowych była poprzedzona szczegółowym rozpoznaniem budowy geologicznej

- i ustaleniem kategorii geotechnicznej warunków ich posadowienia,
- 13) zaleca się lokalizację zieleni w formie grup drzew i krzewów oraz wprowadzenie drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi.

7. Ustalenia w zakresie obrony cywilnej:

- 1) projektowanie obiektów budowlanych winno odbywać się w sposób zapewniający ochronę ludności zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej określonymi odrębnymi przepisami,
- 2) niezależnie od zasilania z sieci wodociągowej, należy przewidzieć zaopatrzenie ludności z awaryjnych studni publicznych zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 3) należy zapewnić słyszalność syreny alarmowej, tzn. obszar planu winien być objęty zasięgiem akustycznym syreny alarmowej, włączonej do scentralizowanego, radiowego systemu alarmowego dla miasta Redy.

8. Ustalenia inne dla całego obszaru planu:

- 1) dla działek zabudowanych niezgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy; dopuszcza się jej remonty i przebudowę; dopuszcza się jej rozbudowę, nadbudowę i zmianę sposobu użytkowania na nowe funkcje zgodnie z ustaleniami obowiązującymi na danym terenie,
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków zgodnie z ustaleniami planu,
- 3) obowiązuje zakaz lokalizacji nowych, napowietrznych i naziemnych sieci infrastruktury technicznej; powyższy zakaz nie dotyczy sieci modernizowanych lub przebudowywanych,
- 4) drogi pożarowe należy wyznaczyć zgodnie z przepisami szczególnymi. Przeciwpozarowe zaopatrzenie wodne winno odpowiadać przepisom szczególnym. Odległości pomiędzy zewnętrznymi ścianami budynków w zakresie bezpieczeństwa pożarowego winny odpowiadać przepisom szczególnym,
- 5) dopuszcza się lokalizację reklam bez ograniczeń.

ROZDZIAŁ III USTALENIA KOŃCOWE

§4

Ustala się 20% 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

1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.
2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Miasta Redy.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Redzie
Kazimierz Okrój