

UCHWAŁA NR XXXV/358/2017
RADY MIEJSKIEJ W REDZIE

z dnia 20 września 2017 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Redy
w rejonie ulicy Gdańskiej na granicy administracyjnej z Rumią**

Na podstawie: art.18 ust.2 pkt. 5, art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) oraz w wykonaniu Uchwały Nr XXII/211/2016 z dnia 31 sierpnia 2016 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Redy w rejonie ulicy Gdańskiej na granicy administracyjnej z Rumią,

Rada Miejska w Redzie uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Redy w rejonie ulicy Gdańskiej na granicy administracyjnej z Rumią, zwany dalej planem, po sprawdzeniu, że nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Redy”, uchwalonego uchwałą XXIX/239/97 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 08 kwietnia 1997 r., Aneks do studium uchwalony uchwałą nr XXIX/297/2001 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 05 czerwca 2001 r., zmiana studium uchwalona uchwałą nr XXXV/335/2005 Rady Miejskiej Redy z dnia 8 czerwca 2005 r., zmiana studium (dla wschodniej części miasta) uchwalona uchwałą nr XVII/246/2008 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 6 listopada 2008 r., zmiana studium dla obszaru Moście Błota uchwalona uchwałą nr III/24/2014 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 17 grudnia 2014 r., zmiana studium fragmentu miasta Redy w rejonie ulicy Gniewowskiej, uchwalona uchwałą nr XXIV/242/2016 Rady Miejskiej Redy z dnia 30 listopada 2016 r.

2. Granice terenu objętego planem są zgodne z załącznikiem nr 1 do Uchwały Nr XXII/211/2016 z dnia 31 sierpnia 2016 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Redy w rejonie ulicy Gdańskiej na granicy administracyjnej z Rumią. Granicę planu stanowią:

- 1) od południa: granica administracyjna miasta Redy z miastem Rumia;
- 2) od zachodu: obszar kolejowy z linią kolejową nr 202 relacji Stargard - Gdańsk;
- 3) od północy: teren drogi publicznej;
- 4) od wschodu: granica administracyjna miasta Redy z miastem Rumia - teren drogi krajowej nr 6 relacji Gdańsk - Szczecin.

3. Powierzchnia terenu objętego planem wynosi około 3,97 ha.

§ 2. 1. Integralną częścią uchwały jest:

- . 1) Załącznik nr 1 do uchwały zawierający rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) Załącznik nr 2 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) Załącznik nr 3 do uchwały zawierający 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.

2. Część tekstowa uchwały składa się z następujących rozdziałów:

- 1) Rozdział 1 – Przepisy ogólne;
- 2) Rozdział 2 – Ustalenia dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;
- 3) Rozdział 3 – Przepisy końcowe.

3. Część graficzna - rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały, zawiera następujące oznaczenia:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) granica administracyjna miasta Redy;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;
- 4) oznaczenie terenów;
- 5) przeznaczenie terenu:
 - a) U/UC – tereny zabudowy usługowej oraz tereny dla lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²,
 - b) KD.GP - teren drogi publicznej klasy GP - główna ruchu przyspieszonego;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 7) ustalenia dla infrastruktury technicznej: kolektor sanitarny „WRR” DN1000;
- 8) oznaczenia informacyjne niebędące ustaleniami planu:
 - a) granica terenu zamkniętego;
 - b) cały obszar objęty planem znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 „Pradolina Kaszubska i rzeka Reda”.

§ 3. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące definicje terminów użytych w planie:

1. **funkcje usługowe, usługi** – rozumie się przez to działalność związaną z pracą nieprodukcyjną, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności;
2. **obsługa komunikacji** – rozumie się przez to: parkingi dla samochodów ciężarowych, stacje paliw, myjnie, serwisy samochodowe, diagnostykę, zakłady obsługi pojazdów, warsztaty samochodowe, lakiernie, zespoły garażowe itp. na zasadzie analogii do działalności wymienionych powyżej lub o zbliżonym stopniu uciążliwości;

3. **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków chyba, że ustalenia w karcie terenu stanowią inaczej. Nieprzekraczalne linie zabudowy określone w planie nie dotyczą następujących elementów bryły budynku:

- a) w kondygnacji parteru: ganków wejściowych, wiatrołapów, zadaszeń nad wejściami, schodów i pochylni wejściowych do budynku itp.,
- b) w wyższych kondygnacjach: wykuszy, loggii, balkonów i innych podobnych elementów bryły budynku,
- c) części podziemnych budynków oraz podziemnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

Elementy bryły budynku, wymienione w lit. a) oraz b), mogą przekraczać wyznaczoną nieprzekraczalną linię zabudowy nie więcej niż 1,5 m;

4. **dach płaski** – dach o nachyleniu poszczególnych połaci maksymalnie 12°;

5. **działka budowlana** – zgodnie z definicją działki budowlanej o której mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

6. **stan istniejący** – stan jak w chwili uchwalenia planu.

§ 4. 1. Obszar objęty planem dzieli się na tereny wyróżnione na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu, w tym tereny komunikacji, oznaczone w tekście i na rysunku planu symbolem, zawierającym:

- 1) numer terenu;
- 2) oznaczenie przeznaczenia terenu.

Rozdział 2.

Ustalenia dla terenów wyróżnionych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu

§ 5. Przeznaczenie terenów wyróżnionych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi

1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenu oznaczone symbolami:
 - 1) 01.U/UC - teren zabudowy usługowej oraz teren dla lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m², oznaczone w planie jako o powierzchni ok. 3,70 ha, dla którego ustala się:

- a) łączna powierzchnia sprzedaży dla obiektów handlowych zlokalizowanych na terenie: maksymalnie 15 000m²,
 - b) fragment terenu *01.U/UC*, oznaczony na rysunku planu symbolem 01/1.1, zajmuje istniejąca zabudowa zagrodowa wraz z terenem przeznaczonym dla jej rozbudowy; dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej a także jej rozbudowę, nadbudowę i przebudowę, przy zachowaniu zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu określonych w §10 niniejszej uchwały,
 - c) dopuszcza się lokalizację funkcji obsługi komunikacji,
 - d) dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej,
 - e) wyklucza się lokalizację funkcji usługowej wymagającej usytuowania na terenie składowisk surowców, materiałów lub produktów w stanie sypkim; ustalenie nie dotyczy usług związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej,
 - f) wyklucza się lokalizowanie składowisk odpadów niebezpiecznych, zakładów przetwarzania odpadów niebezpiecznych oraz surowców wtórnych, złomu, autozłomów, wytwórni mas bitumicznych, grzebowisk dla zwierząt i spalarni zwłok,
 - g) wyklucza się lokalizację funkcji przemysłowej, w tym obiektów, urządzeń, składów i magazynów niezbędnych dla prowadzenia działalności przemysłowej,
 - h) wyklucza się lokalizację szpitali oraz domów opieki społecznej a także budynków związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży,
 - i) na całym terenie dopuszcza się realizację imprez masowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) *02.KD.GP* - teren drogi publicznej klasy GP - główna ruchu przyspieszonego w terenie zabudowanym: cały teren stanowi fragment drogi krajowej nr 6 wraz ze zjazdami na teren *01.U/UC*.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Elementami kształtującymi ład przestrzenny w obszarze planu są wyznaczone w planie nieprzekraczalne linie zabudowy oraz ustalenia zawarte w dalszej części uchwały w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

2. Wszelkie działania inwestycyjne należy realizować z poszanowaniem zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określonych w niniejszej uchwale.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

1. Dla przedsięwzięć lokalizowanych na terenie objętym planem ustala się:

- 1) na całym terenie objętym planem wyklucza się lokalizację usług mogących spowodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych dot. ochrony środowiska;
- 2) zasięg uciążliwości dla środowiska, wynikających z działalności gospodarczej prowadzonej na danym terenie, winien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w środki techniczne ochrony przed tymi uciążliwościami.

2. Tereny, oznaczone w planie jako *01.U/UC* oraz *02.KD.GP*, nie należą do żadnego z rodzajów terenów, dla których w przepisach odrębnych ustalono dopuszczalny poziom hałasu na granicy terenu.

3. W zakresie oddziaływania hałasu i wibracji obowiązuje:

- 1) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych linii kolejowej oraz drogi krajowej zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami;
- 2) budynki mieszkalne, budynki zamieszkania zbiorowego oraz użyteczności publicznej winny być usytuowane w odległości zapewniającej zachowanie, w zależności od przeznaczenia budynku, dopuszczalnych poziomów hałasu i wibracji określonych w przepisach odrębnych; w przypadku lokalizacji nowej zabudowy z przeznaczeniem na pobyt stały ludzi w strefie oddziaływania hałasu i innych uciążliwości z tytułu sąsiedztwa drogi krajowej oraz linii kolejowej, ochrona przed ww. uciążliwościami należy do Inwestora oraz jego następców prawnych.

4. W granicach terenu 01.U/UC należy wzbogacać szatę roślinną a tym samym krajobraz poprzez wprowadzanie grup drzew i krzewów zróżnicowanych pod względem gatunkowym oraz zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi.

5. Realizując ustalenia planu należy zapewnić ochronę dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie przyrody.

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

Na obszarze objętym planem nie występują chronione zasoby dziedzictwa kulturowego, zabytki, w tym krajobrazy kulturowe, a także dobra kultury współczesnej wymagające ochrony.

§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Na obszarze objętym planem do obszarów przestrzeni publicznych zalicza się teren 02.KD.GP - *teren drogi publicznej klasy technicznej GP - główna ruchu przyspieszonego*, stanowiący fragment drogi krajowej nr 6.

2. Dla obszarów przestrzeni publicznych, ustala się:

- 1) obiekty małej architektury: dopuszcza się;
- 2) tymczasowe obiekty usługowo - handlowe: zakaz lokalizacji;
- 3) urządzenia techniczne: dopuszcza się;
- 4) zieleń: dopuszcza się;
- 5) tymczasowe obiekty budowlane: dopuszcza się obiekty stanowiące wyposażenie dróg;
- 6) obowiązuje zagospodarowanie bez barier architektonicznych dla niepełnosprawnych.

3. Obiekty, urządzenia oraz zieleń, o których mowa w ust. 2, pkt. 1-5, nie mogą powodować istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz kolidować z sieciami i urządzeniami podziemnymi.

4. W obrębie przestrzeni publicznej obowiązuje:

- 1) aranżowanie przestrzeni publicznych w sposób zapewniający warunki publicznej aktywności, m.in. poprzez czytelną organizację ciągów pieszych; wyposażanie przestrzeni w obiekty małej architektury, zieleń urządzoną, zapewnienie odpowiedniego oświetlenia przestrzeni itp.;
- 2) spójny wzór elementów małej architektury i tzw. mebla ulicznego, w zakresie stosowanych materiałów, kolorystyki, detalu itp.;
- 3) zagospodarowanie terenu bez barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych.

§ 10. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:

- 1) w odległości 10m od linii rozgraniczającej drogi 02.KD.GP oraz wyznaczoną przez istniejący budynek, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) w odległości 6m od pasa drogowego stanowiącego fragment północnej granicy opracowania, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) w odległości 20m od granicy terenu zamkniętego, stanowiącego zachodnią granicę opracowania, zgodnie z rysunkiem planu.

2. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do działki budowlanej: maksymalnie 0,5;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej: minimum 20%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: minimalnie 0,0, maksymalnie 1,5; w przypadku realizacji kondygnacji podziemnej maksymalna intensywność zabudowy 2,0.

3. Gabaryty zabudowy:

- 1) na terenie 01/1.1 dla istniejącej zabudowy zagrodowej ustala się:
 - a) wysokość budynków mieszkalnych: do 9,0m;
 - b) wysokość budynków gospodarczych i garaży: do 6,0m,

- c) wysokość pozostałych obiektów budowlanych: do 9,0m;
- 2) na pozostałym terenie ustala się:
 - a) wysokość budynków usługowych: do 12,0m;
 - b) wysokość budynków gospodarczych i garaży: do 6,0m;
 - c) wysokość pozostałych obiektów budowlanych: do 12,0m;
- 3) w przypadku zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków na terenie 01/1.1, zgodnie z przeznaczeniem terenu ustalonym w planie, na terenie 01/1.1 obowiązują ustalenia zawarte w pkt 2.
- 4. Rodzaj dachu: dachy płaskie, krycie dachów płaskich dowolne, na terenie 01/1.1, dla istniejącej zabudowy zagrodowej dopuszcza się stosowanie dachów o kącie nachylenia głównych połaci do 45°.
- 5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000m², dopuszcza się wydzielenie terenu 01/1.1, w granicach jak na rysunku planu, jako nowej działki budowlanej.
- 6. Pozostałe ustalenia: na terenie 01.U/UC lokalizację wolno stojących tablic reklamowych i nośników reklamowych, uznaje się za zgodną z planem.; wyklucza się lokalizację reklam emitujących zmienne światło (natężenie i obraz) m.in. typu LED.

§ 11. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych

1. Teren objęty planem znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 (GZWP nr 110 „Pradolina Kaszubska i rzeka Reda”), dla którego wyznaczono obszar ochronny. W obrębie obszaru ochronnego obowiązują ograniczenia i zakazy związane z ochroną zasobów wód podziemnych określone w przepisach odrębnych. Na terenach położonych w zasięgu GZWP należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, gwarantujące zabezpieczenia przed zanieczyszczeniami warstwy wodonośnej.

2. Na terenie objętym planem nie występują:

- 1) obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków województwa pomorskiego;
- 2) obszary i obiekty chronione na podstawie ustawy o ochronie przyrody;
- 3) tereny górnicze;
- 4) udokumentowane złoża kopalin;
- 5) obszary osuwania się mas ziemnych oraz naturalne predyspozycje do występowania zjawisk osuwiskowych;
- 6) kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla;
- 7) tereny uznane za tereny zamknięte.

§ 12. Zasady scalania i podziału nieruchomości

1. Na obszarze planu nie ustala się granic terenów wymagających procedury scalenia i podziału na podstawie przepisów odrębnych. W zakresie scalenia i podziału nieruchomości na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych, obowiązują ustalenia jak niżej:

- 1) minimalna powierzchnia działki: jak minimalna wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych ustalona w §10, ust.5;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 25 m;
- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 110°.

§ 13. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

1. W sąsiedztwie linii kolejowej usytuowanie budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywanie robót ziemnych, określają przepisy odrębne. Na rysunku planu oznaczono obszar położony w sąsiedztwie linii kolejowej w odległości do 20 m od granicy obszaru kolejowego, gdzie obowiązują ograniczenia dotyczące zagospodarowania terenu, wynikające z przepisów odrębnych.

2. Dopuszcza się lokalizację budynków na granicy działek, z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej w planie oraz przepisów odrębnych.

§ 14. Ustalenia dla systemów komunikacji, zasady ich modernizacji i rozbudowy

1. Teren objęty planem jest powiązany z zewnętrznym układem komunikacyjnym, która stanowi droga krajowa nr 6 relacji Gdańsk – Szczecin poprzez zjazdy zlokalizowane w obrębie terenu, oznaczonego w planie jako 02.KD.GP.

2. Parametry i wyposażenie drogi, oznaczonej w planie jako 02.KD.GP:

1) szerokość: w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;

2) elementy wyposażenia:

a) chodnik, dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej,

b) dopuszcza się zieleni i małą architekturę.

3. Wyklucza się realizację nowych zjazdów z drogi krajowej nr 6 w celu obsługi komunikacyjnej terenu 01.U/UC. Dopuszcza się wykorzystywanie istniejących zjazdów pod nowe zainwestowanie zgodne z ustaleniami planu, na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą drogi krajowej.

4. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenu z innych dróg publicznych lub dróg wewnętrznych, zlokalizowanych poza obszarem objętym planem.

5. Wskaźniki parkingowe do obliczania wymaganej liczby miejsc parkingowych (dalej jako *mp*):

1) dla istniejącej zabudowy zagrodowej: nie mniej niż 1 *mp*;

2) usługi handlu:

a) obiekty o powierzchni sprzedaży do 50m² włącznie: nie mniej niż 1 *mp*,

b) obiekty o powierzchni sprzedaży od 50m² do 2000m² włącznie: nie mniej niż 2 *mp* na każde rozpoczęte 100m² powierzchni sprzedaży oraz nie mniej niż 2 *mp* na 5 zatrudnionych,

c) obiekty o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²: nie mniej niż 4 *mp* na każde rozpoczęte 100m² powierzchni sprzedaży oraz nie mniej niż 2 *mp* na 5 zatrudnionych;

3) dla pozostałych funkcji usługowych: nie mniej niż 2 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego oraz nie mniej niż 2 *mp* na 5 zatrudnionych;

4) biura, gabinety, kancelarie, pracownie, poczty, urzędy, banki, rzemiosło usługowe, świetlice: nie mniej niż 2 *mp* na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej oraz nie mniej niż 2 *mp* na 5 zatrudnionych;

5) tymczasowe obiekty budowlane o funkcjach, dla których określa się wskaźniki parkingowe do obliczania wymaganej liczby miejsc parkingowych, podlegają powyższym wymogom;

6) dla funkcji oraz obiektów wymienionych w ust. 5, miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wyznacza się w liczbie nie mniejszej niż:

a) 1 stanowisko – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 6 – 15,

b) 2 stanowiska – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 16 – 40,

c) 3 stanowiska – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 41 – 100,

d) 4% ogólnej liczby miejsc parkingowych jeżeli ich ogólna liczba wynosi więcej niż 100.

6. W zakresie sposobu realizacji miejsc parkingowych ustala się:

1) obowiązuje realizację miejsc parkingowych w granicach terenu, na którym zlokalizowana jest inwestycja;

2) miejsca do parkowania mogą być sytuowane na poziomie terenu lub jako stanowiska w garażach podziemnych, naziemnych lub nadziemnych.

§ 15. Ustalenia dla systemów infrastruktury technicznej, zasady ich modernizacji i rozbudowy

1. Na całym terenie dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dopuszcza się umieszczenie obiektów lub urządzeń infrastruktury technicznej nie związanej z funkcjonowaniem drogi krajowej w terenie 02.KD.GP, za zgodą zarządcy drogi. Dopuszcza się przejścia poprzeczne przez teren 02.KD.GP oraz w celu bezpośrednich włączeń do istniejących sieci w ramach budowy, rozbudowy lub przebudowy systemów infrastruktury technicznej.

3. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) obowiązuje zaopatrzenie w wodę - istniejącej i projektowanej zabudowy - z sieci wodociągowej, w układzie zapewniającym ciągłą dostawę wody pitnej odpowiedniej jakości;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub likwidację istniejącej sieci wodociągowej zlokalizowanej na terenie objętym planem.

4. Odprowadzenie ścieków komunalnych:

- 1) obowiązuje odprowadzenie ścieków komunalnych - z istniejącej i projektowanej zabudowy - do oczyszczalni ścieków, zlokalizowanej poza obszarem opracowania, poprzez sieć kanalizacji sanitarnej;
- 2) ścieki powstałe w związku z prowadzoną działalnością na danym terenie i wymagające oczyszczenia przed wprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej do parametrów określonych na podstawie przepisów odrębnych, należy oczyszczać na urządzeniach zlokalizowanych w obrębie nieruchomości, na której powstają;
- 3) przez teren opracowania przebiega kolektor sanitarny „WRR”, oznaczony na rysunku planu, stanowiący istotny element systemu odprowadzania ścieków komunalnych z terenów gminy Wejherowo, miasta Wejherowo oraz miasta Redy; zagospodarowanie terenu każdorazowo należy uzgodnić z zarządcą sieci.

5. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

- 1) obowiązuje odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów istniejącej i projektowanej zabudowy do kanalizacji deszczowej, w przypadku braku możliwości przyłączenia do kanalizacji deszczowej dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki;
- 2) wyklucza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenu 01.U/UC do systemu odwodnieniowego drogi krajowej nr 6, stanowiącej wschodnią granicę planu;
- 3) odwodnienie terenu 02.KD.GP do systemu odwadniającego drogi krajowej nr 6, jak w stanie istniejącym;
- 4) dla terenów wymagających wyposażenia w urządzenia do oczyszczania wód opadowych i roztopowych obowiązuje lokalizacja urządzeń podczyszczających w granicach terenu, na którym zlokalizowana jest inwestycja.

6. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

- 1) obowiązuje rozbudowa sieci i urządzeń przesyłu energii elektrycznej w zakresie niezbędnym do zaopatrzenia w energię elektryczną zabudowy na całym terenie objętym planem;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną ze źródeł ekologicznych, w tym z wykorzystaniem energii słonecznej;
- 3) wyklucza się budowę napowietrznych linii elektroenergetycznych na całym terenie objętym planem;
- 4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej na granicy działki z zachowaniem przepisów odrębnych.

7. Zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia.

8. Zaopatrzenie w ciepło: z miejskiej sieci ciepłowniczej, dopuszcza się indywidualne, niskoemisyjne lub nieemisyjne sposoby zaopatrzenia w ciepło, wykorzystujące najnowsze technologie grzewcze o wysokiej sprawności.

9. Zasady rozbudowy infrastruktury teletechnicznej: dopuszcza się remont, budowę, rozbudowę i przebudowę infrastruktury systemów i urządzeń telekomunikacyjnych oraz teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych.

§ 16. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:

Nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 17. Stawka procentowa: dla całego obszaru objętego planem ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 18. 1. Dla obszaru objętego planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Redy położonego pomiędzy ulicami Gdańską i Leśną wzdłuż terenów kolejowych, zawarte w uchwale Nr XXVI/280/2012 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 28 listopada 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2013r., poz. 170).

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

3. Uchwała podlega opublikowaniu na stronie internetowej.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Redzie

Kazimierz Okrój

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXV/358/2017

Rady Miejskiej w Redzie

z dnia 20 września 2017 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU
dotyczy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Redy
w rejonie ulicy Gdańskiej na granicy administracyjnej z Rumią**

Na podstawie Uchwały Nr XXII/211/2016 z dnia 31 sierpnia 2016 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Redy w rejonie ulicy Gdańskiej na granicy administracyjnej z Rumią, Burmistrz Miasta Redy podjął procedurę sporządzenia ww. planu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od **31 lipca 2017** roku do **30 sierpnia 2017** roku w siedzibie Urzędu Miasta w Redzie. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami odbyła się w dniu 16 sierpnia 2017r. o godz. 12⁰⁰ w Urzędzie Miasta w Redzie przy ul. Gdańskiej 33, w Sali Konferencyjnej nr 110.

Na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) oraz art. 29, art. 40, art. 54 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2016r. poz.353 z późniejszymi zmianami), osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wносить uwagi do projektu planu, w nieprzekraczalnym terminie do dnia **15 września 2017 roku**.

W wyznaczonym terminie nie wpłynęła żadna uwaga dotycząca rozwiązań przyjętych w planie.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Redzie

Kazimierz Okrój

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH
GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

**dotyczy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Redy
w rejonie ulicy Gdańskiej na granicy administracyjnej z Rumią**

A. Zadania własne gminy

Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, finansowanych z udziałem środków z budżetu gminy zalicza się:

- budowę dróg gminnych wraz z ich oświetleniem,
- budowę wodociągów i urządzeń wodociagowych,
- budowę kanalizacji sanitarnej z urządzeniami,
- budowę kanalizacji deszczowej z urządzeniami,

Przepisom o finansach publicznych podlegają inwestycje, które realizowane są z udziałem środków publicznych zdefiniowanych w ustawie o finansach publicznych oraz środków pochodzących z funduszy strukturalnych UE. Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 446 z późn. zm.), jak:

- zaopatrzenie w energię elektryczną,
- zaopatrzenie w energię ciepłą,
- zaopatrzenie w gaz,
- podlegają dodatkowo regulacjom ustawy Prawo energetyczne. Zaopatrzenie w te media realizują przedsiębiorstwa energetyczne. Inwestycje z zakresu zaopatrzenia nie są finansowane z udziałem środków z budżetu gminy. Wskazane w ustawie Prawo energetyczne zadania własne gminy, finansowane z jej budżetu, obejmują wykonanie oświetlenia dróg, których gmina jest zarządcą - czyli dróg gminnych.

B. Budowa dróg

Na terenie objętym zmianą planu nie przewiduje się rozbudowy układu dróg publicznych.

C. Uzbrojenie terenu

Na obszarze objętym zmianą planu nie przewiduje się rozbudowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie należącym do zadań własnych Gminy Miasto Reda. Zaopatrzenie w media przyszłej zabudowy na terenie będzie realizowane przez inwestorów poprzez budowę przyłączy na warunkach określonych przez zarządców sieci.

D. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy

Na obszarze objętym zmianą planu nie przewiduje się rozbudowy systemów infrastruktury technicznej finansowanej ze środków publicznych. Ewentualna rozbudowa linii elektroenergetycznych na potrzeby zaopatrzenia w energię terenu objętego planem będzie realizowana w zależności od potrzeb, przez przedsiębiorstwo posiadające stosowną koncesję.

W wyniku realizacji ustaleń planu mogą wystąpić wpływy do budżetu Gminy Miasto Reda rocznie z tytułu podatków od nieruchomości, w tym od gruntu, od budynków i od budowli, po zrealizowaniu na terenie 01.U/UC planowanych inwestycji. Wpływy z podatku od nieruchomości zależą od rodzaju zagospodarowania, które zostanie zrealizowane na terenie 01.U/UC na podstawie ustaleń planu, a także wysokości stawek podatków od nieruchomości ustalonych w drodze uchwały przez Radę Miejską w Redzie.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Redzie

Kazimierz Okrój

UZASADNIENIE DO PROJEKTU miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Redy w rejonie ulicy Gdańskiej na granicy administracyjnej z Rumią

Podstawą sporządzenia planu jest uchwała nr XXII/211/2016 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 31 sierpnia 2016 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Redy w rejonie ulicy Gdańskiej na granicy administracyjnej z Rumią. Granicę planu stanowią:

- 1) od południa: granica administracyjna miasta Redy z miastem Rumia;
- 2) od zachodu: obszar kolejowy z linią kolejową nr 202 relacji Stargard - Gdańsk;
- 3) od północy: teren drogi publicznej;
- 4) od wschodu: granica administracyjna miasta Redy z miastem Rumia - teren drogi krajowej nr 6 relacji Gdańsk - Szczecin.

3. Powierzchnia terenu objętego planem wynosi około 3,97 ha.

CZĘŚĆ I - Główne cele planu

Celem sporządzenia miejscowego planu jest przede wszystkim uniemożliwienie prowadzenia działalności związanej ze składowaniem i sortowaniem opału w postaci węgla a także frakcjonowaniem kruszywa oraz innych materiałów sypkich, jako szkodliwych dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej i powodujących przekroczenie dopuszczalnych norm jakości środowiska. Procesy produkcyjne prowadzone przez dzierżawcę terenu na nieruchomościach objętych planem stanowią źródło uciążliwych emisji takich jak hałas czy pylenie, co negatywnie wpływa na stan środowiska oraz pogarsza warunki mieszkaniowe zlokalizowanej w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej. Ustalenia zawarte w obowiązującym planie dla fragmentu miasta Redy położonego pomiędzy ulicami Gdańską i Leśną wzdłuż terenów kolejowych, (Uchwała Nr XXVI/280/2012 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 28 listopada 2012 r., publikacja Dz. Urz. Woj. Pom. z 2013r., poz. 170) dopuszczające zachowanie istniejącej funkcji pod warunkiem hermetyzacji procesu produkcyjnego okazały się nieskuteczne. Dzierżawca terenu od momentu wejścia planu w życie nie wykazał żadnej inicjatywy mającej na celu ograniczenie uciążliwości w związku z prowadzoną działalnością.

Rozwiązania przyjęte w projekcie planu wykluczają możliwość lokalizacji funkcji przemysłowej, w tym obiektów, urządzeń, składów i magazynów niezbędnych dla prowadzenia działalności przemysłowej. Ponadto ustalono zakaz lokalizacji funkcji usługowej wymagającej usytuowania na terenie składowisk surowców, materiałów lub produktów w stanie sypkim, za wyjątkiem usług związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej. Docelowym przeznaczeniem terenu są usługi, w tym przede wszystkim usługi handlu w wielkopowierzchniowych obiektach o łącznej powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 15000m².

CZĘŚĆ II - Istniejące zagospodarowanie terenu.

Teren objęty planem położony jest w południowej części miasta Redy, na granicy administracyjnej z miastem Rumia, pomiędzy linią kolejową nr 213 a drogą krajową nr 6. W stanie istniejącym na terenie prowadzona jest działalność przemysłowo-usługowa polegająca na składowaniu, sortowaniu i handlu opalem oraz kruszywem mineralnym. Górujące nad ogrodzeniem hałdy węgla i żwiru zajmują zdecydowaną większość nieruchomości, przy zjeździe na drogę krajową zlokalizowany jest budynek administracyjno-socjalny oraz kontenery pełniące funkcję biurową.

W południowo-wschodniej części obszaru usytuowana jest zabudowa zagrodowa, w skład której wchodzi budynek mieszkalny oraz trzy budynki gospodarcze. Pozostała, niezabudowana część działki 717/3, użytkowana jest rolniczo. W trakcie inwentaryzacji istniejącego zagospodarowania i użytkowania terenu, w marcu 2017r., na terenie działki trwały prace agrotechniczne.

Obsługa komunikacyjna terenu objętego planem zapewniona jest poprzez bezpośrednie zjazdy z drogi krajowej nr 6. Ponadto od północnej strony istnieje możliwość dojazdu z terenu drogi publicznej, stanowiącej fragment granicy opracowania.

CZĘŚĆ III. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej jako *pizp*)

III.1. - Wymogi Art.1 ust.2. ustawy o pizp

Wymogi Art.1 ust.2. ustawy o pizp	Sposób uwzględnienia w projekcie planu – ustalenia planu
1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;	W zakresie ochrony ładu przestrzennego obowiązują ustalenia zawarte w § 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
2) walory architektoniczne i krajobrazowe;	„1. Elementami kształtującymi ład przestrzenny w obszarze planu są wyznaczone w planie nieprzekraczalne linie zabudowy oraz ustalenia zawarte w dalszej części uchwały w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. 2. Wszelkie działania inwestycyjne należy realizować z poszanowaniem zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określonych w uchwale. Dodatkowo w §9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ustalono między innymi: (...) 4. W obrębie przestrzeni publicznej obowiązują: 1) aranżowanie przestrzeni publicznych w sposób zapewniający warunki publicznej aktywności, m.in. poprzez czytelną organizację ciągów pieszych; wyposażanie przestrzeni w obiekty małej architektury, zieleni urządzoną, zapewnienie odpowiedniego oświetlenia przestrzeni itp.; 2) spójny wzór elementów małej architektury i tzw. mebla ulicznego, w zakresie stosowanych materiałów, kolorystyki, detalu itp.; W celu ochrony krajobrazu, a także określenia zasad jego kształtowania, w planie ustalono: § 7.ust.4: W granicach terenu 01.U/UC należy wzbogacać szatę roślinną a tym samym krajobraz poprzez wprowadzanie grup drzew i krzewów zróżnicowanych pod względem gatunkowym oraz zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi.
3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;	Wymagania ochrony środowiska zawarte są w § 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu , w tym między innymi: „1) na całym terenie objętym planem wyklucza się lokalizację usług mogących spowodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych dot. ochrony środowiska; 2) zasięg uciążliwości dla środowiska, wynikających z działalności gospodarczej prowadzonej na danym terenie, winien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w środki techniczne ochrony przed tymi uciążliwościami. Dodatkowo w zakresie ochrony zasobów wody w § 11 Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych ustalono, iż na terenach położonych w zasięgu GZWP nr 110 „Pradolina Kaszubska i rzeka Reda” należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, gwarantujące zabezpieczenia przed zanieczyszczeniami warstwy wodonośnej. W zakresie ochrony gruntów rolnych, ustaleniami planu dopuszczono możliwość rozbudowy istniejącego gospodarstwa rolnego określając inne parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu wydzielonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym zagospodarowaniu.
4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;	Na obszarze objętym planem nie występują chronione zasoby dziedzictwa kulturowego, zabytki, w tym krajobrazy kulturowe, a także dobra kultury współczesnej wymagające ochrony.
5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;	Z treści wniosków złożonych do planu wynika, iż dotychczasowa uciążliwa działalność jest prawdopodobną przyczyną pogarszającego się zdrowia mieszkańców okolicznych domostw, zarówno w zabudowie jedno jak i wielorodzinnej na terenie miasta Redy oraz Rumi. Jako główny powód wskazuje się ponadnormatywne zapylenie wskutek rozładunku, sortowania i załadunku węgla oraz jego produktów wtórnych. Wykluczenie możliwości realizacji funkcji przemysłowej oraz usług o charakterze produkcyjnym, w tym lokalizacji składów oraz magazynów surowców w stanie sypkim, przyczyni się do znacznej poprawy jakości środowiska nie tylko na obszarze objętym planem, ale przede wszystkim w jego otoczeniu. Dodatkowo na potrzeby zasad kształtowania przestrzeni publicznych wprowadzono zapis o zagospodarowaniu terenu bez barier architektonicznych dla niepełnosprawnych.
6) walory ekonomiczne przestrzeni;	1. Celem sporządzania planu jest umożliwienie realizacji funkcji docelowej ustalonej w planie tj. lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych a także usług

	nieuciążliwych. Sąsiedztwo drogi krajowej oraz dworca kolejowego stanowią niewątpliwe atuty dla usytuowania tego rodzaju zabudowy. Stworzenie warunków planistycznych dla możliwości lokalizacji szeroko rozumianych usług, zaspokoi potrzeby mieszkańców okolicznych osiedli i dodatkowo przyczyni się do wzrostu wpływów do budżetu z tytułu podatków od nieruchomości oraz budynków usługowych w wyniku realizacji ustaleń planu. 2. Dla terenów objętych planem ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.
7) prawo własności;	Znaczna część obszaru objętego zmianą planu jest własnością Skarbu Państwa, w zarządzie Lasów Państwowych (Nadleśnictwo Gdańsk) oraz GDDKiA, część terenu stanowi własność osób prywatnych. Prawo własności uwzględniono wyznaczając liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania po ewidencyjnych graniach nieruchomości, w tym z rezerwą terenową przeznaczoną na rozwój istniejącej zabudowy zagrodowej; poza trybem wymaganym procedurą ustawową, projekt planu zaopiniowano z Nadleśnictwem Gdańsk oraz gestorami sieci posiadających urządzenia na terenie objętym planem
8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;	Wymogi w zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa uwzględniono poprzez uzgodnienie projektu planu z organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa
9) potrzeby interesu publicznego;	Na obszarze objętym planem do terenów przeznaczonych na cele publiczne zalicza się fragment drogi krajowej nr 6, oznaczony w planie jako 02.KD.GP, dla którego określono dodatkowe zasady zagospodarowania kształtujące przestrzeń publiczną. Ponadto w szeroko pojętym interesie publicznym, jest wykluczenie na terenie objętym projektem planu lokalizacji funkcji przemysłowo-produkcyjnej, w tym dotychczasowej działalności dzierżawcy terenu, w celu poprawy warunków środowiskowych dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej zarówno w mieście Reda jak i m. Rumia.
10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.	Na obszarze objętym zmianą planu nie występują potrzeby w zakresie rozwoju sieci szerokopasmowych. Nie występują również potrzeby w zakresie rozwoju publicznej infrastruktury technicznej.
11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;	Projekt zmiany planu został opracowany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zgodnie z wymogami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.
12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;	Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu ukazało się: - na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Redzie w dniu 13.09.2016r.; - w prasie Dziennik Bałtycki (Gryf Wejherowski) w dniu 16.09.2016r.; - BIP w dniu 13.09.2016r. Zainteresowani mogli składać wnioski do planu i do prognozy oddziaływania na środowisko w Urzędzie Miejskim w Redzie, w terminie do dnia 11 października 2016 roku. W odpowiedzi na ogłoszenie Burmistrza Redy wpłynęło 14 pism, zawierające wnioski do projektu planu.
13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.	Na obszarze objętym zmianą planu nie przeznacza się terenów na cele rozwoju zabudowy mieszkaniowej. Istniejąca zabudowa zagrodowa zaopatrywana jest w wodę z istniejącej sieci wodociągowej.

III.2. - Wymogi Art.1 ust.3. ustawy o pizp

Treść artykułu:

3. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

III.2.1. Wnioski do planu

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania planu ukazało się:

- na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Redzie w dniu 13.09.2016r.;
- w prasie Dziennik Bałtycki (Gryf Wejherowski) w dniu 16.09.2016r.;

- BIP w dniu 13.09.2016r.

Zainteresowani mogli składać wnioski do planu i do prognozy oddziaływania na środowisko w Urzędzie Miejskim w Redzie, w terminie do dnia **11 października 2016 roku**. W odpowiedzi na ogłoszenie Burmistrza Redy wpłynęło 14 pism, zawierające wnioski do projektu planu.

Zdecydowana większość wniosków dotyczyła wprowadzenia ustaleń zakazujących prowadzenia działalności o profilu przemysłowym i usług uciążliwych, w tym lokalizacji składów materiałów sypkich, sortowni kruszywa itp., jako szkodliwych dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej i powodujących przekroczenie dopuszczalnych norm jakości środowiska.

III.2.2. Uwagi do planu

Ogłoszenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu ukazało się:

- na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Redzie w dniu 20 lipca 2017r.;
- w prasie Dziennik Bałtycki (Gryf Wejherowski) w dniu 22 lipca 2017r.;
- BIP w dniu 25 lipca 2017r.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od **31 lipca 2017 roku** do **30 sierpnia 2017 roku** w siedzibie w siedzibie Urzędu Miasta w Redzie. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami odbyła się w dniu 16 sierpnia 2017r. o godz. 12⁰⁰ w Urzędzie Miasta w Redzie przy ul. Gdańskiej 33, w Sali Konferencyjnej nr 110.

Na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) oraz art. 29, art. 40, art. 54 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2016r. poz. 353 z późniejszymi zmianami), osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wносить uwagi do projektu planu, w nieprzekraczalnym terminie do dnia **15 września 2017 roku**.

W wyznaczonym terminie nie wpłynęła żadna uwaga dotycząca rozwiązań przyjętych w planie.

III.2. - Wymogi Art.1 ust.4. ustawy o pizp

Treść artykułu:

4. W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego, jako podstawowego środka transportu;

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,

b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.”;

Wymogi Art.1 ust.4. ustawy o pizp	Sposób uwzględnienia w zmianie m.p.z.p. – ustalenia planu
1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;	Teren objęty planem jest to obszar zagospodarowany i wykorzystywany do prowadzenia działalności usługowo-handlowej. W południowej części obszaru zlokalizowana jest

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;	zabudowa zagrodowa, w sąsiedztwie której teren użytkowany jest jako grunt rolniczy orny. Nieruchomości położone są przy drodze krajowej nr 6 i mają bezpośredni dostęp do drogi poprzez zjazdy. Nowe zagospodarowanie nie spowoduje konieczności budowy nowych dróg publicznych. Ewentualne wtórne podziały geodezyjne będą musiały uwzględnić potrzebę dostępu do układu dróg publicznych poprzez wydzielenie dróg wewnętrznych lub na podstawie ustalenia służebności przejazdu itp. W ciągu drogi krajowej na wysokości terenu objętego planem usytuowany jest przystanek autobusowy miejskiej komunikacji zbiorowej. Ustalenia planu wykluczają lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej, natomiast powstanie na tym terenie wielkopowierzchniowych obiektów handlowych umożliwi mieszkańcom dojazd do sklepów publicznym środkiem transportu. Ponadto w odległości ok. 800m na północ znajduje się przystanek Szybkiej Koleji Miejskiej. Fragment terenu, oznaczony jako 02.KD.GP, zajmuje chodnik w ciągu drogi krajowej nr 6, co ułatwia przemieszczanie się pieszych w ramach istniejącej jak i przyszłej zabudowy na terenie objętym planem. Teren objętym planem położony jest w bezpośrednim otoczeniu istniejącej zabudowy, w granicach zwartej struktury funkcjonalno – przestrzennej miasta Redy oraz sąsiedniej Rumii, co świadczy o racjonalnym gospodarowaniu przestrzenią przez władze
3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;	
4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy: a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,	

CZĘŚĆ IV Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy

- o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały Rady Miejskiej w Redzie, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z Art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych Burmistrz dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1–3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia planu miejscowego.

Projekt planu jest zgodny z wynikami Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Redy oraz uchwałą Rady Miejskiej w Redzie 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.

Podjęta uchwała Rady Miejskiej w Redzie w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Redy w rejonie ulicy Gdańskiej na granicy administracyjnej z Rumia, jest zgodna z kryteriami ustalonymi dla przystąpienia do sporządzenia zmiany planu lub nowych planów, to jest:

- stanowi realizację wniosku Burmistrza Redy,
- stanowi realizację aktualnych potrzeb przestrzennego rozwoju miasta Redy, a funkcje są racjonalne i realizują potrzeby mieszkańców, wyrażonych w licznie złożonych wnioskach do planu,
- teren posiada dostęp do dróg publicznych oraz niezbędnej infrastruktury technicznej,
- funkcje i zasady zagospodarowania są zgodne z polityką przestrzenną zawartą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Redy.

CZĘŚĆ V. Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy

A. Zadania własne gminy

Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, finansowanych z udziałem środków z budżetu gminy zalicza się:

- budowę dróg gminnych wraz z ich oświetleniem,
- budowę wodociągów i urządzeń wodociagowych,
- budowę kanalizacji sanitarnej z urządzeniami,
- budowę kanalizacji deszczowej z urządzeniami,

Przepisom o finansach publicznych podlegają inwestycje, które realizowane są z udziałem środków publicznych zdefiniowanych w ustawie o finansach publicznych oraz środków pochodzących z funduszy strukturalnych UE. Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 446 z późn. zm.), jak:

- zaopatrzenie w energię elektryczną,
- zaopatrzenie w energię ciepłą,
- zaopatrzenie w gaz,

- podlegają dodatkowo regulacjom ustawy Prawo energetyczne. Zaopatrzenie w te media realizują przedsiębiorstwa energetyczne. Inwestycje z zakresu zaopatrzenia nie są finansowane z udziałem środków z budżetu gminy. Wskazane w ustawie Prawo energetyczne zadania własne gminy, finansowane z jej budżetu, obejmują wykonanie oświetlenia dróg, których gmina jest zarządcą - czyli dróg gminnych.

B. Budowa dróg

Na terenie objętym zmianą planu nie przewiduje się rozbudowy układu dróg publicznych.

C. Uzbrojenie terenu

Na obszarze objętym zmianą planu nie przewiduje się rozbudowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie należącym do zadań własnych Gminy Miasto Reda. Zaopatrzenie w media przyszłej zabudowy na terenie będzie realizowane przez inwestorów poprzez budowę przyłączy na warunkach określonych przez zarządców sieci.

D. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy

Na obszarze objętym zmianą planu nie przewiduje się rozbudowy systemów infrastruktury technicznej finansowanej ze środków publicznych. Ewentualna rozbudowa linii elektroenergetycznych na potrzeby zaopatrzenia w energię terenu objętego planem będzie realizowana w zależności od potrzeb, przez przedsiębiorstwo posiadające stosowną koncesję.

E. Wpływy do budżetu gminy

Na podstawie prognozy skutków finansowych ocenia się, że z tytułu realizacji ustaleń planu nie wystąpią dodatkowe wpływy do budżetu Miasta Gminy Reda z tytułu opłaty planistycznej o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Natomiast zwiększą się wpływy z naliczenia podatków od nieruchomości oraz budowli zlokalizowanych w obrębie nieruchomości objętych planem. Cały teren objęty planem jest własnością Skarbu Państwa oraz osób fizycznych. Gmina Miasto Reda nie posiada nieruchomości, które mogą być przeznaczone do zbycia.

Projekt planu nie zakłada zmiany przeznaczenia terenu w stosunku do obowiązującego planu. W przypadku zbycia nieruchomości na terenie przez dotychczasowych właścicieli w ciągu 5 lat od daty uchwalenia planu, Burmistrz Redy może pobrać opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Stawkę procentową służącą naliczaniu tej opłaty ustala się w planie w wysokości 30%. Wysokość opłaty nalicza się wg wzrostu wartości nieruchomości obliczonego na dzień sprzedaży nieruchomości. W przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę majątkowego wzrostu wartości danej nieruchomości, Burmistrz ma obowiązek naliczenia opłaty planistycznej przyjmując stawkę procentową ustaloną w planie.

Lokalizacja zagospodarowania na terenie U/UC będzie się wiązać ze wzrostem wpływów do budżetu gminy z tytułu podatków od nieruchomości oraz od prowadzonej działalności gospodarczej na terenie. W wyniku realizacji ustaleń planu wystąpią dodatkowe wpływy do budżetu Gminy Miasto Reda z tytułu podatków od nieruchomości, w tym od gruntu, od budynków i od budowli. Wpływy z podatku od nieruchomości zależą od rodzaju zagospodarowania, które zostanie zrealizowane na terenie 01.U/UC na podstawie ustaleń planu, a także wysokości stawek podatków od nieruchomości ustalonych w drodze uchwały przez Radę Miejską w Redzie.

CZEŚĆ VI Zgodność z ustaleniami Studium

Dokument Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Redy, został przyjęty Uchwałą XXIX/ 239/97 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 08 kwietnia 1997 r., Aneks do studium uchwalony uchwałą nr XXIX/297/2001 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 05 czerwca 2001 r., zmiana studium uchwalona uchwałą nr XXXV/335/2005 Rady Miejskiej z dnia 8 czerwca 2005 r., zmiana studium (dla wschodniej części miasta) uchwalona uchwałą nr XVII/246/2008 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 6 listopada 2008 r., zmiana studium dla obszaru Moście Błota uchwalona uchwałą nr III/24/2014 Rady Miejskiej Redy z dnia 17 grudnia 2014 r., zmiana studium fragmentu miasta Redy w rejonie ulicy Gniewowskiej, uchwalona uchwałą nr XXIV/242/2016 Rady Miejskiej Redy z dnia 30 listopada 2016 r.

Studium ustala podział obszaru miasta Redę na jednostki urbanistyczne:

a)Jednostka urbanistyczna „A” – obejmująca zachodnią część miasta (wschodnią granicę jednostki stanowi linia kolejowa Reda – Hel oraz ulica Pucka) - Dzielnica PIELESZEWO;

b)Jednostka urbanistyczna „B” – obejmuje środkową część miasta (zachodnią granicę jednostki stanowi linia kolejowa Reda – Hel, północną - planowana trasa OPAT, południową – granica z jednostką „C”) - Dzielnica CIECHOCINO.

c)Jednostka urbanistyczna — „C” obejmująca południowo - wschodnią część miasta (zachodnią granicę jednostki stanowi ulica Gdańska, północną – granica z jednostką urbanistyczną „B”) - Dzielnica ŚRÓDMIEŚCIE.

d)Jednostka urbanistyczna — „D” obejmująca południowo - zachodnią część miasta (wschodnią i północną granicę jednostki stanowi ulica Gdańska) - Dzielnica MARIANOWO.

e)Jednostka urbanistyczna — „E” obejmująca północno- wschodnią część miasta (zachodnią granicę jednostki stanowi ulica Pucka, południową granicę jednostki stanowi planowana trasa OPAT) - Dzielnica REKOWO.

f)Jednostka urbanistyczna „F” – obejmuje obręb Moście Błota.

Obszar objęty projektem planu znajduje się w granicach strefy D (rejon5.D): obejmuje on południową część jednostki, położoną pomiędzy ul. Gdańską i terenem kolejowym. Dla jednostki urbanistycznej D studium ustala:

- wskazana lokalizacja funkcji usługowych, dopuszczona lokalizacja obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² (UH4);

- uwarunkowania do uwzględnienia w zainwestowaniu i zagospodarowaniu terenów: oddziaływanie hałasu od terenów komunikacji;

- powierzchnia rejonu ok. 3,30 ha, w tym tereny do zainwestowania ok. 3,30 ha;

Uwaga: funkcje dominujące winny obejmować minimum 60% powierzchni danego rejonu

W planie uwzględniono również ustalone w *Studium* wskaźniki powierzchni zabudowy, udział powierzchni biologicznie czynnej oraz wysokość zabudowy. Dopuszczone przeznaczenie terenu w całości mieści się w kategoriach podstawowej funkcji strefy D, czyli funkcji usługowej. Rozwiązania przyjęte w zmianie planu nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Gminy Reda. Przeznaczenie terenu w planie 01.U/UC - *teren zabudowy usługowej oraz teren dla lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²*, jest zgodne z kierunkami zagospodarowania przestrzennego ustalonymi dla strefy D. Na terenie 01.U/UC dopuszcza się funkcję usługową oraz lokalizację wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, natomiast wyklucza się lokalizację funkcji usługowej wymagającej usytuowania na terenie składowisk surowców, materiałów lub produktów w stanie sypkim; ustalenie nie dotyczy usług związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej, co umożliwi lokalizowanie obiektów niezbędnych dla prowadzenia działalności obecnemu zarządcy, jakim jest Polskie Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe. Zakaz realizacji funkcji przemysłowej, w tym związanej ze składowaniem i sortowaniem opału, kruszyw itd. ma na celu poprawę jakości środowiska oraz ograniczenie niekorzystnego wpływu na teren sąsiednie, przede wszystkim zabudowę mieszkaniową położoną na terenie miast Redy i Rumi.

Opracowała: Iwona Kocińska