

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W REDZIE

DRUK Nr 117

z dnia 2025 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Redy
w rejonie ulic Tenisowej, Sportowej i Łąkowej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688) oraz w wykonaniu uchwały nr LXI/586/2023 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 30 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Redy w rejonie ulic Tenisowej, Sportowej i Łąkowej, Rada Miejska w Redzie uchwala, co następuje:

§ 1. Po stwierdzeniu, że nie narusza się ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Redy”, podjętego uchwałą nr XXIX/239/97 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 8 kwietnia 1997 r., zmienionego aneksem do studium uchwalonym uchwałą nr XXIX/297/2001 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 5 czerwca 2001 r., zmianą studium uchwaloną uchwałą nr XXXV/335/2005 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 8 czerwca 2005 r., zmianą studium (dla wschodniej części miasta) uchwaloną uchwałą nr XXVII/246/2008 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 6 listopada 2008 r., zmianą studium dla obszaru Moście Błota uchwaloną uchwałą nr III/24/2014 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 17 grudnia 2014 r., zmianą studium fragmentu miasta Redy w rejonie ulicy Gniewowskiej uchwaloną uchwałą nr XXIV/242/2016 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 30 listopada 2016 r., uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przyjętego uchwałą nr Nr XXII/212/2016 Rady Miejskiej Redy z dnia 31 sierpnia 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Redy w rejonie ulic Tenisowej, Sportowej i Łąkowej (opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z dnia 20.10.2016 r., poz. 3437).

§ 2. Do części tekstowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Redy w rejonie ulic Tenisowej, Sportowej i Łąkowej, wprowadza się następujące zmiany:

- 1) § 2 ust. 5 pkt 4 lit. a) otrzymuje brzmienie: „*dla zabudowy usługowej należy przyjąć minimum 2 miejsca na 100m² powierzchni użytkowej budynku i 1 miejsce na 10 zatrudnionych, ale nie mniej niż 2 miejsca na 1 punkt usługowy (kawiarnia, sklep, fryzjer itp.), w tym min. 1 miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową; dla obiektów sportowo-widowiskowych na terenach 07.U i 08.U – 10 miejsc postojowych na 500 miejsc na widowni;*”;
- 2) § 8 pkt 2 otrzymuje brzmienie: „*forma zabudowy dowolna*”;
- 3) § 8 pkt 4 otrzymuje brzmienie: „*należy zachować minimum 20% obszaru działki jako teren biologicznie czynny;*”;
- 4) § 8 pkt 5 otrzymuje brzmienie: „*obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na terenie działki 50%;*”;
- 5) § 8 pkt 7 otrzymuje brzmienie: „*obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy 1,5;*”;
- 6) § 8 pkt 8 otrzymuje brzmienie: „*obowiązuje wysokość zabudowy usługowej: maksymalnie 20m n.p.t., nie dotyczy hali widowiskowo-sportowej, dla której ustala się wysokość zabudowy według potrzeb. Dla nowej zabudowy gospodarczej i garaży obowiązuje wysokość zabudowy: maksymalnie do 10,0m n.p.t.;*”;
- 7) w § 8 skreśla się pkt 9.
- 8) w § 11 dodaje się pkt 5 w brzmieniu „5) dopuszcza się miejsca postojowe.”.

§ 3. Nie wprowadza się zmian do rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Redy w rejonie ulic Tenisowej, Sportowej i Łąkowej, stanowiącego załącznik graficzny do uchwały nr XXII/212/2016 Rady Miejskiej Redy z dnia 31 sierpnia 2016 r.

§ 4. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) Załącznik nr 1 wskazujący granice obszaru objętego zmianą, na rysunku w skali 1:2000;

- 2) Załącznik nr 2 stanowiący rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu, wyłożonego do publicznego wglądu;
- 3) Załącznik nr 3 stanowiący rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 4) Załącznik nr 4 - dane przestrzenne.

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

2. Uchwała podlega opublikowaniu na stronie internetowej.

Przewodniczący Rady

Łukasz Kamiński


Krzysztof Szrot
Gd. - 2426

Uzasadnienie

do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Redy w rejonie ulic Tenisowej, Sportowej i Łąkowej

Przedłożony do uchwalenia projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Redy w rejonie ulic Tenisowej, Sportowej i Łąkowej został sporządzony zgodnie z procedurą planistyczną wynikającą z ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) w brzmieniu sprzed wejścia w życie Ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, zwanej dalej upzp.

1. Zgodnie z art. 17 upzp, niniejsza uchwała stanowi zakończenie procedury sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

1) Rada Miejska w Redzie w dniu 30 marca 2023 r. podjęła uchwałę nr LXI/586/2023 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Redy w rejonie ulic Tenisowej, Sportowej i Łąkowej;

2) projekt zmiany planu uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia w wymaganym zakresie;

3) projekt zmiany planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 6 do 27 maja 2024 r., dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 9 maja 2024 r.;

4) do projektu zmiany planu miejscowego została złożona 1 uwaga w ustawowym terminie (tj. do dnia 10 czerwca 2024 r.), która została rozpatrzona w drodze zarządzenia Burmistrza Miasta Redy nr UA.2.2024 z dnia 27 czerwca 2024 r.

5) projekt zmiany planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 11 października 2024 r. do 4 listopada 2024 r., dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 24 października 2024 r.;

6) do projektu zmiany planu miejscowego nie została złożona żadna uwaga w ustawowym terminie (tj. do dnia 18 listopada 2024 r.).

2. Ustalenia projektu zmiany planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Redy (uchwała 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., zmiana studium uchwalona uchwałą nr XXXV/335/2005 Rady Miejskiej Redy z dnia 8 czerwca 2005 r., zmiana studium (dla wschodniej części miasta) uchwalona uchwałą nr XVII/246/2008 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 6 listopada 2008 r., zmiana studium dla obszaru Moście Błota uchwalona uchwałą nr III/24/2014 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 17 grudnia 2014 r., zmiana studium fragmentu miasta Redy w rejonie ulicy Gniewowskiej, uchwalona uchwałą nr XXIV/242/2016 Rady Miejskiej Redy z dnia 30 listopada 2016 r.).

Studium określa obszar objęty zmianą planu jako rejon C.1.MW,U, w którym określone kierunki przestrzenne są następujące:

- dominujące funkcje: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługi;
- funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zieleń urządzona;
- w planach miejscowych przewidzieć w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej tereny zieleni ogólnodostępnej, sportu i rekreacji z lokalizacją lokalnych zbiorników wód deszczowych;
- miejski ośrodek kultury, sportu i rekreacji – wskazany jako teren do organizacji imprez masowych.

W jednostce urbanistycznej C w rejonie C.1 ustalono następujące wskaźniki dla terenów zabudowy usługowej:

- wskaźnik (procent) zabudowy: 50%,
- powierzchnia terenów biologicznie czynnych: 30%
- maksimum 6 kondygnacji nadziemnych, wysokość do 20m, dopuszcza się wprowadzenie dominant wysokościowych.

3. Zakres zmian wprowadzonych do obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Redy w rejonie ulic Tenisowej, Sportowej i Łąkowej obejmuje zmianę zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla terenów 07.U i 08.U oraz 003.KX, polegającą na ustaleniu wskaźników urbanistycznych oraz liczby miejsc postojowych, uniemożliwiających realizację hali widowiskowo-sportowej. Nie wprowadza się zmian do rysunku obowiązującego planu.

4. Zgodnie z art. 1 ust. 2 upzp, w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza niżej wymienione wymagania.

1) **Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury (art. 1 ust. 2 pkt 1 upzp) oraz walory architektoniczne i krajobrazowe (art. 1 ust. 2 pkt 2 upzp)** zostały uwzględnione poprzez dostosowanie wskaźnika zabudowy, powierzchni terenu biologicznie czynnego, intensywności zabudowy, wysokości zabudowy oraz formy zabudowy w celu umożliwienia realizacji hali widowiskowo-sportowej;

2) **Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (art. 1 ust. 2 pkt 3 upzp)** zostały uwzględnione poprzez utrzymanie zapisów obowiązującego planu w zakresie ochrony środowiska.

3) **Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt 4 upzp)** zostały uwzględnione poprzez utrzymanie zapisów obowiązującego planu w zakresie ochrony konserwatorskiej.

4) **Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych (art. 1 ust. 2 pkt 5 upzp)** zostały uwzględnione poprzez utrzymanie zapisów planu obowiązującego o wykluczeniu lokalizacji obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej.

5) **Walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt 6 upzp)** zostały uwzględnione poprzez utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia terenu oraz korekty wskaźników urbanistycznych, co ma na celu zapewnienie optymalnych możliwości inwestycyjnych oraz wykorzystujących w pełni walory lokalizacji.

6) **Prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt 7 upzp) oraz potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt 9 upzp)** zostały uwzględnione poprzez utrzymanie zapisów planu obowiązującego dla nieruchomości prywatnych, a dla terenów gminnych poprawa wskaźników urbanistycznych umożliwi realizację inwestycji celu publicznego - hali widowiskowo-sportowej. Zapisy projektu zmiany planu ustalone zostały z zachowaniem zasady proporcjonalności i równości.

7) **Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8 upzp)** zostały uwzględnione poprzez uzgodnienie projektu zmiany planu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.

Burmistrz Miasta Redy wystąpił do Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji Ośrodek Zamiejscowy w Gdańsku z prośbą o uzgodnienie projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Tenisowej, Sportowej i Łąkowej, ustalając termin uzgodnienia projektu planu na 14 dni od daty otrzymania niniejszego pisma. W dniu 25.07.2024 r. wpłynęło pismo Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji Ośrodek Zamiejscowy w Gdańsku uzgadniające pozytywnie projekt zmiany planu.

8) **Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych (art. 1 ust. 2 pkt 10 upzp)** zostały uwzględnione poprzez utrzymanie zapisów obowiązującego planu dotyczących zasad obsługi oraz modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej; zmiana planu nie ogranicza możliwości realizacji sieci szerokopasmowych.

9) **Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Redy w rejonie ulic Tenisowej, Sportowej i Łąkowej, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej (art. 1 ust. 2 pkt 11 upzp)** zostało spełnione poprzez:

a) ogłoszenie w miejscowej prasie (Dziennik Bałtycki Rejsy Regionów), na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Redy oraz na stronie internetowej i BIP Miasta Redy o przystąpieniu do sporządzenia zmiany mpzp i wyznaczenie terminu przyjmowania wniosków;

b) uwzględnienie wniosków;

c) uzyskanie odpowiednich opinii i uzgodnień;

d) ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu w prasie (Dziennik Bałtycki Rejsy Regionów), na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Redy oraz na stronie internetowej i BIP Miasta Redy i wyznaczenie terminu dyskusji publicznej oraz terminu składania uwag do projektu zmiany planu;

e) udostępnienie do wglądu projektu zmiany planu w siedzibie Urzędu Miasta Redy w Referacie Urbanistyki i Architektury oraz w wersji elektronicznej na stronie internetowej BIP Miasta Redy;

f) przeprowadzenie dyskusji publicznej (w dniu 09.05.2024 r. i 24.10.2024 r. w Urzędzie Miasta Redy);

g) rozpatrzenie uwagi w drodze zarządzenia Burmistrza Miasta Redy nr UA.2.2024 z dnia 27 czerwca 2024 r.

10) **Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt 12 upzp)** zostało spełnione poprzez umieszczanie na stronie internetowej Miasta Redy wersji elektronicznej dokumentów związanych z prowadzonymi procedurami planistycznymi, w tym projektu zmiany planu wyłożonego do publicznego wglądu, projektu uchwały kierowanego na sesję Rady Miasta; informacje publiczne w razie potrzeby udostępniane są z zastosowaniem ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej.

11) **Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art. 1 ust. 2 pkt 13 upzp)** została uwzględniona poprzez utrzymanie zapisów planu obowiązującego.

5. Zgodnie z art. 1 ust. 3 upzp, ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Burmistrz wziął pod uwagę interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Do projektu zmiany planu wpłynęło 11 wniosków, które Burmistrz Miasta Redy uwzględnił. Do projektu zmiany planu wyłożonego do publicznego wglądu została złożona 1 uwaga w ustawowym terminie (tj. do dnia 10 czerwca 2024 r.), którą Burmistrz Miasta Redy rozpatrzył zarządzeniem nr UA.2.2024 z dnia 27 czerwca 2024 r. uwzględniając ją. Sposób rozpatrzenia uwagi przedstawiony został w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

Wnioski i uwagi zostały rozpatrzone przy uwzględnieniu dokumentacji i analiz – Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Redy, analizy struktury własności oraz koncepcji architektonicznej zamierzenia inwestycyjnego. Na potrzeby zmiany planu nie była sporządzona prognoza finansowa, ponieważ uchwalenie zmiany planu nie wywołuje skutków finansowych dla gminy. Nie zostało również sporządzone opracowanie ekofizjograficzne. Została sporządzona prognoza oddziaływania na środowisko, której zakres został uzgodniony przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku pismem nr RDOŚ-Gd-WZP.411.20.40.2023.JK z dnia 22.11.2023 r. oraz przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Wejherowie pismem nr ZNI.9022.02.35.2023.BS z dnia 24.11.2023 r.

6. Zgodnie z art. 1 ust. 4 upzp, w przypadku sytuowania nowej zabudowy, należy zapewnić uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez:

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

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

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

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy.

Zmiana planu odnosi się do obszaru zurbanizowanego – tkanki miejskiej o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. W obowiązującym planie zgodnie z przeznaczeniem terenu przewidziana jest zabudowa. Modyfikowane są jedynie wybrane zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu - wskaźnik zabudowy, wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego, intensywność zabudowy, wysokość zabudowy, forma zabudowy oraz wskaźnik miejsc postojowych.

7. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym

Uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Redy w rejonie ulic Tenisowej, Sportowej i Łąkowej została podjęta w celu umożliwienia realizacji inwestycji celu publicznego - hali widowiskowo-sportowej. Powyższa uchwała została podyktowana analizą aktualnej sytuacji własnościowej oraz analizą parametrów istniejącej zabudowy w obszarze objętym granicami opracowania projektu zmiany planu.

8. Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy

Uchwalenie zmiany planu nie wywołuje skutków finansowych dla gminy.

Zgodnie z art. 20, w związku z art. 27 upzp Rada Miejska w Redzie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały, nie wprowadza się zmian do rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Redy w rejonie ulic Tenisowej, Sportowej i Łąkowej, a tym samym brak jest załącznika graficznego do zmiany planu.

Zgodnie z art. 90 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym przedmiotowa uchwała powinna zostać przedłożona Wojewodzie Pomorskiemu w terminie 7 dni od daty jej podjęcia. Ponadto zgodnie z art. 20 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwała wraz z załącznikami oraz dokumentacją prac planistycznych powinna zostać przedstawiona Wojewodzie Pomorskiemu w celu oceny jej zgodności z przepisami prawnymi.

z up. Burmistrza Miasta

Zastępca Burmistrza


Dominika Kudlińska

SEKRETARZ MIASTA


mgr Halina Janiak