

**UCHWAŁA NR XXI/195/2016
RADY MIEJSKIEJ W REDZIE**

z dnia 29 czerwca 2016 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Redy w rejonie ulic Gdańskiej, Łąkowej i Alei Jana Pawła II.**

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 2016 poz. 778), oraz art. 18 ust.2 pkt.5, art. 40 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2016 poz. 446), Rada Miejska w Redzie uchwala, co następuje

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. W wyniku realizacji Uchwały Nr XLIV/471/2014 z dnia 19 marca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Redy w rejonie ulic Gdańskiej, Łąkowej i Alei Jana Pawła II; po stwierdzeniu iż niniejsza zmiana planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Redy przyjętego 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., zmianą dla wschodniej części miasta przyjętą 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. uchwala się zmianę fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Redy w rejonie ulic Gdańskiej, Łąkowej i Alei Jana Pawła II.

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. **0,62 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 planu w części ogólnej 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 na podstawie przepisów odrębnych § 6;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - § 7;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i transportu oraz minimalna ilość 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, z podziałem na tereny nie będące terenami komunikacyjnymi - od § 11 oraz tereny stanowiące tereny komunikacyjne – od § 12 i § 13.

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. Ustalenia szczegółowe dla terenów będących terenami komunikacyjnymi określają:

- 1) przeznaczenie terenów i sposoby zagospodarowania terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;
- 2) parametry techniczne, wyposażenie, dostępność;
- 3) zasady kształtowania zabudowy.

8. W części graficznej, 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) MW, U- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi,
 - b) KDD - tereny dróg publicznych – droga dojazdowa,
 - c) KX - tereny publicznych ciągów pieszych.

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 tablic reklamowych, reklam, szyldów reklamowych, innych nośników informacyjnych 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) nie dopuszcza się lokalizowania reklam wolnostojących oraz umieszczania reklam na ogrodzeniach,
- 4) na budynkach nie dopuszcza się sytuowania reklam nie związanych z prowadzoną działalnością na danym terenie;
- 5) nie dopuszcza się lokalizowania reklam w odległości mniejszej niż 10m od krawędzi jezdni drogi krajowej nr 6 (ulica Gdańska),
- 6) obowiązuje zakaz lokalizacji reklam podświetlanych o zmiennej treści typu LED lub innych emitujących światło i dźwięk,
- 7) ustala się maksymalną, łączną dopuszczoną powierzchnię reklam dla każdej działalności prowadzonej na danym terenie 15 m².

5. Wprowadza się zakaz lokalizacji budowli, które wpłynęłyby negatywnie na walory krajobrazu kulturowego, w szczególności w odniesieniu do kościoła p.w. Wniebowzięcia NMP (poza obszarem planu, obiekt wpisany do rejestru zabytków).

§ 4. Zasady ochrony środowiska i przyrody

1. W obszarze objętym planem i w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują tereny ani obiekty podlegające ochronie na podstawie ustawy o ochronie przyrody.

2. W granicach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi o podstawowym przeznaczeniu określonym w § 2 ust. 8, pkt. 5) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla rodzajów terenów określonych w ustawie Prawo ochrony środowiska obowiązującej w dniu uchwalenia planu:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem MW,U jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
- 2) pozostałe tereny nie wymagają ustalenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

3. Zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności usługowej lub zastosowanych technologii powinien być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor ma 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.

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

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

6. Ustala się zasady gospodarowania odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz uchwalonymi przepisami prawa miejscowego.

7. Istniejące i planowane budynki wymagające zasilania w ciepło zaopatrzyć w ciepło z lokalnych niskoemisyjnych źródeł lub miejskiej sieci ciepłowniczej.

§ 5. Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków

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. Fragment obszaru planu od strony ulicy Gdańskiej stanowi przedpole ekspozycyjne dla kościoła parafialnego p.w. Wniebowzięcia NMP w Redzie (dec. nr 1706/dn.31.03.2000 r.).

§ 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

W granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 sporządzono dokumentację hydrogeologiczną, zatwierdzoną decyzją Ministra OŚZNiL nr KDH/013/5853/96 z dnia 18.09.1996 r., zweryfikowaną decyzją MOŚZNiL nr DG kdh/BJ/489-6273/2000 z dnia 08.06.2000 r. Zasady gospodarowania w jego granicach nie zostały dotychczas zatwierdzone przez Dyrektora RZGW w Gdańsku. Ochrona zasobów wód podziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) na całym obszarze planu dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i remont urządzeń i sieci wodociągowej;
- 2) dopuszcza się dotychczasowy sposób zaopatrzenia w wodę istniejącej zabudowy z sieci wodociągowej;
- 3) nakazuje się włączenie projektowanej zabudowy wymagającej zaopatrzenia w wodę do celów bytowych do sieci wodociągowej.

2. W zakresie gospodarki ściekami sanitarnymi:

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

3. W zakresie elektroenergetyki:

- 1) na całym obszarze planu dopuszcza się lokalizację podziemnych i napowietrznych sieci niskich i średnich napięć oraz urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się modernizację, przebudowę i rozbudowę sieci i obiektów z nią związanych;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych w zależności od potrzeb, w tym 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 zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo do gruntu;
- 3) zakaz odprowadzenia wód opadowych do elementów odwodnienia w drodze krajowej nr 6 (ulica Gdańska).

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz dopuszcza się zaopatrzenie z indywidualnych źródeł lub z sieci gazowej w uzgodnieniu z zarządcą sieci.

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

§ 8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i 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. Łąkową i Al. Jana Pawła II, włączoną do drogi głównej – ulica Gdańska.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW): 1,2 miejsca 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) pozostałe tereny nie wymagają określenia minimalnej liczby miejsc postojowych.

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

4. Ochrona przed hałasem i innymi uciążliwościami wynikającymi z sąsiedztwa drogi krajowej nr 6 należy do zadań własnych gminy lub inwestora oraz jego następców prawnych.

§ 9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

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

2. Zakaz nie dotyczy tymczasowych obiektów budowlanych związanych z obsługą imprez czy wydarzeń typu: festyn, koncert, jarmark itp.

§ 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 0%. Plan miejscowy nie zmienia dotychczasowego przeznaczenia terenów i ich faktycznego sposobu użytkowania.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe – karty terenów

§ 11. Karta terenu 01. MW, U– zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej nieuciążliwej

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

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i zabudowa usługowa nieuciążliwa, czyli zabudowa związana z działalnością usługową nieuciążliwą dla funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem funkcji tzw. chronionych (typu szpital, dom opieki zdrowotnej), działalność dla której nie będzie wymagane postępowanie wynikające z przepisów o ochronie środowiska w zakresie uciążliwości, dopuszcza się parkingi 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) zakaz lokalizacji wolno stojących budynków gospodarczych;
- 4) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa wolno stojąca lub zwarta,
 - b) obiekty małej architektury i zieleń towarzysząca, miejsca postojowe,
 - c) lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) lokalizacja dojazdów i dojazdów.

2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy od strony terenów komunikacyjnych i zabudowanych zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) powierzchnia zabudowy– nie więcej niż 50% powierzchni działki lub terenu objętego inwestycją;

3) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 20% działki lub terenu objętego inwestycją;

4) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0;

b) maksymalna: 0,7.

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

1) zakaz realizacji wolno stojących budynków gospodarczych,

2) działka nr 62/93 może zostać wykorzystana wyłącznie na tzw. polepszenie (poprawę) warunków zagospodarowania obiektu usługowego, zgodnie z liniami rozgraniczającymi widniejącymi na rysunku planu.

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

1) dla budynków mieszkaniowych i usługowych:

a) dla nowych budynków minimalną szerokość elewacji – 10 m, maksymalną szerokość elewacji – zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy,

b) w przypadku budowy nowego obiektu i rozbudowy istniejącego dla elewacji od strony ulicy Gdańskiej ustala się obowiązek rozczłonkowania bryły (tak aby długość poszczególnych modułów elewacji nie przekraczała 20m) lub zróżnicowanie materiałów elewacyjnych w taki sposób, aby zapewnić wrażenie w/w rozczłonkowania na przedpolu ekspozycji kościoła parafialnego stanowiącego zabytek wpisany do rejestru Dec. nr 1706/ dn. 31.03.2000r.); dla elewacji od strony południowej ustala się obowiązek kompozycji w formie witryn sklepowych,

c) dla nowych budynków - minimalna wysokość 12, maksymalną wysokość 16 m,

d) dla nowej zabudowy obowiązują minimalnie trzy kondygnacje nadziemne, maksymalnie pięć kondygnacji nadziemnych,

e) dopuszcza się rozbudowę istniejącego obiektu jako obiektu parterowego w stronę terenu 001.KDD, a w przypadku rozbudowy istniejącego obiektu w stronę ulicy Gdańskiej obowiązują ustalenia ust.4, pkt 1, lit. b),

f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

g) obowiązują dachy strome, dwu-, cztero- i wielospadowe, symetryczne, o kątach nachylenia połaci od 20 stopni do 30 stopni,

h) pokrycie dachu z dachówki lub blachodachówki lub blachy miedzianej,

i) pokrycie dachów winno ograniczać się do naturalnych kolorów blachy miedzianej i materiału ceramicznego (czerwienie i brązy) oraz do czerni i grafitu,

j) dopuszcza się montaż okien połaciowych i budowę lukarn – dla lukarn dopuszcza się zadaszenie pulpitowe albo dwuspadowe, symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu,

k) obowiązują poziom posadzki parteru: maksymalnie do 1,20 m n.p.t.,

l) obowiązują elewacje zewnętrzne wykończone szlachetnymi materiałami takimi jak m.in. tynk, kamień, klinkier, drewno;

2) dopuszcza się zachowanie geometrii dachów po przebudowie lub rozbudowie 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) nie dopuszcza się podziału terenu na działki budowlane.

§ 12. Karta terenu KDD – tereny dróg publicznych – droga dojazdowa

1. Dla terenu oznaczonego numerem **001.KDD** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – tereny dróg publicznych – droga dojazdowa;

2) dopuszcza się następujące sposoby zagospodarowania terenu:

- a) lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w pasie drogowym,
- b) lokalizacja drogowych obiektów inżynierskich,
- c) lokalizacja tras rowerowych, tras pieszo - rowerowych, chodnika;
- d) lokalizacja zjazdów.

2. Ustala się następujące parametry techniczne, wyposażenie pasa drogowego, dostępność terenów przyległych:

- 1) klasa techniczna - droga dojazdowa,
- 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu (zał. nr 1 do niniejszej uchwały);
- 3) dostępność terenów przyległych do drogi: bez ograniczeń,

3. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów – nie ustala się.

§ 13. Karta terenu KX – tereny publicznych ciągów pieszych

1. Dla terenów oznaczonych symbolami **002.KX** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren publicznego ciągu pieszego;
- 2) dopuszcza się następujące sposoby zagospodarowania i zabudowy terenu:

- a) lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- b) lokalizacja drogowych obiektów inżynierskich,
- c) lokalizacja tras rowerowych, tras pieszo- rowerowych, chodników,
- d) obowiązuje zakaz realizacji zjazdu z ul. Gdańskiej (droga krajowa nr 6).

2. Ustala się następujące parametry techniczne, dostępność terenów przyległych:

- 1) szerokość dróg KX w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu (zał. nr 1 do niniejszej uchwały);
- 2) dostępność terenów przyległych do drogi - bez ograniczeń.

3. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów – nie ustala się.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 14. W granicach objętym niniejszym planem traci moc Uchwała Nr LII/442/2010 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 12 lipca 2010 r. (opubl. w Dz. Urz. Woj. Pom. z dnia 13 sierpnia 2010 r. Nr 103, poz. 2019) w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Redy w rejonie ulic Łąkowej, Gdańskiej, Obwodowej i Ceynowy zmieniona Uchwałą Nr LV/458/2010 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 29 września 2010 r. (opubl. w Dz. Urz. Woj. Pom. z dnia. 10 grudnia 2010 r. Nr 155 poz. 3012).

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

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Redzie

Kazimierz Okrój

w sprawie uchwalenia zmiany fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Redy w rejonie ulic Gdańskiej, Łąkowej i Alei Jana Pawła II.

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 2016r. poz. 778) Rada Miejska w Redzie rozstrzyga co następuje:

1. Zmiana fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Gdańskiej, Łąkowej i Alei Jana Pawła II w Redzie była wyłożona do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w siedzibie w siedzibie Urzędu Miasta w Redzie od 06 lipca 2015 r. do 04 sierpnia 2015 r., dyskusja publiczna odbyła się w dniu 17 lipca 2015 r.

2. Termin składania uwag do projektu planu minął 27 sierpnia 2015 roku.

3. Dnia 3, 24 i 27 sierpnia 2015 r. wpłynęły (wpływ 31.07.2015 r.) uwagi złożone przez Grant Investment Polska, które Burmistrz Miasta Redy rozstrzygnął dnia 4 września 2015 r.

4. Uwagi rozstrzygnięto następująco:

1) uwaga częściowo uwzględniona w zakresie zmniejszenia udziału powierzchni biologicznie czynnej z 20% do 12%, przy wnioskowanych 10%,

2) uwaga rozstrzygnięta negatywnie w zakresie zmiany kątów nachylenia połaci dachowych,

3) uwaga rozstrzygnięta negatywnie w zakresie włączenia w obszar 01.MW,U obszaru 001.KDD,

4) uwaga częściowo uwzględniona dla określenia nieprzekraczalna linii zabudowy od wschodniej granicy opracowania planu tj. od strony zabudowy mieszkalnej Alei Jana Pawła II - dla rozbudowy obiektu handlowego zmniejszono odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od wschodniej granicy planu z 10m na min. 9m, przy wnioskowanych 4m.

5) pozostałe uwagi uwzględniono.

5. W związku z ponownym wyłożeniem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Redy w rejonie ulic Gdańskiej, Łąkowej i Alei Jana Pawła II do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w siedzibie w siedzibie Urzędu Miasta w Redzie od 29 marca 2016 r. do 27 kwietnia 2016 r., dyskusja publiczna odbyła się w dniu 19 kwietnia 2016 r.

6. Termin składania uwag do projektu planu minął 20 maja 2016 r.

7. Dnia 18 maja 2016 r. (wpływ do tutejszego urzędu 19 maja 2016 r.) zostały złożone przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Reda” uwagi, które Burmistrz Miasta rozstrzygnął dnia 7 czerwca 2016 r.

8. Uwagi w zmianie fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Redy w rejonie ulic Gdańskiej, Łąkowej i Alei Jana Pawła II, rozstrzyga się następująco:

1) postanawia się nie uwzględniać uwag dotyczących

- zmiany położenia nieprzekraczalnej linii zabudowy dla nowego obiektu i ustalenia jej w odległości 15 - 20 m od budynku zlokalizowanego przy Al. Jana Pawła II nr 11 w Redzie, w celu kontynuacji istniejącej linii zabudowy wzdłuż ulicy,

- uwzględnienia w miejscowym planie lokalizacji istniejącego pojemnika

na gromadzenie odpadów komunalnych, zgodnej z decyzją pozwolenia na budowę, znajdującego się w linii projektowanej drogi dojazdowej do poczty,

- maksymalnej wysokości planowanej zabudowy nie przekraczającej poziomu parapetów okiennych mieszkań na I piętrze istniejącego budynku zlokalizowanego przy Al. Jana Pawła II nr 11 w Redzie,
 - urozmaiconej geometrii dachu projektowanej zabudowy, zawierającej elementy strome i płaskie,
- 2) postanawia się uwzględnić w zmianie fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Redy w rejonie ulic Gdańskiej, Łąkowej i Alei Jana Pawła II uwagę dotyczącą formy elewacji południowej dla nowego obiektu.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Redzie

Kazimierz Okrój

w sprawie uchwalenia zmiany fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Redy w rejonie ulic Gdańskiej, Łąkowej i Alei Jana Pawła II.

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 2016 r. poz. 778), art. 7 ust.1, pkt. 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 446) i art. 216 ust. 2 pkt.1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (j.t. Dz. U. z 2013 r. poz. 885 z późn. zm.), Rada Miejska w Redzie rozstrzyga, co następuje:

1. W granicach planu ustala się lokalizację drogi publicznej 001.KDD.
2. Szacunkowy koszt urządzenia drogi wymienionej w pkt.1 (wg prognozy skutków finansowych uchwalenia planu) wynosi **43.680 zł**.
3. Źródła finansowania będą stanowić środki pochodzące z budżetu Miasta (środki własne) oraz/lub partycypacja inwestorów w kosztach budowy.
4. Realizacja inwestycji zostanie zrealizowana zgodnie z planem inwestycji miejskich.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Redzie

Kazimierz Okrój

Uzasadnienie

do Uchwały Nr XXI/195/2016 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 29 czerwca 2016 r. **w sprawie uchwalenia** zmiany fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Redy w rejonie ulic Gdańskiej, Łąkowej i Alei Jana Pawła II.

1. Wstęp

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę mieszkaniowo – usługową i komunikację jest realizacją Uchwały Nr XLIV/471/2014 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 19 marca 2014 r. o przystąpieniu do sporządzania opracowania. Dotychczas obowiązujący plan miejscowy dla obszaru opracowania to plan miejscowy uchwalony w 2010 r. (Uchwała Nr LII/442/2010 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 12 lipca 2010 r., opubl. w Dz. Urz. Woj. Pom. z 13 sierpnia 2010 r. Nr 103, poz. 2019) zmieniony Uchwałą Nr LV/458/2010 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 29 września 2010 r. (opubl. w Dz. Urz. Woj. Pom. z 10 grudnia 2010 r. Nr 155 poz. 3012).

Celem opracowania jest zmiana ustaleń dotychczasowego planu dla fragmentów obszaru oraz sporządzenie jednolitego tekstu i rysunku, uwzględniającego zmiany. Wniosek o opracowanie zmiany miejscowego planu złożył Inwestor w celu umożliwienia przeprowadzenia planowanych inwestycji z zakresu rozbudowy istniejącego obiektu usługowego oraz umożliwienia realizacji parkingu.

Przeznaczenie terenów oraz sposób ich zagospodarowania są zgodne z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Reda przyjętego Uchwałą Nr XXIX/239/97 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 8 kwietnia 1997 r. z późniejszymi zmianami określającym politykę przestrzenną miasta.

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

Po uchwaleniu miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego spowoduje w granicach jego opracowania utratę mocy planu dotychczasowego z 2010 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 ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Plan miejscowy w § 3 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego a w § 5 zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków. W ustaleniach szczegółowych dotyczących poszczególnych terenów w § 11 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, zapewniające spełnienie wymagań ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury. 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 śródmiejskiej. Stan istniejący oraz dotychczasowe regulacje planistyczne, a także wymagania konserwatorskie w bardzo 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 ładu 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 terenu.

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. Projekt planu 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 i zabytków, 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, reguluje kwestie odprowadzania ścieków sanitarnych (wyłącznie do sieci) oraz kwestie odprowadzania wód deszczowych (do sieci kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo do gruntu).

Ze względu na śródmiejskie położenie obszaru planu oraz stan zainwestowania szata roślinna jest zubożona, silnie przekształcona, ma charakter miejski.

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

Obszar objęty planem ma istotne w skali miasta znaczenie ze względu na lokalizację przy głównej drodze (krajowej) oraz otoczenie śródmiejskimi funkcjami terenu. Ustalenia sformułowano w oparciu o wytyczne konserwatorskie z uwagi na położenie na przedpolu widokowym kościoła parafialnego p.w. Wniebowzięcia NMP w Redzie (poza obszarem objętym planem) – obiekcie wpisanym do rejestru zabytków. W trakcie procedury uwzględniono wnioski konserwatora dotyczące regulacji planistycznych.

W 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 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 poszczególnych rodzajów przeznaczenia związanego ze stałym pobytem ludzi (tereny usługowe, mieszkaniowe). Wymagania osób niepełnosprawnych uwzględniono poprzez ustalenia dla terenu o publicznym charakterze.

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 (w szczególności dotyczy terenu 01.MW,U). Przedstawiane w toku prac przez inwestorów zainteresowanych zmianą planu koncepcje zabudowy wzięto pod uwagę w maksymalnie możliwym stopniu.

Potencjalne prognozowane korzyści wynikające z opracowania planu przeanalizowano i przedstawiono w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu, ze względu na charakter dokonanych zmian w planie w stosunku do planu z 2010 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, spółek a także samej gminy miejskiej. W granicach obszarów objętych planem znajdują się zarówno grunty należące do osób prywatnych, spółek jak też stanowiące własność gminy miejskiej. Plan przedkładany do uchwalenia nie ogranicza prawa własności poprzez wydzielenie terenów dla realizacji celów publicznych na gruntach prywatnych. Ustalenia dotyczące wydzielenia dla nowych dróg publicznych nie uniemożliwiają realizacji obsługi transportowej według zapisów z 2010 r. Uwzględniono korzystne dla właścicieli nieruchomości (polepszające warunki inwestowania) wnioski dotyczące np. linii zabudowy czy wydzielenia dla ciągów pieszych.

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 planu jest umożliwienie efektywniejszego wykorzystania gruntów w strefie śródmiejskiej miasta Reda, w tym realizacji parkingu. Plan zabezpiecza interes publiczny poprzez regulacje dotyczące obsługi transportowej i komunikacji pieszej w granicach opracowania. 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. Plan nie ogranicza możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej. W planie uwzględnia się wymogi włączenia zabudowy do realizacji kanalizacji deszczowej oraz kanalizacji sanitarnej.

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 i firm, spółek, pisma z wnioskami złożyły także niektóre z zawiadomionych organów i instytucji (w szczególności wojewódzki konserwator zabytków).

Dnia 25 marca 2014 r. Burmistrz ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta, wyznaczając termin składania wniosków do projektu planu - do dnia 25 kwietnia 2014 r.

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 6 lipca 2015 r. do 4 sierpnia 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 17 lipca 2015 r., oraz ustalono termin składania uwag – do dnia 27 sierpnia 2015 r. W terminach wyznaczonych przez Burmistrza każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu miejscowego lub w prognozie oddziaływania na środowisko, może wnieść uwagi. Uwagi mogą być wnoszone w formie pisemnej, w formie ustnej do protokołu z dyskusji publicznej, a także za pomocą poczty elektronicznej.

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

W wyznaczonym terminie wniesiono jedną uwagę. Uwagi dotyczyły przyjętych parametrów dla planowanej rozbudowy istniejącego obiektu usługowego.

W wyniku rozstrzygnięcia uwag Burmistrz przygotował postanowienia zawierające uzasadnienie stanowiska, przesłane osobom zainteresowanym.

Rada Miejska w Redzie uchwaliła przedłożony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Uchwałą Nr XII/111/2015 Rady Miejskiej w Redzie w dniu 28 października 2015 r. Wojewoda Pomorski w rozstrzygnięciu nadzorczym nr PN-II.4131.118.2015.JB z dnia 4 grudnia 2015 r. stwierdził nieważność ww. Uchwały Rady Miejskiej w Redzie. W związku z uzasadnieniem do rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Pomorskiego przystąpiono do ponowienia procedury sporządzania planu miejscowego od etapu uzgodnień i opiniowania.

Po uzyskaniu wymaganych prawem opinii i uzgodnień projekt planu miejscowego został ponownie wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 29 marca 2016 r. do 27 kwietnia 2016 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 19 kwietnia 2016 r., oraz ustalono termin składania uwag – do dnia 20 maja 2015 r. W terminie wyznaczonych przez Burmistrza każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu miejscowego lub w prognozie oddziaływania na środowisko, może wnieść uwagi. Uwagi mogą być wnoszone w formie pisemnej, w formie ustnej do protokołu z dyskusji publicznej, a także za pomocą poczty elektronicznej.

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

W wyznaczonym terminie wniesiono jedną uwagę. Uwaga dotyczyła przyjętych parametrów dla planowanej rozbudowy istniejącego obiektu usługowego.

W wyniku rozstrzygnięcia uwag Burmistrz przygotował postanowienia zawierają uzasadnienie stanowiska, przesłane osobom zainteresowanym.

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 komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym systemów zaopatrzenia w wodę. Ustalenia te przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody dla celów zaopatrzenia ludności. Obszar objęty planem 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, choć nie wszystkie wnioski mogły być uwzględnione, głównie ze względu na wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu ustalone w obowiązującym Studium.

Podstawą dla rozwiązań projektowych był dotychczasowy plan z 2010 r., funkcjonujący jako podstawa prawna wszelkich działań inwestycyjnych w obszarze, nie zaskarżany i nie kwestionowany, a zatem można przyjąć, iż dobrze wyważony i kompromisowy. W interesie publicznym jest zachowanie przyjętych w Studium wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu tej części miasta uwzględniających jej śródmiejski charakter.

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 przedkładanym do uchwalenia są w znacznej mierze takie jak w dokumencie dotychczasowym z 2010r. Zmianie uległy ustalenia dotyczące budowy fragmentu drogi, gdzie po zmianie planu dopuszcza się sytuowanie zabudowy w związku z planowaną rozbudową budynku usługowego. Plan wykorzystuje walory ekonomiczne i położenie w obszarze istniejącej ukształtowanej, zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej, w terenach uzbrojonych inżynierijnie, w obszarze śródmiejskim, z dostępem do dróg i dogodnym dostępem do transportu zbiorowego. Obszar objęty planem jest dobrze skomunikowany z terenami usług o publicznym charakterze, terenami rekreacyjnymi, wygodnie dostępny publicznymi ciągami pieszymi.

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

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. z 2016 r. poz. 778) Rada Miejska w Redzie przyjęła Uchwałą 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 przyjętego Uchwałą Nr XXIX/239/97 Rady Miejskiej Redy 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) *Realizacja ustaleń planu nie będzie wiązała się z koniecznością ponoszenia przez Miasto nakładów na budowę infrastruktury technicznej, ale może wiązać się z koniecznością poniesienia kosztów budowy projektowanej drogi publicznej.*

2) *Uchwalenie planu nie spowoduje konieczności dokonania przez Miasto wykupu gruntów na cele publiczne ani konieczności wykupu gruntu /wypłaty odszkodowania w związku z art. 36 ust. 1 - 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.*

3) *Uchwalenie planu nie spowoduje wpływów z opłaty planistycznej ani z podatku od czynności cywilnoprawnych.*

4) *Uchwalenie planu nie spowoduje wpływów ze sprzedaży nieruchomości komunalnych.*

5) *Realizacja ustaleń planu nie będzie wiązała się z możliwością pozyskania dochodów z opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości.*

6) *Realizacja ustaleń planu może wiązać się ze wzrostem dochodów z podatku od nieruchomości.*

7) *Uchwalenie planu nie spowoduje konieczności ponoszenia kosztów wycen nieruchomości; może natomiast skutkować koniecznością poniesienia kosztów robót geodezyjnych.*

W prognozie podano szacunkowy koszt realizacji zadań z zakresu zadań własnych gminy – budowy ciągu pieszego i fragmentu drogi dojazdowej na poziomie ok. 43.680 pln.

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 2016 r. poz. 778) 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 6 lipca 2015 r. do 4 sierpnia 2015 r.), przeprowadził w dniu 17 lipca 2015 r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
- przyjmował uwagi do planu oraz do prognozy w terminie do dnia 3 września 2015 r., w terminie tym wniesiono jedną uwagę dotyczącą przyjętych w planie wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu,
- rozstrzygnął uwagę i przedłożył Radzie Miasta projekt planu do uchwalenia.

Wojewoda Pomorski w rozstrzygnięciu nadzorczym stwierdził nieważność uchwały z uwagi na:

- niezgodność granic opracowania planu miejscowego z granicami oznaczonymi na uchwale o przystąpieniu do planu,
- przekroczenie wskaźników zagospodarowania terenu przyjętych w planie w odniesieniu do obowiązującego Studium,
- niewłaściwy tryb przyjęcia uchwały dotyczącej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie zajęcia stanowiska przez Radę w odniesieniu do każdego punktu rozstrzygnięcia uwagi do planu.

W związku z powyższym Burmistrz Miasta Redy postanowił o ponowieniu procedury od etapu opiniowania i uzgadniania.

- 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 29 marca 2016 r. do 27 kwietnia 2016 r.), przeprowadził w dniu 19 kwietnia 2016 r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
- przyjmował uwagi do planu oraz do prognozy w terminie do dnia 20 maja 2016 r. w terminie tym wniesiono uwagę dotyczącą parametrów i formy architektonicznej dla zabudowy w obszarze objętym planem,
- postanowił o rozstrzygnięciu uwagi,
- przedłożył Radzie Miejskiej w Redzie projekt planu do uchwalenia,
- podsumowanie oceny oddziaływania ustaleń planu na środowisko oraz uzasadnienie przyjętych rozwiązań zostanie zawarte w zarządzeniu Burmistrza Miasta Redy.

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

Z up. BURMISTRZA MIASTA

mgr Halina Grzeszczuk

Zastępca Burmistrza