

**UCHWAŁA NR XI/105/2019
RADY MIEJSKIEJ W REDZIE**

z dnia 31 lipca 2019 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Redzie
dla fragmentu ul. Wejherowskiej wraz z przyległym do niego obszarem**

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), art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) Rada Miejska w Redzie uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
USTALENIA OGÓLNE**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą nr XLIII/465/2018 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 6 czerwca 2018 r. o przystąpieniu do sporządzenia 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 1997 r. z późniejszymi zmianami, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Redzie dla fragmentu ul. Wejherowskiej wraz z przyległym do niego obszarem, zwany dalej planem.

2. Planem jest objęty teren o powierzchni 2,28 ha.

3. Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, zabudowę usługową i zieleń urządzoną 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 niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej 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 niniejszej 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) obiekty wpisane do rejestru zabytków, krajobrazy kulturowe i dobra kultury współczesnej;
- 3) obszary przestrzeni publicznych;
- 4) tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe;
- 5) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

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

- 1) 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.;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna - teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) 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 1,5 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.

2. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej dla całego obszaru planu:

- 1) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej;
- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych – do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych - do sieci kanalizacji deszczowej. Alternatywnie dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do lokalnej sieci kanalizacji deszczowej ze zrzutem do rzeki Redy lub do rowu melioracyjnego, przebiegającego przez teren działki budowlanej. 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, np. w czynnościach porządkowych;
- 4) zaopatrzenie w ciepło – ustala się niskoemisyjne lub nieemisyjne sposoby zaopatrzenia w ciepło, wykorzystujące technologie grzewcze o wysokiej sprawności, w tym ogrzewanie elektryczne lub z odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji. 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. Dopuszcza się pozyskiwanie energii z alternatywnych, odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji, których uciążliwości środowiskowe nie mogą przekraczać standardów ustalonych dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 7) zaopatrzenie w gaz – z miejskiej sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia;
- 8) na terenach zmeliorowanych obowiązuje przebudowa systemu melioracyjnego jak dla terenów zabudowanych;
- 9) na obszarze planu mogą występować niezainwentaryzowane dreny i sączki drenarskie. W przypadku ich przerwania należy je przebudować, przywracając spójność systemu drenarskiego;
- 10) 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;
- 11) nową infrastrukturę techniczną należy umieścić poza drogą publiczną 01KDGP/KDZ w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni zgodnie z przepisami o drogach publicznych, za wyjątkiem przejść poprzecznych pod drogą i bezpośrednich włączeń do istniejącej infrastruktury w pasie drogowym, powyższy zakaz nie dotyczy sieci przebudowywanych;
- 12) zakazuje się odprowadzania wód opadowych do elementów odwodnienia drogi 01KDGP/KDZ;
- 13) ze względu na sąsiedztwo drogi 01KDGP/KDZ zabrania się umieszczania na obszarze planu urządzeń wysyłających lub odbijających światło w sposób powodujący oślepienie albo wprowadzających w błąd uczestników ruchu oraz urządzeń emitujących zmienne światło (natężenie i obraz), m. in. typu LED.

3. Ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej dla całego obszaru planu:

- 1) do czasu realizacji drogi krajowej nr 6 po nowym śladzie S6 (tzw. Trasa Kaszubska) lub pozbawienia ul. Wejherowskiej kategorii drogi krajowej nr 6 i obniżenia jej klasy dopuszcza się realizację zjazdu publicznego z ul. Wejherowskiej, stanowiącego wyłącznie wyjazd z terenu 2MW,U, w postaci relacji skrajnej na zjeździe tylko w prawo do północnej jezdni drogi publicznej poprzez wydzielone dodatkowe pasy ruchu;
- 2) po zrealizowaniu drogi krajowej nr 6 po nowym śladzie S6 (tzw. Trasa Kaszubska) lub pozbawieniu ul. Wejherowskiej kategorii drogi krajowej nr 6 i obniżeniu jej klasy dopuszcza się realizację zjazdu publicznego z ul. Wejherowskiej, stanowiącego wyjazd na teren 2MW,U i wyjazd z terenu 2MW,U, przy

czym dopuszcza się relacje skrajne na zjeździe tylko w prawo z i do północnej jezdni drogi publicznej poprzez wydzielone dodatkowe pasy ruchu;

- 3) ustala się obsługę terenu 1ZP poprzez teren 2MW,U;
- 4) dopuszcza się obsługę terenów 1ZP i 2MW,U poprzez działki budowlane, znajdujące się poza planem, w tym poprzez działki nr 165/1 i 164/1 w obr. 1 i poprzez istniejący zjazd publiczny z ul. Puckiej;
- 5) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 8 m, a jeżeli zostaną one wytyczone jako ślepe, wówczas na ich zakończeniu winny znaleźć się place do nawracania o wymiarach zgodnych z przepisami odrębnymi. Wydzielone drogi wewnętrzne winny stanowić jednocześnie pasy technologiczne dla infrastruktury technicznej. Stan prawny dróg wewnętrznych, wydzielanych na terenie planu, powinien zapewniać możliwość obsługi komunikacyjnej wszystkich terenów do nich przyległych;
- 6) lokalizacja miejsc postojowych w obrębie działek budowlanych, w ilości odpowiadającej programowi inwestycji, tj.:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej należy przyjąć minimum 1,2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla lokali usługowych należy przyjąć minimum 2 miejsca na 100 m² 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.),
 - c) 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,
 - d) 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 działki budowlanej na poziomie terenu lub w budynku na kondygnacjach dostępnych dla osób niepełnosprawnych,
 - e) przez miejsce postojowe należy rozumieć miejsce na samochód wydzielone na terenie działki budowlanej, 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: 600 m²; wielkość powyższa nie dotyczy podziału w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości przeznaczonej na cele mieszkaniowe lub usługowe;
- 2) ustala się minimalną wielkość nowej działki usługowej: 200 m²; wielkość powyższa nie dotyczy podziału w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości przeznaczonej na cele usługowe;
- 3) dla działek przeznaczonych pod wody powierzchniowe śródlądowe, zieleń urządzoną, infrastrukturę techniczną i komunikacyjną nie ustala się zasad i warunków podziału nieruchomości;
- 4) dla działek istniejących przed wejściem w życie planu nie obowiązują minimalne wielkości działki budowlanej, podane powyżej;
- 5) dopuszcza się łączenie 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: 600 m²;
- 2) ustala się minimalną wielkość nowej działki usługowej: 200 m²;
- 3) ustala się minimalną szerokość frontu działki usługowej nie mniejszą niż 4 m;
- 4) ustala się dowolną maksymalną szerokość frontu działki usługowej;
- 5) ustala się kąt położenia granic działek usługowych w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 30° i nie większy niż 150°;
- 6) dla działek przeznaczonych pod wody powierzchniowe śródlądowe, zieleń urządzoną, infrastrukturę techniczną i komunikacyjną ustala się dowolną wielkość.

6. Ustalenia i zalecenia w zakresie ochrony środowiska dla całego obszaru planu:

- 1) obszar planu znajduje się w granicach obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 110; w związku z powyższym obowiązują ograniczenia i zakazy związane z ochroną zasobów wód podziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) 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;
- 3) 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;
- 4) zaleca się stosowanie ażurowych elementów nawierzchni utwardzonych dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdných i miejsc postojowych;
- 5) prace budowlane należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów dotyczących ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów;
- 6) zaleca się by różni operatorzy telefonii komórkowej korzystali z tych samych wież i konstrukcji wspornych;
- 7) lokalizacja stacji bazowych telefonii komórkowej i występowanie pól elektroenergetycznych nie mogą być uciążliwością w przestrzeni dostępnej dla ludzi w rozumieniu przepisów ochrony środowiska;
- 8) zaleca się zachowanie istniejącej zieleni wysokiej porastającej antropogeniczne skarpy i sztuczne podcięcia, stanowiące obszary potencjalnie zagrożone ruchami masowymi;
- 9) obowiązuje poziom hałasu w środowisku, jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych, przy czym dla terenu 1ZP należy go przyjąć jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, a dla terenu 2MW,U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych. W przypadku przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu obowiązuje budowa urządzeń zabezpieczających przed hałasem i innymi uciążliwościami wynikającymi z sąsiedztwa drogi 01KDGP/KDZ;
- 10) 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 inne dla całego obszaru planu:

- 1) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych związanych z placem budowy lub związanych z funkcjami usługowymi (np. stragany handlowe, namioty gastronomiczne itp.);
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków zgodnie z ustaleniami planu;
- 3) drogi pożarowe należy wyznaczyć zgodnie z przepisami odrębnymi. Przeciwpożarowe zaopatrzenie wodne winno odpowiadać przepisom szczególnym. Lokalizacja i usytuowanie obiektów od innych obiektów lub terenów winno być zgodne z przepisami odrębnymi;
- 4) zabrania się zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez nieruchomości przyległe do wód śródlądowych powierzchniowych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu wód;
- 5) 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;
- 6) obiekty budowlane o wysokości równej lub wyższej od 50 m n.p.t. wymagają zgłoszenia do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 4. Ustalenia dla terenu o symbolu **1ZP** o powierzchni 0,24 ha:

- 1) teren zieleni urządzonej;
- 2) fragment terenu, zaznaczony na rysunku planu symbolem ZZ, położony jest na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi raz na 100 lat), na którym obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów prawa wodnego;
- 3) obowiązuje zachowanie i ochrona historycznych zadrzewień, zlokalizowanych wzdłuż rzeki;
- 4) dopuszcza się umocnienie brzegów rz. Redy wyłącznie materiałami naturalnymi, np. faszyną, kamieniami, gabionami itp.;
- 5) obowiązuje zakaz realizacji budynków. Dopuszcza się realizację obiektów budowlanych nie będących budynkami, w tym infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 6) należy zachować nie mniej niż 80% obszaru działki budowlanej jako powierzchnię biologicznie czynną;
- 7) obowiązuje minimalna i maksymalna intensywność zabudowy równa 0.

§ 5. Ustalenia dla terenu o symbolu 2MW,U o powierzchni 0,47 ha:

- 1) teren przeznaczony się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub zabudowę usługową, w tym stacje paliw. Obowiązuje zakaz realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży jednego obiektu powyżej 1000 m². Dopuszcza się realizację wolnostojących budynków gospodarczych i garaży;
- 2) obowiązuje zachowanie i ochrona historycznych zadrzewień, zlokalizowanych wzdłuż rzeki;
- 3) obowiązuje maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej. Dopuszcza się realizację budynków bezpośrednio przy granicach działek budowlanych lub w odległości 1,5 m od granic działek budowlanych;
- 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. W przypadku realizacji lokali mieszkalnych należy jednocześnie przyjąć nie mniej niż 4 m² 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 2,5, dla zabudowy mieszkaniowej obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 1,2;
- 9) obowiązuje wysokość zabudowy maksymalnie do 12,0 m;
- 10) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 11) dla zabudowy usługowej i usługowo-mieszkaniowej obowiązują dachy:
 - a) główne płaskie, o dowolnym kształcie, nachyleniu, pokryciu i kolorze,
 - b) lub główne strome, dwu- lub czterospadałowe, symetryczne, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45°, 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,
 - c) dopuszcza się realizację dachów drugorzędnych o dowolnym kształcie, nachyleniu, pokryciu i kolorze;
- 12) dla zabudowy mieszkaniowej obowiązują dachy:
 - a) główne strome, dwu- lub czterospadałowe, symetryczne, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 30°, 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,
 - b) dopuszcza się realizację dachów drugorzędnych o dowolnym kształcie, nachyleniu, pokryciu i kolorze;
- 13) wymagane jest wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu, drewnie, płytach warstwowych lub okładzinach elewacyjnych, z wyłączeniem sidingu.

§ 6. Ustalenia dla publicznej drogi głównej ruchu przyspieszonego do czasu realizacji drogi krajowej nr 6 po nowym śladzie S6 (tzw. Trasy Kaszubskiej) lub pozbawienia ul. Wejherowskiej kategorii drogi krajowej nr 6 i obniżenia jej klasy, docelowo teren publicznej drogi zbiorczej o symbolu **01KDGP/KDZ** (ul. Wejherowska) o powierzchni 1,57 ha:

- 1) obowiązuje szerokość drogi w istniejących liniach rozgraniczających, zgodnych z rysunkiem planu;
- 2) fragment drogi znajduje się w strefie ochrony obszaru kolejowego, w której obowiązują ograniczenia związane z przepisami o transporcie kolejowym.

Rozdział 3. USTALENIA KOŃCOWE

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

- 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Redy w rejonie ulic Cechowej, Puckiej, Wiejskiej, Jodłowej, Akacjowej i Kazimierskiej – w tym zmiany fragmentów planów miejscowych obowiązujących w tym rejonie, zatwierdzonego uchwałą nr VI/78/2011 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 24 marca 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z dn. 11 maja 2011 r. Nr 53, poz. 1217);
- 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Redy w rejonie ulicy Puckiej i Wejherowskiej, zatwierdzonego uchwałą nr XXII/210/2016 z dnia 31 sierpnia 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z dn. 7 października 2016 r. poz. 3320).

§ 8. 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.

§ 9. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Redy.

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

2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Miasta Redy.

Przewodniczący Rady

Kazimierz Okrój

LEGENDA:



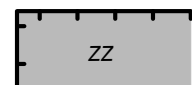
granica opracowania planu



linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania



maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy



obszary szczególnego zagrożenia powodzią
(prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi 1,0% - raz na 100 lat)

MW,U

teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej

ZP

teren zieleni urządzonej

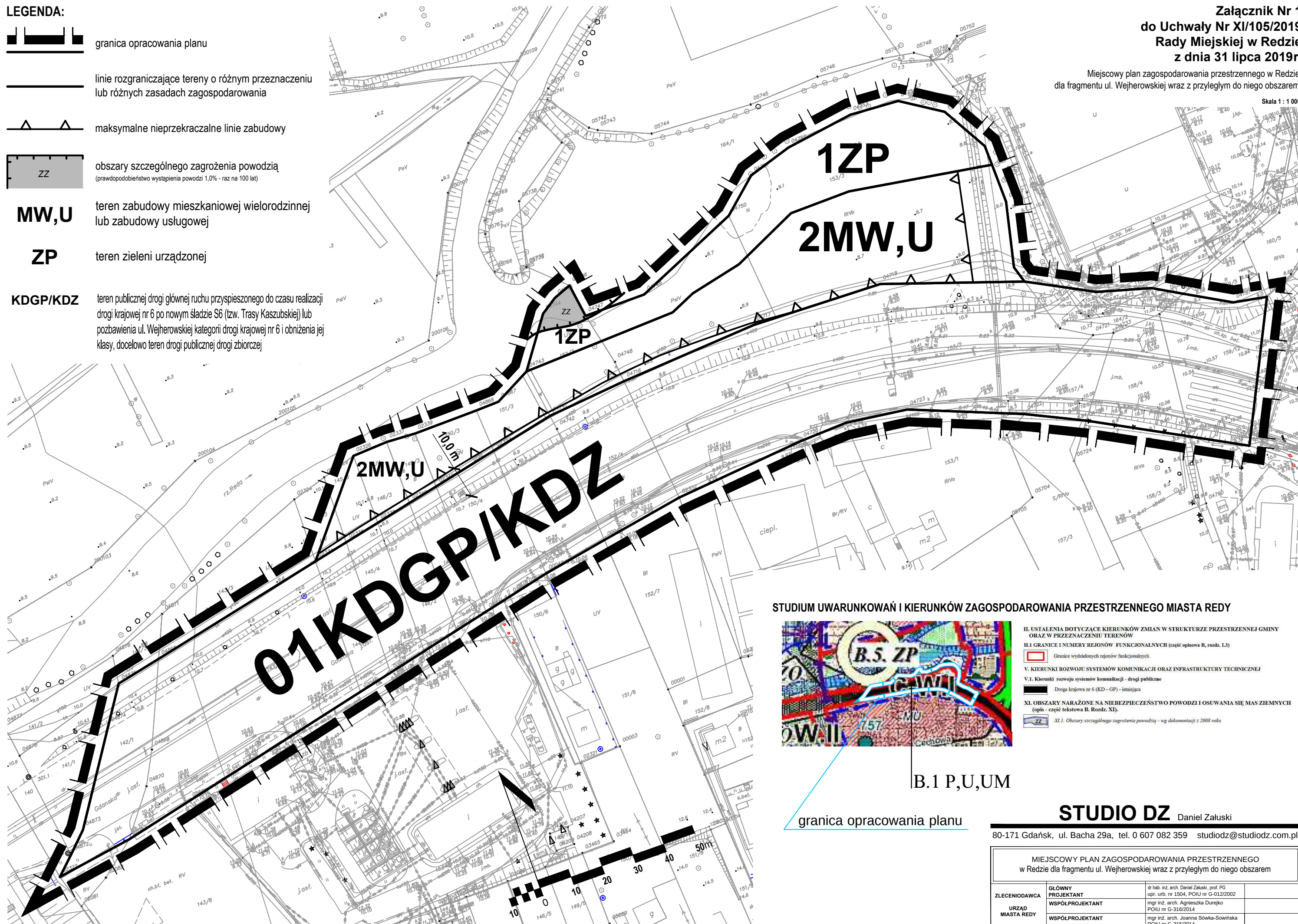
KDGP/KDZ

teren publicznej drogi głównej ruchu przyspieszonego do czasu realizacji drogi krajowej nr 6 po nowym śladzie S6 (tzw. Trasy Kaszubskiej) lub pozbawienia ul. Wejherowskiej kategorii drogi krajowej nr 6 i obniżenia jej klasy, docelowo teren drogi publicznej drogi zbiorczej

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XI/105/2019 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 31 lipca 2019r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Redzie dla fragmentu ul. Wejherowskiej wraz z przyległym do niego obszarem

Skala 1 : 1 000



STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA REDY



II. USTALENIA DOTYCZĄCE KIERUNKÓW ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW

II.1. GRANICE I NUMERY REJONÓW FUNKCJONALNYCH (część opisowa B, rozdz. L3)

Granice wydzielonych rejonów funkcjonalnych

V. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI ORAZ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

V.1. Kierunki rozwoju systemów komunikacji - drogi publiczne

Droga krajowa nr 6 (KD - GP) - istniejąca

XI. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH (opis - część tekstowa B. Rozdz. XI).

XI.1. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią - wg dokumentacji z 2008 roku

B.1 P,U,UM

granica opracowania planu

STUDIO DZ Daniel Załuski

80-171 Gdańsk, ul. Bacha 29a, tel. 0 607 082 359 studiodz@studiodz.com.pl

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
w Redzie dla fragmentu ul. Wejherowskiej wraz z przyległym do niego obszarem

ZLECENIODAWCA	GŁÓWNY PROJEKTANT	dr hab. inż. arch. Daniel Załuski, prof. PG upr. urb. nr 1504, POIU nr G-012/2002
URZĄD MIASTA REDY	WSPÓLPROJEKTANT	mgr inż. arch. Agnieszka Durejko POIU nr G-316/2014
	WSPÓLPROJEKTANT	mgr inż. arch. Joanna Sówka-Sowińska POIU Lwr. G-315/2014

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XI/105/2019
Rady Miejskiej w Redzie
z dnia 31 lipca 2019 r.

Rada Miejska w Redzie po zapoznaniu się z dokumentacją formalno – prawną planu oraz protokołem z dyskusji publicznej nad projektem „**miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Redzie dla fragmentu ul. Wejherowskiej wraz z przyległym do niego obszarem**”, rozstrzyga co następuje:

1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) rozstrzygnięcie o rozpatrzeniu uwag do projektu planu jest załącznikiem Nr 2 do niniejszej uchwały.

2. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 10 czerwca do 3 lipca 2019 r. i w okresie 16 dni po zakończeniu wyłożenia (tj. do dnia 19 lipca 2019 r.) nie wniesiono uwag.

Przewodniczący Rady

Kazimierz Okrój

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XI/105/2019
Rady Miejskiej w Redzie
z dnia 31 lipca 2019 r.

**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 w Redzie dla fragmentu ul. Wejherowskiej wraz z przyległym do niego obszarem**

Na obszarze planu nie występują urządzenia z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Przewodniczący Rady

Kazimierz Okrój

Uzasadnienie

1. Niniejszą uchwałę podejmuje się na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) oraz 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).

2. W związku z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 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 w Redzie dla fragmentu ul. Wejherowskiej wraz z przyległym do niego obszarem 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 w Redzie dla fragmentu ul. Wejherowskiej wraz z przyległym do niego obszarem 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 w Redzie dla fragmentu ul. Wejherowskiej wraz z przyległym do niego obszarem, 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 pkt 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 pkt 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 pkt 3 w zakresie zapewnienia rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – spełniono. Na obszarze planu znajduje się droga publiczna, po której mogą przemieszczać się piesi i rowerzyści.

Ustalenia art. 1 ust. 4 pkt 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 pkt 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 w Redzie dla fragmentu ul. Wejherowskiej wraz z przyległym do niego obszarem jest zgodna z uchwałą nr XVII/164/2016 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 15 lutego 2016 r. 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 w Redzie dla fragmentu ul. Wejherowskiej wraz z przyległym do niego obszarem” 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 Redy w rejonie ulic Cechowej, Puckiej, Wiejskiej, Jodłowej, Akacyjowej i Kazimierskiej – w tym zmiany fragmentów planów miejscowych obowiązujących w tym rejonie, zatwierdzony uchwałą nr VI/78/2011 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 24 marca 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z dn. 11 maja 2011 r. Nr 53, poz. 1217); (2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Redy w rejonie ulicy Puckiej i Wejherowskiej, zatwierdzony uchwałą nr XXII/210/2016 z dnia 31 sierpnia 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z dnia 7 października 2016 r. poz. 3320).

Opracowanie „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Redzie dla fragmentu ul. Wejherowskiej wraz z przyległym do niego obszarem” podjęto na podstawie Uchwały Nr XLIII/465/2018 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 6 czerwca 2018 r. Planem jest objęty teren o powierzchni 2,28 ha. Przedmiotem planu są przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, zabudowę usługową i zielenią urządzonej 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 dnia 26.08.2003 r. 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 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.). 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 1997 r. z późniejszymi zmianami. Wyrys 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 10 czerwca do 3 lipca 2019 r. Dyskusję

publiczną nad przyjętymi w projekcie planu ustaleniami przeprowadzono w dniu 17 czerwca 2019 r. Uwagi można było składać w okresie 16 dni po zakończeniu wyłożenia (tj. do dnia 19 lipca 2019 r.). Do planu nie wniesiono uwag w wyznaczonym terminie, 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 związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały uważa się za uzasadnione.

z up. Burmistrza Miasta Redy
Zastępcą Burmistrza

Halina Grzeszczuk

Opracowała: Hanna Dziubek-Lechowska