

**UCHWAŁA NR XI/104/2019
RADY MIEJSKIEJ W REDZIE**

z dnia 31 lipca 2019 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Rekowskiej
w Redzie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506) oraz art. 15, art. 16, art. 17 oraz art. 20 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.), w związku z uchwałą Nr XXXVII/383/2017 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 29 listopada 2017 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Rekowskiej w Redzie, Rada Miejska w Redzie uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. 1. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) stwierdza się, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Rekowskiej w Redzie 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 1997 r., Aneks do studium uchwalony uchwałą nr XXIX/297/2001 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 5 czerwca 2001 r., zmieniony uchwałą nr XXXV/335/2005 Rady Miejskiej z dnia 8 czerwca 2005 r., uchwałą nr XVII/246/2008 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 6 listopada 2008 r., uchwałą nr III/24/2014 Rady Miejskiej Redy z dnia 17 grudnia 2014 r., uchwałą nr XXIV/242/2016 Rady Miejskiej Redy z dnia 30 listopada 2016 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Rekowskiej w Redzie, zwany dalej planem.

3. Obszar planu obejmuje teren przebiegu ul. Rekowskiej w Redzie oraz przyległy teren zabudowany (teren szkoły) i tereny leśne o łącznej powierzchni ok. 28,91 ha.

4. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek w skali 1:1000, zwany dalej rysunkiem planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Rekowskiej w Redzie, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Rekowskiej w Redzie 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 niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Ustalenia planu zawarte są w części tekstowej - niniejszej uchwale i w części graficznej - na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Ustalenia części tekstowej planu składają się z:

- 1) ustaleń ogólnych, obowiązujących na całym obszarze objętym planem, zawartych w rozdziale 2 niniejszej uchwały;
- 2) ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, zawartych w rozdziale 3 niniejszej uchwały;
- 3) dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenia liczbowo - literowe identyfikujące tereny wydzielone liniami rozgraniczającym; liczba oznacza kolejny numer porządkowy terenu, litera/litery oznaczają przeznaczenie terenu: U – teren zabudowy usługowej; M – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej; US – teren sportu i rekreacji; ZP - teren zieleni urządzonej; ZL – las; KDG - teren dróg publicznych – droga główna; KDL – teren dróg publicznych – droga lokalna; E – teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
- 5) granica i Obszar Chronionego Krajobrazu Puszczy Darżlubskiej;
- 6) napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV z pasem ograniczeń;
- 7) granice terenu potencjalnie zagrożonego osuwaniem się mas ziemnych;
- 8) obszar ochronny Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradolina Kaszubska – cały obszar objęty planem.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne, nie wymienione w ust. 1 mają znaczenie informacyjne.

3. Położenie linii rozgraniczających terenów dla celów geodezyjnych należy określać zgodnie z przebiegiem granic ewidencyjnych działek, wzdłuż których te linie występują, a w przypadku gdy linie te nie biegną wzdłuż granicy działek poprzez odczyt wymiaru w odniesieniu do osi linii z rysunku planu.

Rozdział 2.

USTALENIA OGÓLNE

§ 5. 1. Pojęcia używane w uchwale należy rozumieć następująco:

1) dachy:

- a) dachy płaskie: o nachyleniu połąci dachowych do poziomu pod kątem do 15 stopni,
- b) dachy strome: o nachyleniu połąci dachowych do poziomu pod kątem powyżej 15 stopni;

2) infrastruktura techniczna: sieci, przyłącza i obiekty infrastruktury technicznej zaopatrzenia w wodę, ciepło, gaz, telekomunikację, odprowadzenia ścieków sanitarnych, odprowadzenia wód opadowych i roztopowych (w tym zbiorniki retencyjne), melioracji, elektroenergetyki, telekomunikacji i teletechniki (w tym sieci szerokopasmowych) itp., oraz odnawialne źródła energii;

3) linia rozgraniczająca: linia będąca granicą pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu, różnym sposobie użytkowania lub zagospodarowania, które są opisane na rysunku planu innym symbolem cyfrowo – literowym;

4) nieprzekraczalna linia zabudowy: linia ustalona na rysunku planu, określająca maksymalne usytuowanie płaszczyzny elewacji budynków oraz obiektów pomocniczych; linia ta może zostać przekroczona o maksymalnie 0,8 m w przypadku okapów i gzymsów oraz o maksymalnie 1,3 m w przypadku balkonów, wykuszy, loggii, tarasów, ganków, schodów zewnętrznych, zadaszeń nad wejściami, pochylni, ramp, wiat śmietnikowych itp. - z uwzględnieniem przepisów odrębnych; linia ta nie dotyczy: chodników, parkingów, dojazdów, infrastruktury technicznej;

5) obiekty pomocnicze: budynki gospodarcze, garaże, wiaty, altany itp.;

6) powierzchnia biologicznie czynna: teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów prawa budowlanego i przepisów powiązanych;

7) powierzchnia zabudowy: powierzchnia terenu zajęta przez budynki i obiekty pomocnicze w stanie wykończonym, która jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku (dla wiat i altan powierzchnia wyznaczona przez zewnętrzne krawędzie konstrukcji nośnej) na powierzchnię terenu, z wyłączeniem powierzchni obiektów budowlanych i ich części znajdujących się pod powierzchnią terenu oraz powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, tarasów, podestów itp.;

8) przepisy odrębne: ustawy, rozporządzenia wykonawcze do ustaw oraz przepisy prawa miejscowego;

9) teren: obszar wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o jednakowym przeznaczeniu i jednakowych zasadach zagospodarowania, zdefiniowanych w ustaleniach szczegółowych zawartych

w rozdziale 3 niniejszej uchwały, przeznaczony także pod dojazdy, zieleń, infrastrukturę techniczną oraz inne obiekty związane z zagospodarowaniem terenu;

10) wskaźnik zabudowy: maksymalna wielkość powierzchni zabudowy (rozumiana według definicji podanej w pkt 7) w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją a dla terenów leśnych – w stosunku do terenu objętego inwestycją;

11) wysokość zabudowy:

- a) wysokość budynków: wysokość mierzona od najwyższego projektowanego poziomu terenu przy budynku, do najwyższego punktu pokrycia dachu budynku (nie dotyczy kominów i urządzeń technologicznych),
- b) wysokość obiektów pomocniczych: wysokość mierzona od projektowanego najwyższego poziomu terenu przy obiekcie, do najwyższego punktu pokrycia dachu obiektu,
- c) wysokość pozostałych obiektów budowlanych: wysokość mierzona od projektowanego najwyższego poziomu terenu przy obiekcie do najwyższego punktu tego obiektu; dla masztów telekomunikacyjnych wysokość mierzona do najwyższego punktu masztu.

2. Inne pojęcia i określenia używane w niniejszym planie należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, a w przypadku braku takich definicji, zgodnie z definicjami słownikowymi.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi zawarto w Rozdziale 3 - ustalenia szczegółowe.

§ 7. 1. Południowo – zachodnia część obszaru objętego planem położona jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy Darżlubskiej, dla którego obowiązują przepisy odrębne, w tym ustanowione przez Sejmik Województwa Pomorskiego.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu:

1) dla całego obszaru objętego planem ustala się zakaz:

- a) lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska; ustalenie nie dotyczy realizacji inwestycji celu publicznego w rozumieniu przepisów odrębnych,
- b) lokalizowania przedsięwzięć stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, oraz stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii;

2) dla całego obszaru objętego planem ustala się nakaz:

- a) wykonywania niezbędnych dla realizacji inwestycji przekształceń powierzchni terenu w sposób nie powodujący negatywnego wpływu na działki sąsiednie,
- b) stosowania przy realizacji inwestycji rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie środowiska przed zanieczyszczeniami,
- c) ograniczenia zasięgu uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności lub zastosowanych technologii do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny; znajdujące się na tym terenie budynki i pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami,
- d) zapewnienia przy realizacji ustaleń planu ochrony siedlisk i stanowisk chronionych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną; ustalenie to nie stanowi przesłanki wystarczającej do uzyskania stosownych zezwoleń odpowiednich organów na odstępstwa od zakazów w stosunku do chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów,
- e) spełnienia dla prowadzonej działalności wymogów obowiązujących przepisów szczególnych ochrony środowiska (w tym w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz hałasu) oraz zabezpieczenia pomieszczeń na pobyt ludzi przed uciążliwościami innych funkcji,
- f) zagospodarowania terenu inwestycji w sposób, który nie będzie stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska gruntowo – wodnego,
- g) kształtowania terenów zieleni z uwzględnieniem następujących wymogów:

- lokalizacja zieleni w formie grup drzew i krzewów oraz wprowadzanie drzew i krzewów zgodnych z warunkami siedliskowymi,
- na parkingu terenowym powyżej 5 miejsc postojowych lokalizacja drzew w stosunku 1 drzewo na każde 5 miejsc postojowych,

h) przy realizacji inwestycji wykonać przejścia ekologiczne umożliwiające migrację drobnej zwierzyny, zrealizowane w formie:

- otworów o średnicy minimum 15 cm wykonanych w podmurówce, przy powierzchni terenu, rozmieszczonych w odstępach nie większych niż 5 m,
- lub prześwitów o szerokości 10 cm pomiędzy podmurówką a ażurowymi elementami ogrodzenia, gdy wysokość podmurówki nie przekracza 10 cm;

3) zaleca się:

- a) wykorzystanie istniejących drzew do kształtowania terenów zieleni urządzonej ogólnodostępnej i przy obiektowej,
- b) wkomponowanie zabudowy w naturalne ukształtowanie terenu;

4) dla danego rodzaju terenu obowiązuje poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych.

§ 8. Na obszarze objętym planem nie występują uwarunkowania wymagające określenia ustaleń w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 9. 1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wskazanych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Redy.

2. Na obszarze objętym planem do przestrzeni publicznych zalicza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 6.KDG i 7.KDL; wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych dla tych terenów zawarto w ustaleniach szczegółowych.

§ 10. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych:

1. Dla lasów położonych w terenach objętych planem, wchodzących w skład oddziału 212 Nadleśnictwo, obręb leśny Wejherowo, uzyskano zgodę na przeznaczenie terenów na cele nie leśne:

1) w trybie sporządzania Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta obejmującego północno – zachodnią część obszaru Rekowa w Redzie, uchwalonego uchwałą nr VI/79/2007 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 29 marca 2007 r. oraz Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta obejmującego południowo – zachodnią część obszaru Rekowa w Redzie, uchwalonego uchwałą nr XXX/276/2004 Rady Miejskiej Redy z dnia 21 grudnia 2004 r. - Decyzją Ministra Środowiska znak ZS-2120/248/2003 z dnia 22.10.2003 r.

2) Decyzją Ministra Środowiska znak DL-II-4130.7.2019.KB z dnia 29 maja 2019 r.

2. Obszar objęty planem znajduje się w granicach obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 110 oraz w granicach planowanego obszaru ochronnego; w obszarze obowiązują ograniczenia i zakazy związane z ochroną zasobów wód podziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Obiekty stałe i tymczasowe o wysokości równej i wyższej od 50 m ponad poziom terenu wymagają zgłoszenia do właściwego organu wojskowego – Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP w Warszawie, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W obszarze objętym planem nie występują:

- 1) tereny i obszary górnicze;
- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) udokumentowane obszary osuwania się mas ziemnych.

5. W obszarze objętym planem nie występują uwarunkowania do wskazania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

6. Obszar objęty planem - poza częścią północno – zachodnią, położony jest w granicach terenów potencjalnie predysponowanych do osuwania się mas ziemnych, dla których ustala się:

- 1) stoki i skarpy stabilizować metodami technicznymi i biologicznymi, przy wizualnej dominacji elementów naturalnych, nie używać gruzu i innych odpadów do ukształtowania skarp;
- 2) ścieżki w lasach realizować z materiałów naturalnych (drewno, kamień);
- 3) nie skierowywać wód opadowych i roztopowych z terenu przyległej wierzchowiny wysoczyzny na te tereny;
- 4) realizacja budynków wymaga:
 - a) wykonania szczegółowych badań oraz sporządzenia dokumentacji geotechnicznej lub zgodnie z obowiązującymi przepisami także dokumentacji geologiczno - inżynierskiej, które pozwolą na sprawdzenie globalnej stateczności skarp, uwzględniając obciążenia od obiektu nowo projektowanego i obiektów istniejących w sąsiedztwie na etapie wykonawstwa i użytkowania oraz określenia warunków hydrogeologicznych, które pozwolą na ustalenie czy jest możliwe bezpieczne odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do ziemi na terenie działki budowlanej objętej inwestycją,
 - b) przy projektowaniu inwestycji należy przewidzieć takie rozwiązania techniczne, które zarówno w czasie prowadzenia robót ziemnych i budowlanych jak i po ich realizacji uniemożliwią naruszenie stateczności skarp oraz istniejących w sąsiedztwie obiektów budowlanych; sposób zabezpieczania skarp należy przewidzieć w projekcie budowlanym.

§ 11. 1. Obszar objęty planem powiązany jest z otoczeniem:

- 1) drogą publiczną – główną (odcinek położony poza obszarem planu), poprzez ul. Rekowską;
- 2) drogą publiczną – lokalną, oznaczoną na rysunku planu symbolem 7.KDL (ul. Rekowską).

2. Obsługę komunikacyjną terenów objętych planem zapewnia droga oznaczona na rysunku planu symbolem 7.KDL oraz ulica Miodowa, położona poza obszarem objętym planem i połączona z drogą 7.KDL (ul. Rekowską).

3. Ustala się następujące wskaźniki i zasady lokalizacji miejsc postojowych (miejsc do parkowania) dla samochodów osobowych:

- 1) dla usług oświaty i wychowania: minimum 1 miejsca postojowe na 150 m² powierzchni użytkowej usług oraz minimum 1 miejsce postojowe na 15 osób zatrudnionych w obiekcie usługowych, nie mniej niż jedno miejsce postojowe;
- 2) dla pozostałych usług: minimum 1 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług oraz minimum 1 miejsce postojowe na 10 osób zatrudnionych w obiekcie usługowych, nie mniej niż jedno miejsce postojowe;
- 3) minimum 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny;
- 4) minimum 1 miejsce na 1200 m² powierzchni terenu sportu i rekreacji (minimum 1 miejsce postojowe);
- 5) w obrębie miejsc postojowych wyznaczyć miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonego w kartę parkingową według następujących wskaźników: minimum 1 miejsce postojowe jeśli liczba miejsc wynosi od 1 do 5; minimum 2 miejsca postojowe jeśli liczba miejsc wynosi od 6 do 16; minimum 3 miejsca jeśli liczba miejsc wynosi od 17 do 40; minimum 4 miejsca jeśli liczba miejsc wynosi 41-100, 4% ogólnej liczby miejsc jeśli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 100; wymóg nie dotyczy lokali mieszkalnych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 6) w obrębie parkingów wyznaczyć miejsca postojowe dla rowerów w ilości minimum 1 miejsce rowerowe na 5 miejsc postojowych; otrzymaną liczbę zaokrąglić w górę;
- 7) miejsca postojowe należy realizować w obrębie działki budowlanej objętej inwestycją;
- 8) dla obiektów infrastruktury technicznej wskaźniki dowolne.

4. Drogi pożarowe projektować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy, budowy i wyposażenia terenu w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej:

- 1) w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 4.ZL i 5.ZL zezwala się na budowę, przebudowę, rozbudowę i remont sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi lasów, nie wymagających uzyskania zgody na wyłączenie gruntów leśnych z produkcji leśnej;
- 2) w pozostałych terenach dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i remont sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) przy opracowywaniu projektów budowlanych należy uwzględnić istniejącą infrastrukturę, od której należy zachować odległości zgodnie z obowiązującymi przepisami; wszystkie występujące kolizje przebudować poza pas planowanej zabudowy lub dostosować do nowych warunków;
- 4) dopuszcza się realizację innych, niż wymieniono w § 5 ust. 1 pkt 2, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji, lokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) przy projektowaniu inwestycji uwzględnić wymogi przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego do zewnętrznego gaszenia pożaru zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się następujące zasady w zakresie odprowadzenia ścieków:

- 1) odprowadzenie ścieków do sieci zbiorczej kanalizacji sanitarnej;
- 2) dla budynków zlokalizowanych w terenach 4.ZL i 5.ZL dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych.

4. Ustala się następujące zasady w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 6. KDG i 7.KDL do odbiorników usytuowanych w tych drogach lub poza tymi drogami, w tym do kanalizacji deszczowej w tych drogach lub poza tymi drogami;
- 2) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z pozostałych terenów:
 - a) z dachów budynków i obiektów pomocniczych: do gruntu, do zbiorników, studni chłonnych itp. na terenie działki budowlanej objętej inwestycją;
 - b) z dojazdów, parkingów i placów manewrowych: do gruntu lub do zbiorników na terenie objętym inwestycją, studni chłonnych, itp.; wody opadowe i roztopowe wprowadzane do gruntu muszą spełniać wymogi obowiązujących przepisów odrębnych,
 - c) odpływ wód opadowych i roztopowych z terenów działek budowlanych realizować w sposób chroniący teren przed erozją wodną, przed zaleganiem wód oraz przed zalewaniem innych terenów.

5. Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w ciepło i gaz:

- 1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub ze zbiorników gazu;
- 2) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł niskoemisyjnych i nieemisyjnych oraz z odnawialnych źródeł energii stanowiących mikroinstalacje w rozumieniu przepisów odrębnych.

6. Ustala się następujące zasady w zakresie elektroenergetyki:

- 1) ustala się zasilanie terenów i obiektów budowlanych objętych planem z sieci średniego i niskiego napięcia oraz z odnawialnych źródeł energii stanowiących mikroinstalacje w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 3) istniejącą i projektowaną sieć elektroenergetyczną przystosować do planowanego zagospodarowania;
- 4) usunięcie wszelkich kolizji istniejących sieci elektroenergetycznych z obiektami projektowanymi w porozumieniu z zarządcą sieci.

7. Ustala się następujące zasady w zakresie telekomunikacji i teletechniki:

- 1) w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 4.ZL i 5.ZL zezwala się na budowę, przebudowę, rozbudowę i remont sieci i urządzeń teletechniki zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi lasów;

- 2) w terenach pozostałych dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i remont sieci i urządzeń telekomunikacyjnych i teletechniki;
- 3) sieci projektować jako podziemne z rozproszaniem z terenach przewidzianych pod ciągi komunikacyjne.

8. Zasady gospodarki odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi i przepisami lokalnymi.

§ 13. 1. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) wielkość działki: powierzchnia minimalna 800 m², dla obiektów infrastruktury technicznej dopuszcza się powierzchnię dowolną;
- 2) szerokość frontu działki: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny.

2. Inne zasady podziału nieruchomości:

- 1) wielkość działki: powierzchnia minimalna 800 m²; dla działek wydzielanych dla obiektów infrastruktury technicznej i dojazdów dopuszcza się powierzchnię dowolną;
- 2) dla wydzielenia nowych dojazdów nieprzelotowych ustala się minimalną szerokość 8 m oraz uwzględnienie placu do zawracania o wymiarach zgodnych z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3. **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

§ 14. Ustalenia dla terenu o symbolu 1.U,M,US o powierzchni ok. 1,78 ha.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) zabudowa usługowa - wyłącznie usługi: oświaty i wychowania (w tym szkoła, przedszkole), kultury, zdrowia i opieki społecznej (w tym żłobek);
- 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (do czterech lokali mieszkalnych w jednym budynku) i jednorodzinna;
- 3) sport i rekreacja;
- 4) dopuszcza się obiekty pomocnicze.

2. Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik zabudowy:
 - a) zabudowa usługowa oraz sport i rekreacja: do 0,40 powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją,
 - b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna: do 0,30 powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją;
- 2) intensywność zabudowy:
 - a) zabudowa usługowa oraz sport i rekreacja: minimalna 0,00, maksymalna 1,60 powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją,
 - b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna: minimalna 0,00, maksymalna 0,90 powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 30 % powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją; dopuszcza się bilansowanie powierzchni biologicznie czynnej łącznie z terenem zieleni w terenie 2.ZP,US w ramach jednej inwestycji;
- 4) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 7.KDL – jak na rysunku planu,
 - b) od pozostałych terenów zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość:

- a) budynki usługowe: do 3 kondygnacji nadziemnych, wysokość do 11 m, dopuszcza się kondygnację podziemną,
 - b) budynki mieszkalne wielorodzinne i jednorodzinne: do 2 kondygnacji nadziemnych, wysokość do 11 m, dopuszcza się kondygnację podziemną,
 - c) budynki w terenie sportu i rekreacji: do 2 kondygnacji nadziemnych, wysokość do 11 m, dopuszcza się kondygnację podziemną,
 - d) obiekty pomocnicze: 1 kondygnacja nadziemna, wysokość do 5 m,
 - e) obiekty budowlane inne niż podano w lit. a) - lit. d): wysokość dowolna;
- 2) elewacje wykończone tynkiem, kamieniem, cegłą, drewnem lub imitacją tych materiałów;
- 3) dachy:
- a) budynki usługowe, budynki w terenie sportu i rekreacji i obiekty pomocnicze: dachy płaskie, dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe - o kącie nachylenia połaci do 40 stopni; pokrycie dachów stromych dachówką, blachodachówką (w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, grafitowego) lub blachą; w dachach stromych dopuszcza się montaż okien połaciowych i lukarny o dachach pulpityowych lub dwuspadowych symetrycznych,
 - b) budynki mieszkalne: dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe - o kącie nachylenia połaci od 30 stopni do 40 stopni; pokrycie dachów stromych dachówką, blachodachówką (w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, grafitowego) lub blachą; w dachach stromych dopuszcza się montaż okien połaciowych i lukarny o dachach pulpityowych lub dwuspadowych symetrycznych,
 - c) dla hali sportowej (gimnastycznej) dopuszcza się dach o kształcie i pokryciu dowolnym.

4. Szczególne uwarunkowania:, w tym zakaz zabudowy:

- 1) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 2) dojazd z ul. Rekowskiej;
- 3) w terenie obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 6 pkt 4.

5. Wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu: 0%.

§ 15. Ustalenia dla terenu o symbolu 2.ZP,US o powierzchni ok. 0,19 ha.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) zielen urządzone,
- 2) sport i rekreacja;
- 3) dopuszcza się obiekty pomocnicze.

2. Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik zabudowy: do 0,10 działki budowlanej;
- 2) intensywność zabudowy: minimalna 0,00, maksymalna 0,10 działki budowlanej;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 60 % powierzchni działki budowlanej; dopuszcza się bilansowanie powierzchni biologicznie czynnej łącznie z terenem zieleni w terenie 1.U,M,US w ramach jednej inwestycji;
- 4) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 7.KDL – jak na rysunku planu, od pozostałych terenów zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. 3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość:
 - a) obiekty pomocnicze: 1 kondygnacja nadziemna, wysokość do 5 m,
 - b) obiekty budowlane inne niż podano w lit. a): wysokość dowolna;

- 2) elewacje wykończone tynkiem, kamieniem, cegłą, drewnem lub imitacją tych materiałów;
- 3) dachy dowolne.

4. Szczególne uwarunkowania, w tym zakaz zabudowy:

- 1) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 2) dojazd z ul. Rekowskiej, bezpośrednio lub przez teren 1.U,M,US;
- 3) w terenie obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 6 pkt 4.

5. Wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu: 0%

§ 16. Ustalenia dla terenu o symbolu 3.E o powierzchni ok. 0,08 ha.

1. Przeznaczenie terenu: teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka.

2. Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik zabudowy: do 0,90 powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją;
- 2) intensywność zabudowy: minimalna 0,00, maksymalna 0,90 działki budowlanej objętej inwestycją;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna: dowolna;
- 4) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość :
 - a) maszty i słupy: wysokość dowolna,
 - b) inne obiektu budowlane niż podano w lit. a): 1 kondygnacja nadziemna, wysokość do 6 m, wyklucza się kondygnację podziemną;
- 2) elewacje wykończone tynkiem, kamieniem, cegłą, drewnem lub imitacją tych materiałów;
- 3) dachy dowolne.

4. Szczególne uwarunkowania, w tym zakaz zabudowy:

- 1) dojazd z ul. Rekowskiej bezpośrednio, lub przez teren 1.U,M,US;
- 2) w terenie obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 6 pkt 4.

5. Wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu: 30%.

§ 17. Ustalenia dla terenu o symbolu 4.ZL o powierzchni ok. 12,56 ha; 5.ZL o powierzchni ok. 12,50 ha.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) las; teren stanowi grunt leśny w rozumieniu ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
- 2) dopuszcza się: budynki i inne obiekty budowlane oraz infrastrukturę techniczną - dopuszczone w przepisach odrębnych dotyczących lasów.

2. Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik zabudowy: do 0,30 terenu objętego inwestycją;
- 2) intensywność zabudowy: minimalna 0,00, maksymalna 0,90 terenu objętego inwestycją;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 40% powierzchni terenu objętego inwestycją;
- 4) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość:

- a) budynki: do 2 kondygnacji nadziemnych, wysokość do 9 m, dopuszcza się kondygnację podziemną,
- b) obiekty pomocnicze: 1 kondygnacja nadziemna, wysokość do 5 m,
- c) obiekty budowlane innych podano powyżej: dowolna;

2) elewacje wykończone tynkiem, kamieniem, cegłą, drewnem lub imitacją tych materiałów;

3) dachy:

- a) strome (dwuspadowe lub wielospadowe), symetryczne, o kącie nachylenia od 30° do 45°; dopuszcza się montaż okien połaciowych i lukarny o dachach pulpitowych lub dwuspadowych symetrycznych; pokrycie dachów dachówką, blachodachówką (w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, grafitowego),
- b) dla obiektów pomocniczych dachy dowolne, pokrycie dachów dowolne.

4. Szczególne uwarunkowania, w tym zakaz zabudowy:

1) dojazd: z drogi publicznej 7.KDL;

2) w granicach terenów potencjalnie zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 6 pkt 4;

3) teren 4.ZL:

- a) przez teren przechodzi napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV, wzdłuż której wyznacza się pas ograniczeń o szerokości 14 m - jak oznaczono na rysunku planu; zagospodarowanie pasa ograniczeń w porozumieniu z zarządcą sieci,
- b) część terenu – jak oznaczono na rysunku planu, położona jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy Darżlubskiej - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 1.

5. Wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu: 0%.

§ 18. Ustalenia dla terenu 6.KDG o powierzchni ok. 0,01 ha;

1. Przeznaczenie terenu: teren dróg publicznych – droga główna (droga wojewódzka nr 216); teren przeznacza się na realizację celów publicznych.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczenia zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zakaz zjazdów na tereny przyległe;
- 3) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej nie związanej z funkcją terenu za zgodą zarządcy drogi.

3. Szczególne uwarunkowania:

- 1) teren położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy Darżlubskiej – obowiązują ustalenia podane w § 7 ust. 1;
- 2) zabrania się odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z innych terenów na teren drogi 6.KDG;
- 3) należy ograniczyć negatywny wpływ drogi na środowisko przyrodnicze;
- 4) w terenie obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 6 pkt 4.

4. Wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu: 0%.

§ 19. Ustalenia dla terenu 7.KDL o powierzchni ok. 1,62 ha.

1. Przeznaczenie terenu: teren dróg publicznych – droga lokalna (ul. Rekowska); teren przeznacza się na realizację celów publicznych.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczenia zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zjazdy na tereny przyległe bez ograniczeń.

3. Szczególne uwarunkowania:

- 1) część terenu – jak oznaczono na rysunku planu, położona jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobraz Puszczy Darżlubskiej - obowiązują ustalenia podane w § 7 ust. 1;
- 2) w projekcie technicznym drogi uwzględnić rozwiązania umożliwiające zachowanie ciągłości przyrodniczej (migracji zwierzyny leśnej) z zachowaniem bezpieczeństwa ruchu drogowego;
- 3) zabrania się odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z innych terenów na teren drogi 7.KDL;
- 4) należy ograniczyć negatywny wpływ drogi na środowisko przyrodnicze;
- 5) w granicach terenów potencjalnie zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 6 pkt 4.

4. Wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu: 0%.

§ 20. Ustalenia dla terenu o symbolu 8.U,US o powierzchni ok. 0,17 ha.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) zabudowa usługowa - wyłącznie usługi: oświaty i wychowania (w tym szkoła, przedszkole), kultury, zdrowia i opieki społecznej (w tym żłobek);
- 2) sport i rekreacja;
- 3) dopuszcza się obiekty pomocnicze.

2. Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik zabudowy: do 0,40 powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją;
- 2) intensywność zabudowy: minimalna 0,00, maksymalna 1,60 powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 30 % powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją;
- 4) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość :
 - a) budynki: do 3 kondygnacji nadziemnych, wysokość do 11 m, dopuszcza się kondygnację podziemną,
 - b) obiekty pomocnicze: 1 kondygnacja nadziemna, wysokość do 5 m,
 - c) obiekty budowlane inne niż podano w lit. a) i lit. b): dowolna;
- 2) elewacje wykończone tynkiem, kamieniem, cegłą, drewnem lub imitacją tych materiałów;
- 3) dachy:
 - a) dachy płaskie, dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe - o kącie nachylenia połaci do 40 stopni; pokrycie dachów stromych dachówką, blachodachówką (w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, grafitowego) lub blachą; w dachach stromych dopuszcza się montaż okien połaciowych i lukarny o dachach pulpitowych lub dwuspadowych symetrycznych,
 - b) dla hali sportowej (gimnastycznej) dopuszcza się dach o kształcie i pokryciu dowolnym.

4. Szczególne uwarunkowania:

- 1) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 2) dojazd z ul. Rekowskiej przez teren 1.U,M,US;
- 3) w terenie obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 6 pkt 4.

5. Wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu: 0%.

Rozdział 4. PRZEPISY KOŃCOWE

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

1. Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Redy obejmującego południowo – zachodnią część obszaru Rekowa Redy uchwalonego uchwałą nr XXX/276/2004 Rady Miejskiej Redy z dnia 21 grudnia 2004 r.

2. Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta obejmującego północno – zachodnią część obszaru Rekowa w Redzie, uchwalonego uchwałą nr VI/79/2007 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 29 marca 2007 r.

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Redy.

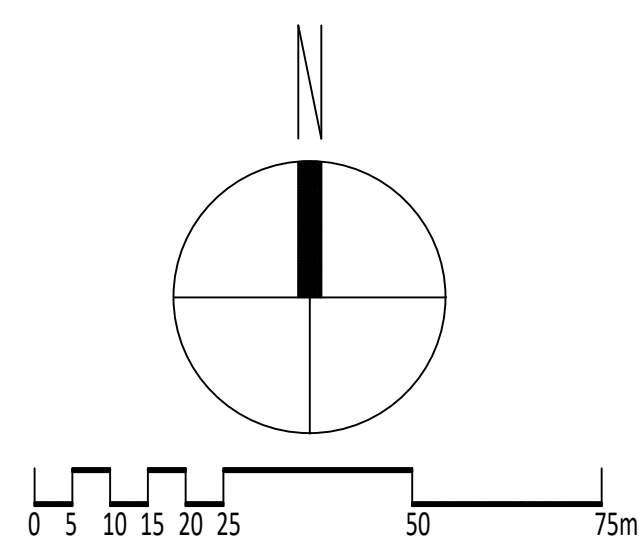
§ 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady

Kazimierz Okrój

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
W REJONIE UL.REKOWSKIEJ W REDZIE
RYSUNEK PLANU , SKALA 1:1000

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR....XI/104/2019.....
RADY MIEJSKIEJ W REDZIE Z DNIA 31 lipca 2019r.....



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOŃ I
KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA REDA



OBJAŚNIENIA
OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

OZNACZENIA LICZBOWO - LITEROWE IDENTYFIKUJĄCE TERENY WYDZIELONE LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI; LICZBA OZNACZA KOLEJNY PORZĄDKOWY TEREN, LITERY OZNACZAJĄ PRZEEZNACZENIE TERENÓW

U TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ I JEDNORODZINNEJ

M TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ I JEDNORODZINNEJ

US TEREN SPORTU I REKREACJI

ZP TEREN ZIELNI URZĄDZONEJ

ZL LAS

KDG TEREN DRÓG PUBLICZNYCH - DROGA GŁÓWNA

KDL TEREN DRÓG PUBLICZNYCH - DROGA LOKALNA

E TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKA

GRANICA OBRZĘDU CHRONIONEGO KAJORBAZU PUSZCZY DARZŁUBSKIEJ

NAPOWETRZNA LINIA EI I ELEKTROENERGETYCZNA 15 KV Z PASEM OGRANICZENI

GRANICE TERENU POTENCJALNIE ZAGROŻONEGO OSWIATNIEM SIĘ MAS ZMIENNYCH

OSZAR OCHRONY GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 110 PAROLAŃSKA KASZUBSKA

CNAI OBRZĘD OBIĘTY PLANEM

OZNACZENIA INFORMACYJNE

GRANICE ADMINISTRACYJNE MIASTA REDY I GMINY PUCK

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
W REJONIE UL.REKOWSKIEJ W REDZIE
RYSUNEK PLANU , SKALA 1:1000
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR....XI/104/2019.....
RADY MIEJSKIEJ W REDZIE Z DNIA 31 lipca 2019r.....

OLIMPIA
PROJEKTANT
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
W REJONIE UL.REKOWSKIEJ W REDZIE
RYSUNEK PLANU , SKALA 1:1000
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR....XI/104/2019.....
RADY MIEJSKIEJ W REDZIE Z DNIA 31 lipca 2019r.....

DATA OPRACOWANIA: CZERWIEC 2019 R.

PRACOWNIA ARCHITECTURALNA
STUDIOSPRACOWNIA
PROJEKTOWANIE ARCHITECTURA + URBANISTYKA

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XI/104/2019
Rady Miejskiej w Redzie
z dnia 31 lipca 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Rekowskiej w Redzie

Na podstawie art. 20, w związku z art. 15, art. 16 ust. 1, art. 17, oraz art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) Rada Miejska w Redzie rozstrzyga co następuje:

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Rekowskiej w Redzie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożony był do publicznego w siedzibie Urzędu Miasta w Redzie w dniach od 21 czerwca 2019 r. do 12 lipca 2019 r.

2. Termin składania uwag do projektu planu wyznaczono do dnia 26 lipca 2019 r. W terminie tym nie wpłynęły pisma z uwagami ani wnioskami do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu.

Przewodniczący Rady

Kazimierz Okrój

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Rekowskiej w Redzie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 poz. 1945 ze zm.), art. 7 ust. 1, pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 869) Rada Miejska w Redzie rozstrzyga, co następuje:

1. W obszarze objętym planem przewiduje się realizację zadań z zakresu infrastruktury technicznej stanowiących zadania własne gminy: modernizacja drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 7.KDL wraz z budową chodnika, oświetlenia i kanalizacji deszczowej; dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej.

2. Finansowanie inwestycji publicznych z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 506). Limity wydatków budżetowych na zadania inwestycyjne ustala się corocznie w uchwale budżetowej, a wieloletnie określa się w wieloletniej prognozie finansowej uchwalanej przez Radę Miejską.

3. Dopuszcza się finansowanie realizacji zadań także z zewnętrznych źródeł, w tym z funduszy na rozwój regionalny, pożyczek i kredytów preferencyjnych lub umów z innymi podmiotami.

Przewodniczący Rady

Kazimierz Okrój

**Uzasadnienie do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul.
Rekowskiej w Redzie.**

**CZĘŚĆ A. OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO I ROZWIĄZAŃ FUNKCJONALNO -
PRZESTRZENNYCH**

1. PODSTAWA PRAWNA SPORZĄDZENIA PLANU

Projekt planu sporządza się na podstawie uchwały nr XXXVII/383/2017 z dnia 29 listopada 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Rekowskiej w Redzie.

**2. CHARAKTERYSTYKA ISTNIEJĄCEGO ZAINWESTOWANIA I UŻYTKOWANIA
TERENU.**

Obszar planu obejmuje teren przebiegu ul. Rekowskiej w Redzie oraz przyległy teren zabudowany (teren szkoły) i tereny leśne.

W części środkowej obszaru objętego planem znajdują się:

- tereny zainwestowane – szkoła podstawowa nr 5 z salą gimnastyczną,
- po północnej stronie terenu szkoły (działka nr 212/9 obr. 5) - teren zadrzewiony,
- ulica Rekowska, na odcinku od ul. Miodowej do granicy administracyjnej z gminą Puck.

W części zachodniej terenu przechodzi fragment drogi wojewódzkiej nr 216.

Pozostałą powierzchnię terenu zajmują lasy.

Powierzchnia obszaru objętego planem ok. 28,91 ha.

W obszarze objętym planem występują tereny stanowiące własność:

a) SKARB PAŃSTWA, Państwowe Gospodarstwo Leśne, Lasy Państwowe, Nadleśnictwo Wejherowo: dz. 213/1 obr 004, 397 obr 5, 400 obr 5.

b) Gmina Miasta Redy: dz. 93 obr 5, dz. 212/8 obr 5 (szkoła podstawowa nr 5), 212/9, obr. 5.

c) Energa – OPERATOR S.A, dz. 212/7, obr. 5.

3. STAN FORMALNO – PRAWNY

Dla południowej części obszaru objętego projektem planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta obejmującego południowo – zachodnią część obszaru Rekowa w Redzie, uchwalony uchwałą nr XXX/276/2004 Rady Miejskiej Redy z dnia 21 grudnia 2004 r.

Plan ustalił następujące przeznaczenie terenów:

- teren dla regulacji przebiegu ul. Rekowskiej zgodnie z wydzieleniem ewidencyjnym działki drogowej, ulica klasy lokalnej; szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających zmienna od 15 m do 30 m,
- las – dla istniejących, zachowanych w planie terenów leśnych położonych po południowo - zachodniej stronie ul. Rekowskiej.

Dla północnej części obszaru objętego projektem planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta obejmującego północno – zachodnią część obszaru Rekowa w Redzie, uchwalony uchwałą nr VI/79/2007 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 29 marca 2007 r.

Plan ustalił następujące przeznaczenie terenów:

- dla terenu szkoły i terenu przyległego od strony wschodniej i północnej ustalono przeznaczenie na funkcje zabudowy mieszkaniowej oraz usługi – oświaty, sportu (boisko piłkarskie) z salą sportową, usługi kultury, opieki zdrowotnej, rekreacji, handel i gastronomię (2.32 MU);
- wydzielony został teren dla regulacji przebiegu ul. Rekowskiej zgodnie z wydzieleniem ewidencyjnym działki drogowej (017 KL);
- las – dla istniejących terenów leśnych położonych po wschodniej stronie ul. Rekowskiej (2.33.ZL).

4. OPIS ROZWIĄZAŃ FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNYCH ZAWARTYCH W PLANIE

Plan sporządza się w celu wydzielenia drogi gminnej - ulicy Rekowskiej z terenu leśnego zgodnie z jej obecnym przebiegiem – teren 7.KDL. Dla drogi przyjęto klasę L i ustalono szerokości w liniach rozgraniczających od 15 m – 18 m, z poszerzeniem na łukach.

W zachodniej części obszaru planu wydzielony został teren przebiegu istniejącej drogi wojewódzkiej nr 216 – teren 6.KDG.

Dla terenu szkoły i działki przyległej od strony zachodniej- teren 1.U,M,US, ustala się następujące funkcje:

- zabudowa usługowa - wyłącznie usługi: oświaty i wychowania (w tym szkoła, przedszkole), kultury, zdrowia i opieki społecznej (w tym żłobek);
- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (do czterech lokali mieszkalnych w jednym budynku) i jednorodzinna,
- sport i rekreacja.

Dla terenów przyległych do działki nr 212/9 od strony zachodniej (część działki nr 400 obr 5) ustala się funkcje zieleni urządzonej oraz sportu i rekreacji– teren 2.ZP,US.

Dla terenów przyległych do działki nr 212/9 od strony północnej (część działki nr 400 obr 5): zabudowa usługowa – ustala się funkcje wyłącznie usługi: oświaty i wychowania (w tym szkoła, przedszkole), kultury, zdrowia i opieki społecznej (w tym żłobek), sport i rekreacja – teren 8.U,US.

Teren istniejącej trafostacji położony po północnej stronie ul. Rekowskiej (7.KDL) wydzielono jako teren 3.E.

Pozostałe tereny zachowano w użytkowaniu leśnym - teren 4.ZL i 5.ZL. W terenach dopuszcza się lokalizację budynków, budowli, infrastruktury technicznej - zgodnie z ustawą o lasach.

5. STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA REDY.

Dla obszaru miasta Redy zasady polityki przestrzennej ustalone zostały w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta REDY”, uchwalonym uchwałą Rady Miejskiej w Redzie XXIX/239/97 z dnia 8 kwietnia 1997 r. Aneks do studium uchwalony uchwałą nr XXIX/297/2001 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 5 czerwca 2001 r., zmieniony uchwałą nr XXXV/335/2005 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 8 czerwca 2005 r., uchwałą nr XVII/246/2008 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 6 listopada 2008 r., uchwałą nr III/24/2014 Rady Miejskiej Redy z dnia 17 grudnia 2014 r., uchwałą nr XXIV/242/2016 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 30 listopada 2016 r. Obszar objęty planem wg Rysunku nr 2 Studium, położony jest w jednostce urbanistycznej E – Rekowo w rejonie funkcjonalnym E2.

Działka nr 212/8, na której znajduje się szkoła, przyległy (położony za budynkiem szkoły) fragment działki nr 400 oraz działka nr 212/9 – położone są w terenie o symbolu U1, o wiodącej funkcji zabudowy usługowej – usługi publiczne.

Przyległe do działek nr 212/8 i 212/9 fragmenty działki nr 400 położone są w rejonie funkcjonalnym E4.

W Studium dla terenów leśnych dopuszczono: prowadzenie sieci infrastruktury technicznej (w przypadku braku innej możliwości), wykorzystanie na cele rekreacji, prowadzenie tras spacerowych i rowerowych oraz lokalizację urządzeń związanych z obsługą użytkowników (turystów, osób wypoczywających).

Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1.U,M,US i 2.ZP,US obejmują teren objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta obejmującego północno – zachodnią część obszaru Rekowa w Redzie, uchwalonym uchwałą nr VI/79/2007 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 29 marca 2007 r., oznaczone na rysunku planu symbolem 2.32.MU.

Ustalenia projektu planu dla terenu 1.U,M,US są takie same jak w planie obowiązującym z jedną zmianą - dla budynków usługowych dopuszczono wysokość 3 kondygnacji, w celu umożliwienia rozbudowy istniejącej szkoły – wysokość ta jest zgodna z ustaleniami Studium dla funkcji usługowej w jednostce E2.

Obowiązujący dla tego terenu plan miejscowy został sporządzony zgodnie z zasadami i przepisami obowiązującymi w okresie jego sporządzania – to jest z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalone w tym planie funkcje są wyrazem polityki przestrzennej gminy na równi ze Studium i jako takie powinny być honorowane.

Ustalenia projektu planu dla terenu 2.ZP,US są takie same jak w planie obowiązującym z jedną zmianą – zrezygnowano z funkcji mieszkaniowej.

Teren o symbolu 8.U,US położony jest poza obszarem przeznaczonym w obowiązującym planie pod zabudowę (to jest poza terenem 2.32.MU) – według rysunku Studium położony jest w strefie funkcjonalnej U1, o wiodącej funkcji *zabudowy usługowej – usługi publiczne*.

Przeznaczenie terenu na funkcje usługowe, oraz sportu i rekreacji jest zgodne z ustaleniami Studium.

Przyjęte wskaźniki są zgodne ze wskaźnikami ustalonymi w Studium.

Istniejąca ul. Rekowska oznaczona jest na Rysunku Studium jako droga powiatowa nr 1467G w klasie KDZ lub KDL. Droga została wskazana do modernizacji w kierunku poprawy stanu technicznego i budowy ścieżki rowerowej i chodnika. Droga obecnie stanowi drogę gminną.

W projekcie planu wydzielono teren tej drogi zgodnie z istniejącym przebiegiem wraz z niezbędnym poszerzeniem jej szerokości do parametrów drogi lokalnej – w celu dokonania modernizacji: poprawy stanu technicznego, właściwego odprowadzenia wód opadowych i roztopowych, urządzenia chodnika, ścieżki rowerowej.

Przebieg i ustalenia projektu planu dotyczące przebiegu drogi i jej parametrów są zgodne z ustaleniami Studium.

Istniejąca droga wojewódzka nr 216, wskazana w Studium do modernizacji, wydzielona została w projekcie planu po trasie drogi istniejącej w klasie drogi głównej.

Ustalenia projektu planu są zgodne z polityką przestrzenną gminy miasta Redy ustaloną w Studium i nie naruszają jego ustaleń.

BILANS TERENÓW 28,91 ha

- teren zabudowy usługowej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej, teren sportu i rekreacji: 1,78 ha,
- teren zabudowy usługowej, teren sportu i rekreacji: 0,17 ha,
- teren zieleni urządzonej, teren sportu i rekreacji: 0,19 ha,
- teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka: 0,08 ha,
- lasy: 25,06 ha,
- drogi publiczne: 1,63 ha.

CZEŚĆ B. UZASADNIENIE WYNIKAJĄCE Z ART. 15 UST. 1 – 3 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

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

1.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury a także walory architektoniczne i krajobrazowe (art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2)

Wymagania te zostały w projekcie planu uwzględnione poprzez Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zawarte w § 6 uchwały, oraz w ustaleniach szczegółowych, odnoszących się do:

- wskaźników zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych,
- parametrów zabudowy,
- kolorystyki elewacji budynków i dachów budynków.

Ustalone wymogi gwarantują zachowanie walorów krajobrazowych i ładu przestrzennego.

1.2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (art. 1 ust. 2 pkt 3)

Wymagania zostały uwzględnione poprzez ustalenie zakazów, nakazów i zaleceń, w tym:

- przestrzeganie przepisów obowiązujących w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy Darżlubskiej,

- ochronę siedlisk i gatunków chronionych dziko występujących roślin, zwierząt oraz grzybów objętych ochroną,
- stosowanie zasad realizacji inwestycji w sposób wykluczający negatywny wpływ na tereny przyległe, ochronę środowiska przyrodniczego,
- kształtowanie terenów zieleni zgodnie z miejscowymi warunkami siedliskowymi i z zastosowaniem gatunków zimozielonych i kompozycji wielopiętrowych,
- stosowanie do kształtowania terenów zieleni: powierzchni biologicznie czynnych, zieleni do zachowania i wprowadzenia, zadrzewień, zieleni naturalnej gatunków rodzimych zgodnych z warunkami siedliskowymi,
- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z dachów, placów i parkingów na terenach własnych działek,
- ustalenie zasad zagospodarowania terenów potencjalnie zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

Dla gruntów leśnych położonych w obszarze objętym planem położonych w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.U,M,US, 2.ZP,US, 7.KDL wchodzących w skład oddziału 212 Nadleśnictwo, obręb leśny Wejherowo uzyskano zgodę na przeznaczenie na cele nie leśne Decyzją Ministra Środowiska znak ZS-2120/248/2003 z dnia 22.10.2003 r. (w trybie sporządzania dotychczas obowiązującego planu miejscowego).

W projekcie planu dodatkowo ustalono przeznaczenie gruntów leśnych położonych w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 8.U,US, 6.KDG i 7.KDL wchodzących w skład oddziału 212 Nadleśnictwo, obręb leśny Wejherowo na cele nieleśne, dla których uzyskano zgodę na przeznaczenie na cele nie leśne Decyzją Ministra Środowiska znak DL-II-4130.7.2019.KB z dnia 29.05.2019 r.

Obszar planu położony jest w zasięgu obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradolina Kaszuby oraz w zasięgu jego obszaru ochronnego. Decyzją Ministra Środowiska nr DGK-II.4731.83.2015.AJ z dnia 14.06.2016 r. zatwierdzono dokumentację hydrogeologiczną GZWP nr 110 w związku z ustanawianiem obszarów ochronnych zbiornika. W obszarze ochronnym zbiornika obowiązują ograniczenia i zakazy związane z ochroną zasobów wód podziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

1.3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt 4)

W obszarze objętym planem nie występują uwarunkowania wymagające określenia ustaleń w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

1.4. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych (art. 1 ust. 2 pkt 5)

Wymagania w zakresie ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia spełniono poprzez wprowadzenie następujących ustaleń:

a) zakaz:

- lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska; zakaz nie dotyczy realizacji inwestycji celu publicznego,
- przedsięwzięć stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii;

b) nakazu:

- przyjęcia do celów grzewczych rozwiązań niskoemisyjnych i ekologicznych z dopuszczeniem odnawialnych źródeł energii stanowiących mikro instalacje,
- oczyszczenia wód opadowych i roztopowych pochodzących z powierzchni utwardzonych dróg, parkingów i placów manewrowych przed wprowadzeniem do odbiornika zgodnie z przepisami odrębnymi,
- zabezpieczenia odpływu wód opadowych i roztopowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną, przed zaleganiem wód opadowych oraz przed zalewaniem innych terenów;

c) ustaleń odnoszących się do zasad prowadzonej działalności:

- nakazu ograniczenia zasięgu uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności lub zastosowanych technologii 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,

- nakazu spełnienia wymogów obowiązujących przepisów szczególnych ochrony środowiska (w tym w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz hałasu) i zabezpieczenia pomieszczeń na pobyt ludzi przed uciążliwościami innych funkcji;

d) ustaleń odnoszących się do strefy ograniczeń wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV dla zachowania wymogów bezpiecznego użytkowania i zagospodarowania terenów wynikające z przepisów odrębnych.

Zabezpieczenie potrzeb osób niepełnosprawnych spełniono poprzez ustalenie wymogu zabezpieczenia w obrębie miejsc postojowych, miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową według ustalonych w projekcie planu wskaźników.

1.5. Wymagania wynikające z walorów ekonomicznych przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt 6)

Obszar objęty planem stanowi własność Gminy Miasta Reda oraz Skarbu Państwa i przeznaczony jest - poza terenami leśnymi na funkcje usług publicznych, sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej.

Dodatkowo, biorąc pod uwagę walory ekonomiczne terenu, dla terenu 1.U,M,US (na działce stanowiącej własność Gminy Miasta Reda) ustalono funkcje zabudowy mieszkaniowej - tak jak obowiązującym planie.

Przedmiotem sprzedaży może być teren o powierzchni ok. 3300 m².

Dla terenu o symbolu 3.E ustalono stawkę procentową w wysokości 30%.

Dla terenów 1.U,M,US, 2.ZP,US, 4.ZL, 5.ZL, 7.KDL, 8.U,US ustalono stawkę procentową w wysokości 0%, ponieważ stanowią one grunty Skarbu Państwa i Gminy Miasta Redy.

Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego lub jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta stanowi dochód własny gminy. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości.

Z powyższego wynika, że gmina pobiera opłatę planistyczną tylko w przypadku, gdy w następstwie jej działań planistycznych (sporządzenie albo zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego) wystąpi wzrost wartości nieruchomości będących przedmiotem zbycia.

Dla terenu przeznaczonego na funkcje drogowe – 6.KDG ustalono stawkę procentową w wysokości 0%, gdyż:

- przeznaczenie terenu ani jego linie rozgraniczające nie ulegną zmianie, teren przeznaczony będzie na funkcje dróg publicznych i nie będą przedmiotem obrotu nieruchomościami na inne cele,

- ustalone funkcje wykluczają prawo zabudowy,

i w związku z tym wartość nieruchomości nie wzrośnie.

1.6. Wymagania wynikające z prawa własności (art. 1 ust. 2 pkt 7)

Wymagania powyższe zostały spełnione poprzez zachowanie funkcji ustalonych w obowiązującym planie oraz poprzez wprowadzenie nowych funkcji zgodnych z potrzebami mieszkańców. Dla terenów leśnych, stanowiących własność Skarbu Państwa uzyskano wymagane przepisami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych zgody na przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne.

1.7. Wymagania wynikające z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8)

Wymagania powyższe zostały uwzględnione poprzez wprowadzenie do ustaleń planu wniosku zawartego w treści pisma Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego w Gdańsku dotyczącego zgłaszania planowanych obiektów o wysokości równej i wyższej niż 50 m na poziomym terenie do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

1.8. Wymagania wynikające z potrzeb interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt 9)

PONADLOKALNE CELE PUBLICZNE

Według „Planu zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego oraz stanowiącego jego część planu zagospodarowania przestrzennego obszaru metropolitalnego Trójmiasta”, uchwalonego uchwałą nr 318/XXX/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego w dnia 29 grudnia 2016 r., na obszarze objętym planem występuje inwestycja celu publicznego: droga nr 216 (Reda - Władysławowo - Hel) - droga główna, stanowiąca infrastrukturę drogową szczególnie ważną dla dostępności wewnętrznej województwa.

Wymagania te zostały uwzględnione poprzez wydzielenie terenu tej drogi w klasie drogi głównej – teren 6.KDG.

LOKALNE CELE PUBLICZNE

Realizacja lokalnych celów publicznych może nastąpić na terenach:

- 1.U,M,US o przeznaczeniu: teren zabudowy usługowej – wyłącznie usługi oświaty i wychowania (w tym szkoła, przedszkole), kultury, zdrowia i opieki społecznej (w tym żłobek), teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej, teren sportu i rekreacji;
- 2.US,ZP o przeznaczeniu: zieleni urządzonej i teren sportu i rekreacji; dopuszcza się dowolne proporcje funkcji usług sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej,
- 7.KDL o przeznaczeniu: teren dróg publicznych – droga lokalna (ul. Rekowska); teren przeznacza się na realizację celów publicznych.
- 8.U,US o przeznaczeniu: teren zabudowy usługowej – wyłącznie usługi oświaty i wychowania (w tym szkoła, przedszkole), kultury, zdrowia i opieki społecznej (w tym żłobek), teren sportu i rekreacji.

W terenach tych dopuszcza się też sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej nie związane z funkcją terenu.

1.9. Wymagania wynikające z potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13).

Wymagania te zostały uwzględnione poprzez ustalenie:

- dopuszczenia realizacji infrastruktury technicznej we wszystkich terenach przeznaczonych pod zabudowę bez ograniczeń, a w terenach leśnych dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- wymogu uwzględnienia przy planowaniu sieci wodociągowej przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.

1.10. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art. 1 pkt 11 i 12).

Realizując procedurę wynikającą z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Miasta Reda wykonał następujące działania:

- opublikował w dniu 20 grudnia 2017 r. na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta oraz na stronie internetowej [http/ bip.reda.pl](http://bip.reda.pl) obwieszczenia o podjęciu przez Radę Miasta uchwały i o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz możliwości składania wniosków do planu,
- zamieścił w prasie - Dziennik Bałtycki z dnia 16 – 17 grudnia 2017 r. ogłoszenia o podjęciu przez Radę Miasta uchwały i o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz możliwości składania wniosków do planu,
- opublikował na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta, na stronie internetowej [http/ bip.reda.pl](http://bip.reda.pl) oraz w prasie obwieszczenia o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 21 czerwca 2019 r. do 12 lipca 2019 r. oraz o możliwości składania uwag i wniosków do projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko do dnia 26 lipca 2019 r.

2. Uwzględnienie interesu publicznego i prywatnego w ustaleniach planu (art. 1 ust. 3).

Sposób uwzględnienia interesu publicznego opisano w pkt.1.8.

Sposób uwzględnienia interesu prywatnego opisano w pkt.1.6.

3. Sytuowanie nowej zabudowy z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni (art. 1 ust. 4.)

3.1. Minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego i maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego (art. 1 ust. 4 pkt 1 i 2).

Przez obszar objęty planem przebiega droga gminna – ul. Rekowska. Ulica ta łączy się z Al. Lipową i ul. Długą, po których prowadzi trasa komunikacji miejskiej. Od południowej granicy obszaru objętego planem do najbliższego przystanku odległość wynosi ok 300 m.

Od południowej granicy obszaru objętego planem do najbliższego przystanku trasy linii kolejowej relacji Reda – Hel - odległość wynosi ok. 600 m.

Linie autobusowe i linia kolejowa zapewniają obsługę terenu publicznym transportem zbiorowym.

3.2. Zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów (art. 1 ust. 4 pkt 3).

Na obszarze objętym planem ustala się przebieg drogi publicznej – ul. Rekowskiej. W liniach rozgraniczających drogi może nastąpić realizacja chodnika i budowa ścieżki rowerowej.

3.3. Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (art. 1 ust. 4 pkt 4).

Na obszarze miasta Redy nie wyznaczono granic jednostek osadniczych 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 obszarze objętym planem tereny zainwestowane obejmują teren istniejącej szkoły, położony przy ul. Rekowskiej i przyległy do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – tereny te stanowią obszar o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno – przestrzennej.

Na tereny inwestycyjne - usługi publiczne oraz tereny sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej wskazuje się tereny bezpośrednio przyległe do terenu szkoły, przeznaczone pod zainwestowanie w obowiązującym planie.

Tereny te przylegają do terenów o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno – przestrzennej.

4. Zgodność projektu planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym (art. 15 ust. 2).

Rada Miejska w Redzie przyjęła Uchwałę Nr XVII/164/2016 z dnia 15 lutego 2016 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Redy i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego fragmentów miasta Redy.

W analizie stwierdzono iż:

- zasadne jest kontynuowanie sporządzania zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów miasta Redy z uwzględnieniem aktualnych potrzeb rozwoju miasta,
- nie ma potrzeby opracowywania wieloletnich programów sporządzania planów zagospodarowania, natomiast możliwe jest sporządzanie zmian obowiązujących planów, wynikających z nowych potrzeb inwestorów i mieszkańców,
- przy podejmowaniu decyzji o zmianach fragmentów miejscowych planów należy brać pod uwagę zapisy studium.

Dla południowo - zachodniej części obszaru objętego planem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta obejmującego południowo – zachodnią część obszaru Rekowa w Redzie, uchwalony uchwałą nr XXX/276/2004 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 21 grudnia 2004 r. a dla północno – wschodniej części obszaru objętego planem obowiązuje Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta obejmującego północno – zachodnią część obszaru Rekowa w Redzie, uchwalony uchwałą nr VI/79/2007 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 29 marca 2007 r. Projekt planu zmienia ustalenia obowiązujących planów w zakresie:

- przebiegu drogi KDL, ustalając jej przebieg zgodnie ze stanem istniejącym,
- przeznaczenia fragmentów terenu leśnego oraz terenu zadrzewionego przyległego do terenu szkoły na

funkcje sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej.

Wprowadzone ustalenia pozwolą na realizację usług publicznych w szerszym niż obecnie zakresie oraz na uregulowanie przebiegu ul. Rekowskiej. Wykonany projekt planu spełnia kryteria sporządzania zmian planów, przyjęte w Analizie.

5. Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy (art. 15 ust. 3).

Realizacja ustaleń planu spowoduje wzrost dochodów gminy, jeśli część terenu o funkcji 1.U,M,US nie zostanie wykorzystana wyłącznie na usługi, sport i rekreację, a będzie przedmiotem sprzedaży na funkcje zabudowy mieszkaniowej.

Realizacja ustaleń planu i wymagać będzie realizacji inwestycji publicznych z zakresu infrastruktury technicznej: modernizacji drogi 7.KDL z uwzględnieniem urządzeń odprowadzenia wód opadowych.

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

z up. Burmistrza Miasta Redy
Zastępca Burmistrza

Halina Grzeszczuk

Opracowała: Hanna Dziubek-Lechowska