

UCHWAŁA NR XL/416/2018
RADY MIEJSKIEJ W REDZIE
z dnia 28 lutego 2018 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu
miasta Redy w rejonie nowego przystanku kolejowego**

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017r. poz. 1073 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2017r. poz. 1875 z późn. zm.), na wniosek Burmistrza Miasta Redy

Rada Miejska w Redzie uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ I
USTALENIA OGÓLNE

§1. 1. Zgodnie z uchwałą nr XXIII/232/2016 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 19 października 2016r. o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po stwierdzeniu, iż plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Redy uchwalonego uchwałą nr XXIX/239/97 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 8 kwietnia 1997r. z późniejszymi zmianami, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Redy w rejonie nowego przystanku kolejowego, zwany dalej planem.

2. Planem jest objęty teren o powierzchni 17,12ha.

3. Przedmiotem planu są tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz obsługi komunikacji wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną.

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

3. Integralnymi częściami uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały,

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały,

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

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

2. Na terenie objętym planem nie występują:

1) formy ochrony przyrody,

2) przestrzenie publiczne,

3) tereny górnicze oraz obszary osuwania się mas ziemnych,

4) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości,

5) obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,

6) obszary wymagające rekultywacji,

7) tereny pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz ich strefy ochronne,

8) tereny pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²,

9) tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, umieszczone w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012,

10) tereny rekreacyjno – wypoczynkowe i tereny służące organizacji imprez masowych,

11) pomniki zabytkowe oraz ich strefy ochronne.

§3. 1. Przez pojęcia użyte w niniejszej uchwale należy rozumieć:

1) intensywność zabudowy – wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej,

- 2) powierzchnia zabudowy – powierzchnia terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, która jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu, z wyłączeniem powierzchni obiektów budowlanych i ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu oraz powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, tarasów naziemnych, dróg dojazdowych, chodników, podestów itp.
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna - teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - 4) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym ustala się wznoszenie budynków; linia zabudowy może zostać przekroczona o nie więcej niż 0,8 m w przypadku okapów i gzymsów oraz nie więcej niż 1,3 m w przypadku balkonów, wykuszy, loggi, tarasów, ganków, przedsionków, schodów zewnętrznych, zadaszeń nad wejściami, pochylni, ramp itp.; linia zabudowy nie dotyczy podziemnych części budynków znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu,
 - 5) dach stromy – dach, którego połacie dachowe są nachylone do poziomu pod kątem nie mniejszym niż 21° i nie są przysłonięte attyką od strony gzymsów,
 - 6) wystawka – nadbudówka w połaci dachu głównego nad środkową częścią elewacji frontowej budynku, przykryta osobnym zadaszeniem, tj. symetrycznym, dwuspadowym dachem o kalenicy prostopadłej do głównej kalenicy budynku. Ściana frontowa wystawki jest przedłużeniem elewacji frontowej budynku ponad okap dachu głównego. Długość ściany frontowej wystawki nie może być dłuższa niż 40% długości elewacji, na której się znajduje.
2. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej dla całego obszaru planu:
- 1) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej znajdującej się w drogach publicznych, drogach wewnętrznych lub w innych działkach,
 - 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych – ścieki sanitarne należy odprowadzać do sieci kanalizacji sanitarnej znajdującej się w drogach publicznych, drogach wewnętrznych lub w innych działkach,
 - 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych - do sieci kanalizacji deszczowej znajdującej się w drogach publicznych, drogach wewnętrznych lub w innych działkach. Wody opadowe lub roztopowe, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami szczególnymi. W przypadku spływu wód opadowych na sąsiednie działki inwestor winien zastosować na swojej działce studnie chłonne lub zbiorniki. Zaleca się realizację zbiorników retencyjnych do gromadzenia wód opadowych i roztopowych, pochodzących z dachów obiektów kubaturowych w celu ich późniejszego wykorzystania w ogrodnictwie, sadownictwie, czynnościach porządkowych itp.
 - 4) zaopatrzenie w ciepło – ustala się indywidualne, niskoemisyjne lub nieemisyjne sposoby zaopatrzenia w ciepło, wykorzystujące technologie grzewcze o wysokiej sprawności z zastosowaniem paliw ekologicznych, w tym ogrzewanie elektryczne lub z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW. Dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z ciepłowni miejskiej,
 - 5) usuwanie stałych odpadów komunalnych - na podstawie przepisów odrębnych,
 - 6) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej w drogach publicznych, drogach wewnętrznych lub w innych działkach. Dopuszcza się pozyskiwanie energii z alternatywnych, odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW, których uciążliwości środowiskowe nie mogą przekraczać standardów ustalonych dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - 7) zaopatrzenie w gaz – z miejskiej sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia w drogach publicznych, drogach wewnętrznych lub w innych działkach,
 - 8) zagospodarowanie terenu w obszarze pasa technicznego Głównego Kolektora Sanitarnego Wejherowo-Reda-Rumia (kolektor WRR) winno być zgodne z przepisami odrębnymi,
 - 9) dopuszcza się budowę nowych oraz wykorzystanie, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i ewentualną likwidację istniejących sieci uzbrojenia terenu, urządzeń inżynierskich, w tym urządzeń melioracyjnych. Dopuszcza się realizację innych sieci niskonapięciowych dla telekomunikacji, telewizji kablowej, domofonów, ochrony obiektów i innych. Dopuszcza się realizację innych urządzeń infrastruktury technicznej, wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji.
3. Ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej dla całego obszaru planu:

- 1) ustala się realizację nowych i wykorzystanie istniejących zjazdów z ulic gminnych, powiatowych lub dróg wewnętrznych przylegających do działek budowlanych. Dla terenu 6U dopuszcza się dojazd pod terenem 05KK, wykonany przeciskiem kontrolowanym,
- 2) stan prawny dróg wewnętrznych, wydzielanych na terenie planu, powinien zapewniać możliwość obsługi komunikacyjnej wszystkich terenów do nich przyległych,
- 1) lokalizacja miejsc postojowych w obrębie działek własnych, w ilości odpowiadającej programowi inwestycji, tj.:
 - a) dla lokali usługowych należy przyjąć minimum 2 miejsca na 100m² powierzchni użytkowej lokalu i 1 miejsce na 10 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie, ale nie mniej niż 2 miejsca na 1 lokal usługowy (kawiarnia, sklep, fryzjer itp.),
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej należy przyjąć minimum 1,2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy przyjąć minimum 2 miejsca na 1 budynek mieszkalny,
 - d) jednocześnie należy przyjąć nie mniej niż 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową jeśli liczba miejsc wynosi 6-15, 2 miejsca jeśli liczba miejsc wynosi 16-40, 3 miejsca jeśli liczba miejsc wynosi 41-100, 4% ogólnej liczby miejsc jeśli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 100,
 - e) przez miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy rozumieć miejsce postojowe spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca postojowego dla osób niepełnosprawnych, zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości na poziomie terenu lub w budynku na kondygnacjach dostępnych dla osób niepełnosprawnych,
 - f) przez miejsce postojowe należy rozumieć miejsce na samochód wydzielone na terenie nieruchomości, w budynku (np. w formie garażu wolno stojącego, garażu wbudowanego lub przybudowanego do budynku o innej funkcji) lub pod wiatą.
4. Ustalenia w zakresie zasad i warunków podziału nieruchomości dla całego obszaru planu:
 - 1) ustala się minimalną wielkość nowej działki mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej:
 - a) dla zabudowy wolno stojącej nie mniejszą niż 600m²,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej nie mniejszą niż 300m²,
 - c) wielkości powyższe nie dotyczą podziału w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości przeznaczonej na cele mieszkaniowe lub mieszkaniowo-usługowe,
 - 2) dla działek przeznaczonych pod zabudowę usługową ustala się wielkość nie mniejszą niż 200m². Powyższa wielkość nie dotyczy podziału w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości przeznaczonej na cele usługowe albo regulacji granic,
 - 3) dopuszcza się łączenie nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 4) dla działek istniejących przed wejściem w życie planu nie obowiązują minimalne wielkości działki budowlanej, podane powyżej,
 - 5) dla działek przeznaczonych pod obsługę komunikacji, infrastrukturę techniczną i komunikacyjną ustala się zasady i warunki podziału nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Ustalenia w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla całego obszaru planu:
 - 1) ustala się minimalną wielkość nowej działki mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej:
 - a) dla zabudowy wolno stojącej: 600m²,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej: 300m²,
 - 2) ustala się minimalną wielkość nowej działki usługowej: 200m²,
 - 3) ustala się minimalną szerokość frontu działki nie mniejszą niż 4m,
 - 4) ustala się dowolną maksymalną szerokość frontu działki,
 - 5) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 30° i nie większy niż 150°,
 - 6) dla działek przeznaczonych pod obsługę komunikacji, infrastrukturę techniczną i komunikacyjną ustala się dowolną wielkość.
6. Ustalenia i zalecenia w zakresie ochrony środowiska dla całego obszaru planu:
 - 1) wszelkie prace budowlane należy tak prowadzić, aby minimalizować ujemne skutki realizacji przedsięwzięć. Należy stosować odpowiednią technologię i organizację prac. Uciążliwość przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska należy minimalizować w sposób określony w przepisach o ochronie środowiska,

- 2) zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności lub zastosowanych technologii winien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny a znajdujące się na tym terenie budynki i pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami,
 - 3) zaleca się stosowanie ażurowych elementów nawierzchni utwardzonych dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnymi i miejsc postojowych,
 - 4) prace budowlane należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów dotyczących ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów,
 - 5) zaleca się by różni operatorzy telefonii komórkowej korzystali z tych samych wież i konstrukcji wspornych,
 - 6) zaleca się by lokalizacja stacji bazowych telefonii komórkowej i występowanie pól elektroenergetycznych nie było uciążliwością w przestrzeni dostępnej dla ludzi w rozumieniu przepisów ochrony środowiska.
 - 7) fragment terenu objętego planem, wyznaczony na rysunku planu, znajduje się w granicach obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 110; w związku z powyższym obowiązują ograniczenia i zakazy związane z ochroną zasobów wód podziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 8) zaleca się zachowanie istniejącej zieleni wysokiej porastającej antropogeniczne skarpy i sztuczne podcięcia, stanowiące obszary potencjalnie zagrożone ruchami masowymi,
 - 9) w pomieszczeniach budynków przeznaczonych na pobyt ludzi położonych w zasięgu uciążliwości linii kolejowej wymagane jest zastosowanie środków technicznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami,
 - 10) obowiązuje poziom hałasu w środowisku, jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych,
 - 11) realizacja obiektów kubaturowych powinna być poprzedzona szczegółowym rozpoznaniem budowy geologicznej i ustaleniem kategorii geotechnicznej warunków ich posadowienia. Powyższe badania powinny być wykonane zgodnie z obowiązującymi przepisami. W przypadku konieczności wzmocnienia podłoża gruntowego, rozwiązania techniczne należy przedstawić w projekcie budowlanym.
7. Ustalenia w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego - ustalenia dla strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego (decyzja nr 7/A z dn. 14.10.1947r.), oznaczonej na rysunku planu, znajdują się w Rozdziale II „Ustalenia szczegółowe”.
8. Ustalenia inne dla całego obszaru planu:
- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych nie związanych z placem budowy,
 - 2) dla działek zabudowanych niezgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy; dopuszcza się jej remonty i przebudowę; dopuszcza się jej rozbudowę, nadbudowę i zmianę sposobu użytkowania na nowe funkcje zgodnie z ustaleniami obowiązującymi na danym terenie,
 - 3) dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie innych kątów nachylenia dachów. W przypadku rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków dopuszcza się realizację dachów o innych kształtach i innych pokryciach niż obowiązujące na danym terenie. Dobudowane lub nadbudowane fragmenty obiektów winny być przekryte dachami tworzącymi wraz z dachami istniejącymi jednolity układ w zamyśle architektonicznym,
 - 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków zgodnie z ustaleniami planu,
 - 5) dla działek z istniejącą zabudową, na których przekroczono wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, dopuszcza się jego zachowanie,
 - 6) dla działek z istniejącą zabudową, na których przekroczono wskaźnik powierzchni zabudowy, dopuszcza się jego zachowanie,
 - 7) dla wszystkich terenów, na których ustalono zabudowę w formie wolno stojącej, dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeśli na tej działce również znajduje się budynek zlokalizowany przy granicy,
 - 8) drogi pożarowe należy wyznaczyć zgodnie z przepisami odrębnymi. Przeciwpowodziowe zaopatrzenie wodne winno odpowiadać przepisom odrębnymi,

- 9) na całym terenie planu dopuszcza się realizację podziemnych obiektów budowlanych nie będących budynkami, naziemnych budowli stanowiących zagospodarowanie terenu i infrastrukturę techniczną, o ile ich realizacji nie zabraniają ustalenia szczegółowe,
- 10) obiekty budowlane o wysokości równej lub wyższej od 50m n.p.t. wymagają zgłoszenia do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

ROZDZIAŁ II

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§4. Ustalenia dla terenów o symbolach **1MN,MW,U** o powierzchni 0,37ha i **2MN,MW,U** o powierzchni 0,59ha:

- 1) teren przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub zabudowę usługową. Nie ustala się proporcji pomiędzy zabudową usługową, zabudową mieszkaniową wielorodzinną i zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Obowiązuje zakaz realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży jednego obiektu powyżej 1000m². Dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się nie więcej niż 9 mieszkań w jednym budynku w zabudowie wolno stojącej. W ramach terenu dopuszcza się realizację wolnostojących budynków gospodarczych i garaży,
- 2) fragment terenu 2MN,MW,U znajduje się w strefie ochrony obszaru kolejowego, w której obowiązują ograniczenia związane z przepisami o transporcie kolejowym,
- 3) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- 4) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej i mieszkaniowo-usługowej obowiązuje forma wolno stojąca. dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obowiązuje forma wolno stojąca lub bliźniacza. Dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
- 5) należy zachować nie mniej niż 30% obszaru działki jako powierzchnię biologicznie czynną, jednocześnie należy przyjąć nie mniej niż 4m² zieleni urządzonej na mieszkańca,
- 6) dla zabudowy usługowej i usługowo-mieszkaniowej obowiązuje powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 50%, dla zabudowy mieszkaniowej obowiązuje powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 30%,
- 7) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0,
- 8) dla zabudowy usługowej i usługowo-mieszkaniowej obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 2, dla zabudowy mieszkaniowej obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 1,2 ,
- 9) obowiązuje poziom posadzki parteru: maksymalnie do 1,20m,
- 10) obowiązuje wysokość zabudowy maksymalnie do 12,0m ,
- 11) obowiązuje maksymalnie do 3 kondygnacji nadziemnych. Dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
- 12) obowiązują dachy główne: strome, dwu- lub czterospadowe, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 21° do 30°. Dopuszcza się realizację dachów drugorzędnych o dowolnym kształcie i nachyleniu. Dachy główne winny być kryte dachówką, blachodachówką, szkłem lub blachą. Kolory pokryć dachowych winny ograniczać się do naturalnych kolorów materiału ceramicznego (czerwienie i brązy) oraz do czerni i grafitu. Dopuszcza się montaż okien połaciowych, budowę wystawek i lukarn. Wystawki winny mieć dachy płaskie lub dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu. Lukarny winny mieć dachy płaskie, jedno- albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu,
- 13) obowiązuje wykończenie elewacji zewnętrznych szlachetnymi materiałami: tynku, cegle, klinkierze, kamieniu, drewnie lub okładzinach elewacyjnych.

§5. Ustalenia dla terenu o symbolu **3E**, o powierzchni ok. 0,01ha: teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka (trafostacja). Na terenie znajduje się stanowisko archeologiczne, objęte wpisem do rejestru zabytków woj. pomorskiego nr 7/A z dn. 14.10.1947r. Przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych w obrębie stanowiska obowiązuje wymóg przeprowadzenia wyprzedzających prac archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§6. Ustalenia dla terenów o symbolach **4U** o powierzchni 3,74ha, **5U** o powierzchni 1,50ha i **6U** o

powierzchni 0,19ha:

- 1) teren przeznaczony się pod zabudowę usługową. W ramach zabudowy usługowej dopuszcza się realizację lokali mieszkalnych, stanowiących mieszkania dla właściciela lub pracowników prowadzonej działalności gospodarczej. Obowiązuje zakaz realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży jednego obiektu powyżej 2000m². Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej na terenie 4U,
- 2) fragmenty terenów 4U, 5U i 6U znajdują się w strefie ochrony obszaru kolejowego, w której obowiązują ograniczenia związane z przepisami o transporcie kolejowym,
- 3) na terenie 4U i fragmencie terenu 5U znajduje się, oznaczona na rysunku planu, strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego (decyzja nr 7/A z dn. 14.10.1947r.). Wszelkie prace ziemne w jej obrębie, które naruszają strukturę gruntu, wymagają przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych w oparciu o przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
- 4) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- 5) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej lub zwartej. Dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
- 6) należy zachować nie mniej niż 20% obszaru działki jako powierzchnię biologicznie czynną,
- 7) obowiązuje powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 50%,
- 8) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0,
- 9) obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 2,5,
- 10) obowiązuje wysokość zabudowy maksymalnie do 13,0m ,
- 11) obowiązuje maksymalnie do 3 kondygnacji nadziemnych. Dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
- 12) obowiązują dachy płaskie o dowolnym kształcie, nachyleniu, pokryciu i kolorze.

§7. Ustalenia dla terenu o symbolu 7MW,U,KS o powierzchni 2,19ha:

- 1) teren przeznaczony się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, zabudowę usługową lub obsługi komunikacji. Obowiązuje zakaz realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży jednego obiektu powyżej 2000m². W obrębie terenu dopuszcza się realizację garaży i boksów garażowych, obsługujących zabudowę mieszkaniową, znajdującą się poza planem,
- 2) fragment terenu znajduje się w strefie ochrony obszaru kolejowego, w której obowiązują ograniczenia związane z przepisami o transporcie kolejowym,
- 3) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- 4) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej lub zwartej. Dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
- 5) dla zabudowy usługowej i usługowo-mieszkaniowej należy zachować nie mniej niż 20% obszaru działki jako powierzchnię biologicznie czynną. Dla zabudowy mieszkaniowej należy zachować nie mniej niż 30% obszaru działki jako powierzchnię biologicznie czynną, jednocześnie należy przyjąć nie mniej niż 4m² zieleni urządzonej na mieszkańca. Dla zabudowy obsługi komunikacji, w tym garaży i boksów garażowych, dopuszcza się odstąpienie od zachowania powierzchni biologicznie czynnej,
- 6) dla zabudowy usługowej i usługowo-mieszkaniowej obowiązuje powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 50%, dla zabudowy mieszkaniowej obowiązuje powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 30%. Dla zabudowy obsługi komunikacji, w tym garaży i boksów garażowych, obowiązuje powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 100%,
- 7) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0,
- 8) dla zabudowy usługowej, usługowo-mieszkaniowej i obsługi komunikacji obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 3,0 , dla zabudowy mieszkaniowej obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 1,8 ,
- 9) obowiązuje wysokość zabudowy maksymalnie do 16,0m ,
- 10) obowiązuje maksymalnie do 5 kondygnacji nadziemnych. Dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
- 11) obowiązują dachy płaskie o dowolnym kształcie, nachyleniu, pokryciu i kolorze.

§8. Ustalenia dla publicznych dróg dojazdowych o symbolach **01KDD** (ul. Ogrodowa) o powierzchni 0,32ha, **02KDD** o powierzchni 0,46ha, **07KDD** (ul. Drogowców) o powierzchni 0,22ha, **08KDD** (ul. Rzemieślnicza) o powierzchni 0,56ha i **010KDD** (ul. Podgórna) o powierzchni 0,06ha:

- 1) obowiązuje szerokość dróg 01KDD, 07KDD w istniejących liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) obowiązuje szerokość drogi 02KDD zgodnie z rysunkiem planu, jednocześnie nie mniejsza niż 6m i nie większa niż 22m,
- 3) obowiązuje szerokość drogi 09KDD zgodnie z rysunkiem planu, jednocześnie nie mniejsza niż 9m i nie większa niż 16m,
- 4) obowiązuje szerokość drogi 010KDD w istniejących liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
- 5) fragmenty dróg 02KDD i 08KDD znajdują się w strefie ochrony obszaru kolejowego, w której obowiązują ograniczenia związane z przepisami o transporcie kolejowym,
- 6) w drodze 07KDD i na fragmencie drogi 08KDD znajduje się stanowisko archeologiczne, objęte wpisem do rejestru zabytków woj. pomorskiego nr 7/A z dn. 14.10.1947r. Wszelkie działania inwestycyjne na obszarze stanowiska wymagają pozwolenia Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku. Przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych w obrębie stanowiska obowiązuje wymóg przeprowadzenia wyprzedzających prac archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§9. Ustalenia dla publicznego ciągu pieszego **03KDX** o powierzchni 0,18ha:

- 1) obowiązuje szerokość ciągu zgodnie z rysunkiem planu, jednocześnie nie mniejsza niż 6m i nie większa niż 20m,
- 2) fragment ciągu znajduje się w strefie ochrony obszaru kolejowego, w której obowiązują ograniczenia związane z przepisami o transporcie kolejowym,
- 3) ciąg stanowi jednocześnie pas technologiczny dla infrastruktury technicznej.

§10. Ustalenia dla publicznych dróg lokalnych o symbolach **04KDL** o powierzchni 0,68ha, **06KDL** o powierzchni 1,05ha, **09KDL** o powierzchni 0,26ha i **011KDL** o powierzchni 0,17ha:

- 1) obowiązuje szerokość dróg 04KDL i 011KDL w istniejących liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) obowiązuje szerokość drogi 06KDL zgodnie z rysunkiem planu, jednocześnie nie mniejsza niż 12m i nie większa niż 35m,
- 3) obowiązuje szerokość drogi 09KDL zgodnie z rysunkiem planu, jednocześnie nie mniejsza niż 24m i nie większa niż 58m,
- 4) fragmenty dróg 04KDL, 06KDL, 09KDL i 011KDL znajdują się w strefie ochrony obszaru kolejowego, w której obowiązują ograniczenia związane z przepisami o transporcie kolejowym,
- 5) na fragmencie drogi 06KDL znajduje się stanowisko archeologiczne, objęte wpisem do rejestru zabytków woj. pomorskiego nr 7/A z dn. 14.10.1947r. Wszelkie działania inwestycyjne na obszarze stanowiska wymagają pozwolenia Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku. Przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych w obrębie stanowiska obowiązuje wymóg przeprowadzenia wyprzedzających prac archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§11. Ustalenia dla terenu o symbolu **05KK** o powierzchni 4,54ha:

- 1) tereny kolejowe. W obrębie terenu ustala się realizację przystanku kolejowego „Reda – Centrum”,
- 2) ustala się przebudowę dwutorowej linii kolejowej nr 202. Ustala się budowę dwutorowej linii kolejowej nr 250. Dopuszcza się rozbudowę jednotorowej linii kolejowej nr 213 do linii dwutorowej. Na rysunku planu wyznaczono orientacyjną lokalizację osi skrajnych torów nr 3 i 4. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę linii kolejowych,
- 3) ustala się realizację ciągów pieszo – rowerowych, zgodnie z rysunkiem planu. Dopuszcza się realizację ciągów pieszych lub pieszo – rowerowych w innych miejscach, których lokalizacja winna wynikać z badań istniejącego i potencjalnego ruchu pieszych i rowerzystów. Powyższe ciągi winny łączyć w sposób maksymalnie czytelny i intuicyjny istniejące ciągi piesze i rowerowe, z ograniczeniem do niezbędnego minimum barier architektonicznych,
- 4) na fragmencie terenu znajduje się stanowisko archeologiczne, objęte wpisem do rejestru zabytków woj. pomorskiego nr 7/A z dn. 14.10.1947r. Wszelkie działania inwestycyjne na obszarze stanowiska wymagają pozwolenia Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora

Zabytków w Gdańsku. Przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych w obrębie stanowiska obowiązuje wymóg przeprowadzenia wyprzedzających prac archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

ROZDZIAŁ III USTALENIA KOŃCOWE

§12. Na obszarze objętym niniejszym planem tracą moc ustalenia:

- 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Reda dla obszaru A położonego w rejonie ulic Gniewowskiej, M. Buczka, Drogowców i Cechowej, zatwierdzonego uchwałą nr XXIX/298/2001 z dnia 5 czerwca 2001r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z dn. 14 września 2001r. Nr 73, poz. 882),
- 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Redy w rejonie ulic Gdańskiej, Gniewowskiej, Ogrodowej i Cechowej, zatwierdzonego uchwałą nr XXV/228/2008 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 17 września 2008r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z dn. 25 listopada 2008r. Nr 126, poz. 2977),
- 3) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Redy w obszarze jednostki „D”, położonej pomiędzy terenami kolejowymi, a granicą administracyjną z gminą Wejherowo, zatwierdzonego uchwałą nr V/55/2011 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 16 lutego 2011r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z dn. 6 kwietnia 2011r. Nr 37, poz. 876),
- 4) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Redy położonego w rejonie ulic Drogowców, Rzemieśniczej i Gniewowskiej, zatwierdzonego uchwałą nr XXVI/279/2012 z dnia 28 listopada 2012r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z dn. 22 stycznia 2013r. poz. 503).

§13. Dla obszaru planu, będącego własnością komunalną lub skarbu państwa, ustala się 0% stawkę, służącą do naliczania jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości w momencie zbywania nieruchomości (bowiem nie ma ona zastosowania na przedmiotowym terenie), dla pozostałych terenów ustala się 30% stawkę.

§14. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Redy.

§15. 1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Miasta Redy.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Redzie
Kazimierz Okrój

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Redzie
w sprawie uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu
miasta Redy w rejonie nowego przystanku kolejowego**

Rada Miejska w Redzie po zapoznaniu się z dokumentacją formalno – prawną planu oraz protokołem z dyskusji publicznej nad projektem „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Redy w rejonie nowego przystanku kolejowego”, rozstrzyga co następuje:

1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2017r. poz. 1073 z późn. zm.) rozstrzygnięcie o rozpatrzeniu uwag do projektu planu jest załącznikiem Nr 2 do niniejszej uchwały.
2. Do projektu mpzp wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 12 grudnia 2017r. do 15 stycznia 2018r. i w okresie 15 dni po zakończeniu wyłożenia (tj. do dnia 30 stycznia 2018r.) wniesiono następujące uwagi:

1.

Uwaga złożona w dniu 13.12.2017r. (data wpływu 13.12.2017r., L.dz. 12792) do planu w zakresie zastąpienia linii kolejowej metrem podziemnym.

- nie została uwzględniona.

Uzasadnienie:

Na obszarze planu planowana jest ponadlokalna inwestycja celu publicznego w zakresie przebudowy istniejących linii kolejowych ze środków Skarbu Państwa i Unii Europejskiej. Linie te będą przebiegać powierzchniowo, w istniejących korytarzach komunikacyjnych. Ze względów technologicznych i finansowych nie zakłada się obecnie zastąpienia tych linii metrem podziemnym. Metro jest jednym z najdroższych obecnie rozwiązań komunikacyjnych, realizowanych jedynie na terenach o najintensywniejszym zainwestowaniu, zazwyczaj w najbogatszych miastach świata. Do takich miejsc nie zalicza się miasto Reda.

2.

Uwaga złożona w dniu 15.12.2017r. (data wpływu 15.12.2017r., L.dz. 12889) do planu w zakresie zastąpienia linii kolejowej metrem podziemnym w celu pełnego wykorzystania potencjału terenu pod zabudowę mieszkaniowo - usługową.

- nie została uwzględniona.

Uzasadnienie:

Na obszarze planu planowana jest ponadlokalna inwestycja celu publicznego w zakresie przebudowy istniejących linii kolejowych ze środków Skarbu Państwa i Unii Europejskiej. Linie te będą przebiegać powierzchniowo, w istniejących korytarzach komunikacyjnych. Ze względów technologicznych i finansowych nie zakłada się obecnie zastąpienia tych linii metrem podziemnym. Metro jest jednym z najdroższych obecnie rozwiązań komunikacyjnych, realizowanych jedynie na terenach o najintensywniejszym zainwestowaniu, zazwyczaj w najbogatszych miastach świata. Do takich miejsc nie zalicza się miasto Reda.

3.

Uwaga z dnia 28.12.2017r. (data wpływu 29.12.2017r., L.dz. 13431) do planu w zakresie:

- a) statusu Politechniki Gdańskiej,
- b) liczby studentów Wydziału Architektury Politechniki Gdańskiej,
- c) ilości prac wykonanych na rzecz projektu,
- d) czy wszystkie prace studenckie pokazane zostały na spotkaniu otwartym w dniu 12 grudnia 2017r. w Szkole Podstawowej nr 6 przy ul. Gniewowskiej w Redzie?
- e) dlaczego wizja została ograniczona torami?
- f) proszę omówić wpływ na środowisko (maszty antenowe),
- g) jakie materiały zostaną użyte do izolacji fundamentów – poziomej i pionowej. Ich wpływ na środowisko.
- h) czemu nie uruchomił Pan Załuski dla potrzeb studentów kolegi z UG z Wydziału Środowiska do opracowania powyższych prac?
- i) czy narzucono Panu Załuskiemu kwotę do realizacji projektów. Czy pobrał Pan Załuski wynagrodzenie za powyższe prace z UM w Redzie. Czy można poznać realizację projektów studenckich?
- j) czy projekt przewiduje zatrzymywanie się pociągów o prędkości ok. 400km/h za ok. 15 lat?
- k) ile ha stanowi zabudowa?
- l) ile nawierzchni brukowych?
- m) kładki a starzenie się społeczeństwa,
- n) opady deszczu powodują zalania sąsiednich terenów z obszaru pokrytego kostką.
- o) metry kwadratowe powierzchni mieszkalnej oraz biurowo-usługowej.
- p) czy i przez kogo wykonano badania rynkowe na temat wykupu, wynajmu powierzchni usługowych?
- q) zdrowy tryb życia promuje spacerowanie nie wygodę.
- r) jakie są różnice wysokości terenu zachodniego i wschodniego obszaru objętego projektem planu?
- s) jakie materiały zostaną użyte do realizacji ścian dworca?
- t) czy warunki socjalne kasjerek będą lepsze od istniejących obecnie? Ile okienek kasowych przewiduje projekt?
- u) wpływ na środowisko naturalne: izolacja fundamentów i pionowa piwnic, bagażownia, bar, czy do badań zostaną zatrudnieni studenci UG ds. ochrony środowiska?
- v) czas przejazdu pociągu z dworca Reda do nowego przystanku. Czy na nowym przystanku będą zatrzymywać się pociągi dalekobieżne?
- w) niedawno przeprowadzono remont nawierzchni peronów i budynku byłego dworca w Redzie.
- x) Badania archeologiczne na obszarze projektu planu pod kątem poszukiwania śladów pobytu Napoleona, Hitlera, Hallera, Józefiny, hrabiny Walewskiej czy też szlaku bursztynowego.

- **nie została uwzględniona.**

Uzasadnienie:

Uwaga stanowi szereg pytań do projektu planu oraz projektów towarzyszących w trakcie sporządzania planu, a nie faktyczne uwagi do planu.

Pytania a-e, h, i nie dotyczą przedmiotu planu. Prace studenckie studentów studiów magisterskich na Wydziale Architektury Politechniki Gdańskiej (1 grupa dziekańska) były wykonywane w ramach zajęć semestralnych i miały stanowić inspirację do dyskusji dla władarzy miasta, mieszkańców i inwestorów na temat przyszłych inwestycji na terenie objętym planem. Prace miały opierać się na realnych założeniach, m.in. na zachowaniu istniejących obszarów kolejowych i układów drogowych. Temat pracy semestralnej na PG podjęto niezależnie od zlecenia na opracowanie projektu planu miejscowego. Na spotkaniu otwartym w dniu 12 grudnia 2017r. w Szkole Podstawowej nr 6 przy ul. Gniewowskiej w Redzie pokazano 8 najlepszych prac zespołowych. Studenci PG samodzielnie zbierali materiały na temat uwarunkowań umożliwiających realizację ich wizji, w celu

doprecyzowania wizji konsultowali się z pracownikami PKP S.A. którzy charytatywnie uczestniczyli w zajęciach. Zajęć nie prowadzili pracownicy spoza Wydziału Architektury Politechniki Gdańskiej ze względu na ograniczone możliwości czasowe realizacji projektów. Prace studenckie nie były zlecone w ramach zamówień publicznych Urzędu Miejskiego w Redzie, a więc nie podlegały wynagrodzeniu. Wykonywane były w ramach nauki zawodu na uczelni w celu zaliczenia semestru i uzyskania oceny. Prowadzący zajęcia pobierali wynagrodzenie wyłącznie z Politechniki Gdańskiej w ramach stosunku pracy. Prace studenckie nie stanowią podstawy do wydania pozwolenia na budowę z uwagi na przepisy budowlane.

Ad. f. Projekt planu miejscowego dopuszcza realizację masztów antenowych, których realizacja będzie podlegać przepisom budowlanych i normom środowiskowym.

Ad. g. Zagadnienia dotyczące wyboru materiałów będą rozwiązywane na etapie projektów budowlanych poszczególnych inwestycji. Projekt planu nie wskazuje szczegółowych rozwiązań budowlanych. Określa jedynie przeznaczenie terenu, uwarunkowania środowiskowe i wskaźniki urbanistyczne.

Ad. j. Projekt planu nie określa rozwiązań technicznych dotyczących terenów kolejowych, w tym rozwiązań technologicznych. Z drugiej strony należy stwierdzić, iż istniejące ukształtowanie terenu (krętość linii) oraz bliskość zabudowy mieszkaniowej (ograniczenia środowiskowe) nie pozwalają na realizację po istniejącym przebiegu torów linii kolejowej dużych prędkości (do 400 km/h).

Ad. k. Projekt planu obejmuje obszar 17,12ha w tym tereny budowlane zajmują 8,58 ha.

Ad. l. Projekt planu wskazuje minimalne powierzchnie terenów biologicznie czynnych tj. terenów zielonych jakie muszą być zachowane przy realizacji inwestycji na obszarze planu (par. 4 pkt 5, par. 6 pkt 6, par. 7 pkt 5 ustaleń planu).

Ad. m. Projekt planu dopuszcza możliwość realizacji kładek lub tuneli pieszych łączących tereny miasta rozdzielone przez obszar kolejowy (par. 11 pkt 3 ustaleń planu).

Ad. n. Zgodnie z par. 3 ust. 2 pkt 3 przyjęto w projekcie planu następujące ustalenia w zakresie gospodarki wodami opadowymi i roztopowymi: „odprowadzanie wód opadowych i roztopowych - do sieci kanalizacji deszczowej znajdującej się w drogach publicznych, drogach wewnętrznych lub w innych działkach. Wody opadowe lub roztopowe, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami szczególnymi. W przypadku spływu wód opadowych na sąsiednie działki inwestor winien zastosować na swojej działce studnie chłonne lub zbiorniki. Zaleca się realizację zbiorników retencyjnych do gromadzenia wód opadowych i roztopowych, pochodzących z dachów obiektów kubaturowych w celu ich późniejszego wykorzystania w ogrodnictwie, sadownictwie, czynnościach porządkowych itp.”

Ad. o. Plan miejscowy określa wskaźniki powierzchni mieszkalnej oraz biurowo-usługowej, tj. w par. 4 pkt 6 i par. 7 pkt 6 „dla zabudowy usługowej i usługowo-mieszkaniowej obowiązuje powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 50%, dla zabudowy mieszkaniowej obowiązuje powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 30%”, w par. 6 pkt 7 „obowiązuje powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 50%”.

Ad. p. Nie prowadzono badań rynkowych we wskazanym zakresie.

Ad. q. Plan miejscowy zakłada rozwój ciągów pieszych i rowerowych w powiązaniu z komunikacją zbiorową, w tym przystankami kolejowymi.

Ad. r. Maksymalne rzędne terenu od strony osiedla przy ul. Marii Konopnickiej wynoszą 31,0 m n.p.m. od strony ul. Ogrodowej 15,5m n.p.m.

Ad. s. Zagadnienia dotyczące wyboru materiałów będą rozwiązywane na etapie projektów budowlanych poszczególnych inwestycji. Projekt planu nie wskazuje szczegółowych rozwiązań budowlanych.

Ad. t. Zagadnienia dotyczące rozwiązań funkcjonalnych i warunków BHP będą rozwiązywane na etapie projektów budowlanych poszczególnych inwestycji. Projekt planu nie wskazuje szczegółowych rozwiązań.

Ad. u. Zagadnienia dotyczące wyboru materiałów i rozwiązań funkcjonalnych poszczególnych obiektów będą rozwiązywane na etapie projektów budowlanych. Projekt planu nie wskazuje szczegółowych rozwiązań budowlanych. Dla potrzeb projektu planu opracowana została Prognoza oddziaływania ustaleń planu na środowisko. Opracowanie sporządził mgr Bogusław Grechuta – biegły Wojewody Pomorskiego w zakresie sporządzania ocen oddziaływania na środowisko.

Ad. v. Nowy przystanek zlokalizowany na obszarze planu obsługiwać będzie jedynie pociągi podmiejskie. Czas przejazdu z dworca Reda do nowego przystanku wyniesie około 3 minut.

Ad. w. Przewiduje się, iż obecny dworzec będzie nadal funkcjonował, obsługując pociągi podmiejskie i regionalne. Nowy przystanek będzie obsługiwał jedynie pociągi podmiejskie.

Ad. x. Zgodnie z projektem planu miejscowego wszelkie działania inwestycyjne na obszarze stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego (decyzja nr 7/A z dn. 14.10.1947r.), wymagają pozwolenia Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku. Przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych w obrębie stanowiska obowiązuje wymóg przeprowadzenia wyprzedzających prac archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Organowi nie są znane zasoby przedmiotowego stanowiska archeologicznego.

4.

Uwaga złożona w dniu 29.01.2018r. (data wpływu 29.01.2018r., L.dz. 1398) do ustaleń dla działki nr 254/2 obręb 1 w Redzie, w zakresie:

- a) weryfikacji granic terenu 05KK, tj. wyłączenia z tego terenu części działki nr 254/2 obręb 1 w Redzie i ograniczenia go do istniejących granic terenu kolejowego (dz. 256/6 obręb 1 w Redzie),
- b) ograniczenia strefy ochronnej obszaru kolejowego do 10 m od obecnego obszaru kolejowego,
- c) ochrony budżetu gminy przed odszkodowaniami za zajęcie części działki nr 254/2 obręb 1 w Redzie pod obszar kolejowy (teren 05KK).

- **nie została uwzględniona.**

Uzasadnienie:

Ad. a. Część działki nr 254/2 została przeznaczona pod teren 05KK. Na tym obszarze planowana jest ponadlokalna inwestycja celu publicznego w zakresie przebudowy istniejących linii kolejowych ze środków Skarbu Państwa i Unii Europejskiej. Zgodnie z par. 11 pkt 2 plan ustala na terenie 05KK „przebudowę dwutorowej linii kolejowej nr 202. Ustala się budowę dwutorowej linii kolejowej nr 250. Dopuszcza się rozbudowę jednotorowej linii kolejowej nr 213 do linii dwutorowej.”

Ad. b. Wielkość strefy ochronnej obszaru kolejowego wynika z Ustawy z dn. 28.03.2003r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2013r. poz. 1594 z późn. zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dn. 07.08.2008r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz. U. nr 153 poz. 955) i nie może być zmniejszona. Zgodnie z art. 53 ust. 2 ustawy z dn. 28.03.2003r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2017r. poz. 2117 z późn. zm.) „Budowle i budynki mogą być sytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20m od osi skrajnego toru, z zastrzeżeniem ust. 4.” W zależności od przeznaczenia budynku odległości te winny być zwiększone, w celu zachowania norm dopuszczalnego hałasu w środowisku. Powyższy przepis uszczegóławia Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dn. 07.08.2008r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz. U. nr

153 poz. 955). W świetle art. 57 powyższej ustawy odstępstwo od powyższych odległości jest możliwe. Zgodnie z art. 82 ust. 3 cyf. 3a ustawy z dn. 07.07.1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2017r. poz. 1332 z późn. zm.), udzielić zgody na odstępstwo może właściwy organ administracji architektoniczno – budowlanej (tj. wojewoda) po uzyskaniu opinii właściwego zarządcy, czyli PKP PLK S.A. Wyznaczona w planie strefa ochronna obszaru kolejowego wynika zatem z części wspólnej dwóch odległości, tj. 10 m od granicy obszaru kolejowego i jednocześnie 20m od osi skrajnego toru. Strefa ta nie jest równoznaczna z zakazem zabudowy, bowiem można w tej strefie realizować inwestycje po uzyskaniu zgody na podstawie opisanego powyżej odstępstwa.

Ad. c. Zgodnie z art. 36 ust. 1 i 2 ustawy z dn. 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. nr 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), jeśli w związku z uchwaleniem planu miejscowego, korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, właściciel lub użytkownik wieczysty może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę lub wykupienia nieruchomości. Gmina może również zaoferować nieruchomość zamienną. Pamiętać należy, iż przebudowywane linie kolejowe stanowią inwestycję celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zatem art. 36 ust. 1 i 2 ustawy nie ma tu zastosowania. Zgodnie z art. 36 ust. 1a ust. 2 i 3 ustawy gmina nie płaci odszkodowania za ograniczenie korzystania z nieruchomości, jeśli treść planu miejscowego nie stanowi samodzielnego ustalenia przez gminę, ale wynika z decyzji realizacji inwestycji celu publicznego wydanych przez inne niż organy gminy, organy administracji publicznej lub wynika z zakazów lub ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu, określonych w przepisach ustaw lub aktów, w tym aktów prawa miejscowego, wydanych na ich podstawie.

5.

Uwaga złożona w dniu 29.01.2018r. (data wpływu 29.01.2018r., L.dz. 1399) do ustaleń dla działek nr 255/45, 255/41, 255/40 i 254/2 obręb 1 w Redzie w zakresie weryfikacji ustaleń dla strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego poprzez wykreślenie nakazu przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych.

- **nie została uwzględniona.**

Uzasadnienie:

Zgodnie z par. 6 pkt 3 ustaleń planu „na terenie 4U i fragmencie terenu 5U znajduje się, oznaczona na rysunku planu, strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego (decyzja nr 7/A z dnia 14.10.1947r.). Wszelkie prace ziemne w jej obrębie, które naruszają strukturę gruntu, wymagają przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych w oparciu o przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami”.

Na terenie działek nr 255/45, 255/41, 255/40 i 254/2 znajduje się stanowisko archeologiczne, wpisane do rejestru zabytków województwa pomorskiego (decyzja nr 7/A z dnia 14.10.1947r.). Na stronie internetowej Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków podano niepełny wykaz obiektów i terenów objętych rejestrem zabytków, bowiem nie podano w nim stanowisk archeologicznych objętych wpisem do rejestru zabytków (<http://www.ochronazabytkow.gda.pl/rejestr-zabytkow/rejestr-zabytkow-nieruchomych/>). W związku z tym nie można powoływać się na tę stronę jako na wiarygodne źródło informacji. Odpis z decyzji o wpisie do rejestru zabytków dla powyższego stanowiska archeologicznego może uzyskać właściciel terenu u Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. b tiret ósme ustawy z dn. 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. nr 2017 r. poz.1073 z późn. zm.) ustalenia planu w zakresie ochrony powyższego stanowiska archeologicznego wynikają z uzgodnienia planu przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i nie mogą być zmienione.

6.

Uwaga złożona w dniu 29.01.2018r. (data wpływu 29.01.2018r., L.dz. 1400) do ustaleń dla

działek nr 255/45, 255/41, 255/40 i 254/2 obręb 1 w Redzie w zakresie weryfikacji ustaleń w zakresie:

- a) przeznaczenia terenów 4U i 5U jako „teren usług z dopuszczeniem towarzyszącej usługom zabudowy mieszkaniowej, w szczególności wielorodzinnej i zabudowy jednorodzinnej szeregowej”,
- b) dopuszczenia realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży jednego obiektu do 10000 m²,
- c) dopuszczenia zabudowy do 4 kondygnacji nadziemnych i dopuszczenia wysokości zabudowy do 16,5 m jako dominant architektonicznych,
- d) wykreślenia podkreślonych ustaleń planu „W ramach zabudowy usługowej dopuszcza się realizację lokali mieszkalnych, stanowiących mieszkania dla właściciela lub pracowników prowadzonej działalności gospodarczej” jako niezgodnych z prawem.

- **nie została uwzględniona.**

Uzasadnienie:

W ramach władztwa planistycznego gmina ma prawo prowadzić aktywną politykę przestrzenną, czego wyrazem jest sporządzanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W dokumentach tych gmina określa kierunki swojego rozwoju przestrzennego. Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dn. 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. nr 2017 r. poz.1073 z późn. zm.) przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego burmistrz wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium. W wyniku dokonanej analizy przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Redy w rejonie nowego przystanku kolejowego” Burmistrz Miasta Redy stwierdził zgodność przewidywanych rozwiązań miejscowego planu z ustaleniami studium.

Ad. a. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy ustalenia planu muszą być zgodne z zapisami powyższego studium. Ustalenia przedmiotowego planu są zgodne z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Reda uchwalonego uchwałą nr XXIX/239/97 Rady Miejskiej Redy z dnia 8 kwietnia 1997r. z późniejszymi zmianami. Zgodnie ze studium przedmiotowy teren znajduje się na obszarze o symbolu A.4. Zgodnie z częścią B rozdziałem I.3.1. tekstu jednolitego studium (s.74) na obszarze tym jest „wskazane funkcje produkcyjne i usługowe, funkcje mieszkaniowe dopuszczone wyłącznie jako towarzyszące.” I takie przeznaczenie przyjmuje plan miejscowy dla terenów 4U i 5U. Zgodnie z par. 6 pkt 1 ustaleń planu dla terenów 4U i 5U: „teren przeznacza się pod zabudowę usługową. W ramach zabudowy usługowej dopuszcza się realizację lokali mieszkalnych, stanowiących mieszkania dla właściciela lub pracowników prowadzonej działalności gospodarczej. Obowiązuje zakaz realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży jednego obiektu powyżej 2000m². Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej na terenie 4U,”.

Ad. b. Zgodnie z art. 10 ust. 3a ustawy z dn. 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. nr 2017 r. poz.1073 z późn. zm.) „Jeśli na terenie gminy przewiduje się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², w studium określa się obszary, na których mogą być one sytuowane.” W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Reda takie obszary dla lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² wyznaczono poza obszarem planu. W związku z powyższym na obszarze planu mogą się znaleźć obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m² i takie też dopuszczono na terenach 4U i 5U.

Ad. c. Wskaźniki zabudowy usługowej dla przedmiotowych terenów określa w studium tabela na s. 88-89, która ustala wysokość zabudowy do 13 m i do 3 kondygnacji nadziemnych.

Zgodnie z par. 6 pkt 10 ustaleń planu dla terenów 4U i 5U: „obowiązuje wysokość zabudowy maksymalnie do 13,0m”. Zgodnie z par. 6 pkt 11 ustaleń planu dla terenów 4U i 5U: „obowiązuje maksymalnie do 3 kondygnacji nadziemnych. Dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych”.

Ad. d. Ponieważ studium ustala na terenach 4U i 5U funkcje produkcyjne i usługowe, natomiast dopuszcza funkcje mieszkaniowe wyłącznie jako towarzyszące, przyjęto w planie ustalenie: „W ramach zabudowy usługowej dopuszcza się realizację lokali mieszkalnych, stanowiących mieszkania dla właściciela lub pracowników prowadzonej działalności gospodarczej.” Powyższe ustalenie jest od wielu lat wdrażane w miejscowych planach na obszarze gminy, było przez Wojewodę Pomorskiego uznawane za zgodne z prawem i jest jednoznacznie interpretowane przez inwestorów, jak i organy budowlane wydające pozwolenia na budowę i pozwolenia na użytkowanie budynków.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Redzie
Kazimierz Okrój

**Rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Redzie
o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych gminy, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania
przestrzennego fragmentu miasta Redy w rejonie nowego przystanku kolejowego**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017r. poz. 1073 z późn. zm.), Rada Miejska w Redzie postanawia, co następuje:

1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania jest załącznikiem Nr 3 do niniejszej uchwały.
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, będą realizowane zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2017r. poz. 1875 z późn. zm.).
3. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, zaliczone do zadań własnych gminy, zapisane w niniejszym planie, obejmują:
 - 1) gminne drogi publiczne, służące do obsługi terenów przyległych,
 - 2) sieć wodociągową, służącą do obsługi terenów przyległych,
 - 3) sieć kanalizacji sanitarnej, służącą do obsługi terenów przyległych,
 - 4) oświetlenie gminnych dróg publicznych,
 - 5) sieć kanalizacji deszczowej odwadniającej gminne drogi publiczne i tereny przyległe.
4. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy z dnia 30 czerwca 2005r. o finansach publicznych (t.j. Dz.U. z 2017r. poz. 2077), przy czym wydatki na ww. inwestycje w ramach wieloletniego programu inwestycyjnego na każdy rok będą ujmowane w budżecie gminy.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Redzie
Kazimierz Okrój

UZASADNIENIE

1. Niniejszą uchwałę podejmuje się na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017r. poz. 1073 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2017r. poz. 1875 z późn. zm.).

2. W związku z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017r. poz. 1073 z późn. zm.) w uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust 2;
- 2) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust 3;
- 3) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust 4;
- 4) 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;
- 5) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Ad. 2. pkt 1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust 2 winien uwzględniać zwłaszcza: „W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe;
- 3) walory ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni;
- 7) prawo własności;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.”

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Redy w rejonie nowego przystanku kolejowego uwzględnia:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe;
- 3) walory ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni;
- 7) prawo własności;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;
- 11) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

W procedurze sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Redy w rejonie nowego przystanku kolejowego spełniono:

- 1) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- 2) zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych.

Ad. 2. pkt 2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust 3 winien uwzględniać zwłaszcza: „Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy społeczne, 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.”

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu w procedurze sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Redy w rejonie nowego przystanku kolejowego, organ wyważył interes publiczny i interesy społeczne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także przeprowadził analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Ad. 2. pkt 3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust 4 winien uwzględniać zwłaszcza: „W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
- 2) lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
- 3) zapewnienie 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.”

Ustalenia art. 1 ust 4 ust. 1 w zakresie kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - spełniono. Obszar miejscowego planu znajduje się na w bezpośrednim sąsiedztwie Śródmieścia Miasta Redy, stanowiącego ponadlokalny ośrodek usługowy.

Ustalenia art. 1 ust 4 ust. 2 w zakresie lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu - spełniono. Obszar miejscowego planu znajduje się bezpośrednim sąsiedztwie Śródmieścia Miasta Redy, posiadającego dostęp do zbiorowego transportu kolejowego i autobusowego.

Ustalenia art. 1 ust 4 ust. 3 w zakresie zapewnienia rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – spełniono. Na obszarze planu znajdują się drogi publiczne, po których mogą przemieszczać się piesi i rowerzyści.

Ustalenia art. 1 ust 4 ust. 4 lit. a w zakresie dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy 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 – uwzględniono. Planowana zabudowa znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie centrum jednostki osadniczej (miasto Reda) o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i stanowić będzie uzupełnianie istniejącej zabudowy.

Ustalenia art. 1 ust 4 ust. 4 lit. b w zakresie dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy 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 – nie dotyczą. Obszar planu znajduje się na obszarze wymienionym w lit. a.

Ad. 2. pkt 4. 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 – procedura sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Redy w rejonie nowego przystanku kolejowego jest zgodna z uchwałą nr XVII/164/2016 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 15 lutego 2016r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Redy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego fragmentów miasta Redy.

Ad. 2. pkt 5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy określa „Prognoza skutków finansowych w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Redy w rejonie nowego przystanku kolejowego” opracowana w trakcie sporządzania planu.

3. Dla obszaru objętego planem miasto Reda posiada obowiązujące, miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego: (1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Reda dla obszaru A położonego w rejonie ulic Gniewowskiej, M. Buczka, Drogowców i Cechowej, zatwierdzony uchwałą nr XXIX/298/2001 z dnia 5 czerwca 2001r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z dn. 14 września 2001r. Nr 73, poz. 882), (2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Redy w rejonie ulic Gdańskiej, Gniewowskiej, Ogrodowej i Cechowej, zatwierdzony uchwałą nr XXV/228/2008 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 17 września 2008r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z dn. 25 listopada 2008r. Nr 126, poz. 2977), (3) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Redy w obszarze jednostki „D”, położonej pomiędzy terenami kolejowymi, a granicą administracyjną z gminą Wejherowo, zatwierdzony uchwałą nr V/55/2011 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 16 lutego 2011r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z dn. 6 kwietnia 2011r. Nr 37, poz. 876), (4) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Redy położonego w rejonie ulic Drogowców, Rzemieślniczej i Gniewowskiej, zatwierdzony uchwałą nr XXVI/279/2012 z dnia 28 listopada 2012r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z dn. 22 stycznia 2013r. poz. 503).

Opracowanie „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Redy w rejonie nowego przystanku kolejowego” podjęto na podstawie Uchwały Nr XXIII/232/2016 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 19 października 2016r. Planem jest objęty teren o powierzchni 17,12ha. Przedmiotem planu są tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz obsługi komunikacji wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną.

Plan miejscowy zawiera ustalenia wynikające z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i został sporządzony z uwzględnieniem standardów w zakresie zakresu tekstu planu i rysunku, ustanowionych Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dn. 26.08.2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

Tryb sporządzania planu został przeprowadzony zgodnie z obowiązującą procedurą narzuconą art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017r. poz. 1073). Plan spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki.

Projekt rysunku planu miejscowego został sporządzony na kopii mapy, o której mowa w art. 16 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zawierającej obszar objęty opracowaniem wraz z jego niezbędnym otoczeniem. Rysunek planu stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

Plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Redy uchwalonego uchwałą nr XXIX/239/97 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 8 kwietnia 1997r. z późniejszymi zmianami. Wrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Redy dla obszaru objętego planem zamieszczono na załączniku nr 1 do uchwały.

Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 12 grudnia 2017r. do 15 stycznia 2018r. Dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu ustaleniami przeprowadzono w dniu 28 grudnia 2017r. Uwagi można było składać w okresie 15 dni po zakończeniu wyłożenia (tj. do dnia 30 stycznia 2018r.). Do planu wniesiono uwagi w wyznaczonych terminach, a załącznik nr 2 do niniejszej

uchwały stanowi obligatoryjne rozstrzygnięcie w sprawie ich rozpatrzenia. Wymagane na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

W uchwale intencyjnej przyjęto wadliwie nazewnictwo dla obiektu kolejowego, jakim jest planowany na obszarze planu przystanek kolejowy. W związku z powyższym pierwotny tytuł planu „miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Redy w rejonie nowego przystanku kolejowego” zastąpiono poprawnym tytułem „miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Redy w rejonie nowego przystanku kolejowego”. Poprawione nazewnictwo jest zgodne z ustawą z dn. 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2017 r. poz. 2117) i Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dn. 10 września 1998 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle kolejowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 1998 r. nr 151, poz. 987) oraz Ustawą z dnia 16 grudnia 2010 r. o publicznym transporcie zbiorowym (Dz. U. z 2017 r. poz. 2136).

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały uważa się za uzasadnione.

Opracowała: Iwona Kocińska

Z up. Burmistrza Miasta
mgr inż. Halina Grzeszczuk
Zastępca Burmistrza