UZASADNIENIE DO PROJEKTU
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ul. Pucką a Parkiem Miejskim w Redzie

Podstawą sporządzenia planu jest uchwała nr XII/120/2019 z dnia 19 września 2019r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ul. Pucką a Parkiem Miejskim w Redzie. Granicę planu stanowią:
1) od zachodu: ul. Pucka;
2) od północy: rzeka Reda;
3) od wschodu: granice obszaru Parku Miejskiego;
4) od południa: nieruchomości położone między ul. Pucką a ul.1 Maja.
Powierzchnia terenu objętego planem wynosi około 4,01ha.

CZĘŚĆ I - Główne cele planu

Celem sporządzenia miejscowego planu jest przede wszystkim korekta granic terenów położonych w sąsiedztwie rzeki Redy, przeznaczonych w obowiązującym planie pod funkcje usługowe oraz zabudowy mieszkaniowej. Korekta wynika m.in. ze zmiany zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią opracowanych na podstawie aktualnych map zagrożenia powodziowego udostępnionych przez KZGW. Uwolnienie terenów inwestycyjnych wiąże się z redukcją rezerwy terenowej dla rozbudowy parku miejskiego, który stanowi wschodnią granicę planu, co nie stoi w sprzeczności z aktualną polityką gminy w tym zakresie. W obszarze objętym planem zaistnieje możliwość zaktualizowania zasad zagospodarowania poszczególnych jednostek urbanistycznych, w tym ich obsługi komunikacyjnej, sygnalizowanych we wnioskach poszczególnych właścicieli nieruchomości. W ślad za tym zaktualizowane zostaną ustalenia obowiązujących planów w zakresie wskaźników oraz parametrów zagospodarowania terenu a także zasady kształtowania zabudowy dla obszaru objętego przedmiotowym projektem planu. Z uwagi na fakt położenia części obszaru w granicach korytarza ekologicznego rzeki Redy o znaczeniu regionalnym, ważnym aspektem ustaleń planu stała się ochrona walorów krajobrazowych oraz przyrodniczych analizowanego terenu. Wzmocnienie powiązań ekologicznych oraz różnorodności biologicznej planuje się uzyskać poprzez wprowadzenie zieleni krajobrazowej oraz zwiększenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej. W zależności od możliwości oraz aktualnej polityki przestrzennej gminy uwzględnione zostaną wnioski właścicieli nieruchomości dotyczące zmian w zagospodarowaniu poszczególnych terenów, umożliwiające realizację planowanych zamierzeń inwestycyjnych. Nie mniej w projekcie planu nie przewiduje się istotnych zmian w stosunku do obowiązujących planów w zakresie dopuszczonych funkcji terenów przeznaczonych pod zabudowę.

CZĘŚĆ II - Istniejące zagospodarowanie terenu.

Teren objęty planem położony jest w centralnej części miasta Redy, pomiędzy ulicą Pucką, a obszarem parku miejskiego. Północną granicę planu wyznacza koryto rzeki Redy wraz z terenem przyległym. Zachodnią granicę planu stanowi ulica Pucka (cześć poza pasem drogi wojewódzkiej). W bliskim sąsiedztwie terenu przebiegają ważne ciągi komunikacyjne: droga krajowa nr 6 relacji Gdańsk – Szczecin (na pd-zach od obszaru objętego planem) oraz droga wojewódzka nr 216 relacji Reda-Władysławowo (na zach. od granicy planu).

Zabudowa występująca w granicach planu skupiona jest w zachodniej części, wzdłuż ulicy Puckiej. Dominujący rodzaj zabudowy stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojaca z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi na zapleczu działek. Najbardziej na południe wysunięty budynek to wielolokalowy budynek mieszkaniowy o trzech kondygnacjach – najwyższy ze wszystkich zlokalizowanych w granicach planu.

Istniejący zasób zieleni jest stosunkowo bogaty. Zróżnicowany skład gatunkowy występuje już w obrębie terenów zainwestowanych, jako roślinność ogrodowa, ozdobna, w skład której wchodzą m.in. tuje, świerki, jodły, magnolie, berberysy, krzewy lilaka, róży, bukszpanu. W części centralnej dominują nieużytki oraz pozostawione jako ugór grunty orne, które obecnie porosły trawami. Wzdłuż koryta rzeki rosną okazałe olsze, wierzby oraz pojedyncze krzewy czarnego bzu. Wzdłuż rowu przecinającego teren z północy na południe również występują wierzby, w postaci drzewiastej i krzewiastej, krzewy czarnego bzu, w runie trawy oraz pokrzywy. W części południowej występują pojedyncze zadrzewienia brzozy, sosny oraz klonu.

Komunikacyjnie obszar planu obsługiwany jest przez drogi publiczne: istniejące (ulica Pucka, poza granicą opracowania) oraz projektowane - droga wzdłuż południowej granicy planu, w granicach której przebiega

utwardzony ciąg pieszy łączący ulicę Gdańską oraz Pucką ze wschodnią częścią obszaru z zabudową mieszkaniową jednorodzinną przy ulicy 1-Maja oraz dalej zabudową wielorodzinną przy ul. Łąkowej.

W zakresie uzbrojenia terenu zinwentaryzowano wyposażenie we wszystkie systemy inżynierii komunalnej tj. sieć wodociągową, kanalizacji sanitarnej, gazowej, elektroenergetycznej oraz telekomunikacyjnej. Przez teren opracowania przebiega magistrala wodociągowa DN300/400, stanowiąca ważny element zbiorczego systemu zaopatrzenia w wodę miasta Redy. Ponadto zlokalizowano słupy i linię napowietrzna średniego napięcia 15kV, przebiegającą przez wschodnią część obszaru objętego planem. W centralnej części obszaru objętego planem znajduje się fragment rowu melioracyjnego, który stanowi odbiornik wód opadowych z terenów położonych w jego zlewni. Z uwagi na fakt, iż początek rowu znajduje się na południe od obszaru objętego planem, gdzie także dopływają wody z kanalizacji deszczowej, zachowanie jego przebiegu w części objętej planem jest konieczne.

CZĘŚĆ III. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

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

Wymogi Art.1 ust.2. ustawy o pizp	*Sposób uwzględnienia w projekcie planu – ustalenia planu*
1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury; *2) walory architektoniczne i krajobrazowe;*	W zakresie ochrony ładu przestrzennego obowiązują ustalenia zawarte w *§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu:* ***1.** Elementami kształtującymi ład przestrzenny w obszarze planu są wyznaczone w planie nieprzekraczalne linie zabudowy oraz ustalenia zawarte w dalszej części uchwały w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.* ***2.** W zakresie kolorystyki zabudowy na terenach o przeznaczeniu ustalonym w planie, jako U/MW/MN – tereny zabudowy usługowej oraz tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, U/MW – tereny zabudowy usługowej oraz tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz MW/MN – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustala się:* *1) wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień itp., dopuszcza się stosowanie wysokiej jakości okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych imitujących materiały naturalne jak wyżej; wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;* *2) ujednoliconą kolorystykę pokrycia dachów ograniczoną do tonacji dachówki ceramicznej, brązów szarości i czerni.* ***3.** Obowiązuje wprowadzenie pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej w formie grupy drzew lub zakrzewień wzdłuż granicy terenu 03.MW/MN, zgodnie z rysunkiem planu.* ***4.** Wszelkie działania inwestycyjne należy realizować z poszanowaniem zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określonych w niniejszej uchwale.* Dodatkowo *w § 7.Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu*, ustalono między innymi: *„4. Tereny oznaczone w planie jako 07.ZN, a także część terenu 03.MW/MN oznaczonego na rysunku planu jako teren biologicznie czynny, stanowią obszar występowania naturalnych zadrzewień oraz zakrzewień tworzących łącznik ekologiczny, dla których ustala się:* *1) obowiązuje zachowanie istniejącego zasobu zieleni;* *2) dopuszcza się uszczuplenie istniejącego zasobu zieleni, niezbędne dla potrzeb związanych z realizacją celów publicznych, przy zachowaniu przepisów odrębnych w tym zakresie;* *3) wzdłuż granic terenów 07.ZN obowiązuje zagospodarowanie pasa terenu o szerokości 2,5m w formie nieprzeorywanej darni oraz zachowanie istniejącego zasobu zieleni w celu ochrony ciągłości przestrzennej i zachowania bioróżnorodności łącznika ekologicznego (ustalenie nie dotyczy odcinka wzdłuż projektowanej drogi, oznaczonej w planie jako 10.KD.D).* *5. Na rysunku planu oznaczono orientacyjną lokalizację wartościowej zieleni, występującej w postaci pojedynczych drzew bądź grup drzew, podlegającej ochronie i zachowaniu. Dopuszcza się zabiegi pielęgnacyjne, wycinka możliwa jedynie ze względu na zły stan fitosanitarny lub kolizję z planowanym zainwestowaniem; w przypadku*

	wycinki obowiązuje zasada kompensacji przyrodniczej z zastosowaniem szlachetnych gatunków liściastych i uwzględnieniem warunków siedliskowych w stosunku 1:1. *6. Teren 01.WS oraz fragmenty terenów 02.U/MW/MN, 03.MW/MN, 04.ZP i 07.ZN położone są w korytarzu ekologicznym rzeki Redy o znaczeniu regionalnym, zgodnie z rysunkiem planu. W celu wzmocnienia walorów krajobrazowych oraz przyrodniczych doliny rzeki Redy w granicach korytarza obowiązuje zagospodarowanie terenu z wysokim udziałem, tj. min. 50%., powierzchni biologicznie czynnej w formie zwartych grup zadrzewień i zakrzewień. Dodatkowo na rysunku planu oznaczono fragment terenu 03.MW/MN, gdzie obowiązuje zagospodarowanie w formie powierzchni biologicznie czynnej.* *7. W obrębie terenu 07.ZN znajduje się fragment rowu odwadniającego, będącego odbiornikiem wód opadowych zlewni obejmującej tereny także poza granicami planu. Obowiązuje zachowanie istniejącego rowu oraz jego utrzymanie zapewniające odpowiednie warunki przepływu i zapobiegające dekapitalizacji rowu.* *8. W granicach terenów, oznaczonych w planie jako 02.U/MW/MN, 03.MW/MN, 05.MW/MN, 06.U/MWoraz 08.ZU/Kp należy wzbogacać szatę roślinną a tym samym krajobraz poprzez wprowadzanie drzew i krzewów zróżnicowanych pod względem gatunkowym oraz zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi. Do ukształtowania zasobu zieleni należy w maksymalnym stopniu wykorzystać istniejące zadrzewienia..”*
3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;	Wymagania ochrony środowiska zawarte są w *§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu* , w tym między innymi: ***1.** Dla przedsięwzięć lokalizowanych na terenie objętym planem ustala się:* *1) wyklucza się przedsięwzięcia mogące spowodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych dot. ochrony środowiska;* *2) zasięg uciążliwości dla środowiska, wynikających z działalności gospodarczej prowadzonej na danym terenie, winien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w środki techniczne ochrony przed tymi uciążliwościami.* *(…)* *3. W zakresie oddziaływania hałasu i wibracji obowiązuje:* *1) w zabudowie z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi znajdującej się w uciążliwościach akustycznych dróg publicznych, w szczególności drogi krajowej nr 6 relacji Szczecin – Gdańsk oraz drogi wojewódzkiej nr 216 relacji Reda-Hel (obie poza granicą opracowania), zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami;* *2) budynki mieszkalne, budynki zamieszkania zbiorowego oraz użyteczności publicznej winny być usytuowane w odległości zapewniającej zachowanie, w zależności od przeznaczenia budynku, dopuszczalnych poziomów hałasu i wibracji określonych w przepisach odrębnych; w przypadku lokalizacji nowej zabudowy z przeznaczeniem na pobyt stały ludzi w strefie oddziaływania hałasu i innych uciążliwości z tytułu sąsiedztwa drogi krajowej i wojewódzkiej, ochrona przed ww. uciążliwościami należy do inwestora oraz jego następców prawnych.* *4. Tereny oznaczone w planie jako 07.ZN a także część terenu 03.MW/MN oznaczonego na rysunku planu jako teren biologiczny czynny, stanowią obszar występowania naturalnych zadrzewień oraz zakrzewień tworzących łącznik ekologiczny, dla których ustala się:* *3) obowiązuje zachowanie istniejącego zasobu zieleni;* *dopuszcza się uszczuplenie istniejącego zasobu zieleni, niezbędne dla potrzeb związanych z realizacją celów publicznych, przy zachowaniu przepisów odrębnych w tym zakresie;* *4) wzdłuż granic terenów 07.ZN obowiązuje zagospodarowanie pasa terenu o szerokości 2,5m w formie nieprzeorywanej darni w celu ochrony ciągłości przestrzennej i zachowania bioróżnorodności łącznika ekologicznego (ustalenie nie dotyczy odcinka wzdłuż projektowanej drogi, oznaczonej w planie jako 10.KD.D).* ***(…)*** ***5.** Tereny 01.WS oraz fragmenty terenów 02.U/MW/MN, 03.MW/MN, 04.ZP i 07.ZN położone są w korytarzu ekologicznym rzeki Redy o znaczeniu regionalnym, zgodnie z rysunkiem planu. W celu wzmocnienia walorów krajobrazowych oraz*

	przyrodniczych doliny rzeki Redy w granicach korytarza obowiązuje zagospodarowanie terenu z wysokim udziałem, tj. min. 50%., powierzchni biologicznie czynnej w formie zwartych grup zadrzewień i zakrzewień. ***6.** W obrębie terenu 07.ZN znajduje się fragment rowu odwadniającego, będącego odbiornikiem wód opadowych zlewni obejmującej także tereny poza granica planu. Obowiązuje zachowanie istniejącego rowu oraz jego utrzymanie zapewniające odpowiednie warunki przepływu i zapobiegające dekapitalizacji rowu.* ***(…)*** ***9.** Realizując ustalenia planu należy zapewnić ochronę dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie przyrody.* Dodatkowo w zakresie ochrony zasobów wody w *§ 11 Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych ustalono*, iż na terenach położonych w zasięgu GZWP nr 110 „Pradolina Kaszubska i rzeka Reda" należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, gwarantujące zabezpieczenia przed zanieczyszczeniami warstwy wodonośnej. W obszarze objętym planem nie występują grunty rolne ani leśne wymagające ochrony, stąd w planie odstąpiono od określania zasad w tym zakresie.
4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;	Na obszarze objętym planem występują obiekty o wartościach historyczno-kulturowych tj. zabytki nieruchome ujęte w ewidencji zabytków – trzy budynki mieszkalne z XXw., oznaczone na rysunku planu odpowiednim symbolem graficznym W projekcie planu odpowiednie zasady ochrony dla w/w obiektów ustalono w *§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej*, w tym m.in. *(…)* *2. Obowiązuje zachowanie i ochrona historycznych cech zabytkowych budynków, ujętych w ewidencji zabytków, takich jak: kształt dachu, bryła, forma architektoniczna, dyspozycja ścian (tj. ich artykulacja i rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych), detal architektoniczny (w tym wielkości i kształt okien i drzwi oraz podziały stolarki okiennej i drzwiowej), kolorystyka i stosowane materiały budowlane.* *3. Obowiązuje zakaz rozbudowy oraz nadbudowy zabytkowych budynków, ujętych w ewidencji zabytków. Dopuszcza się adaptację zabytkowych budynków do nowych funkcji usługowych a także zmiany związane z przystosowaniem ich do współczesnych wymogów technicznych i funkcjonalnych z zachowaniem zasad ochrony zawartych w ust. 2, przy czym wyklucza się stosowanie zewnętrznych okładzin ocieplających budynku położonego przy ulicy Puckiej 8.* *(…).* Część obszaru objętego planem znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków, której granice określono na rysunku planu; w obrębie strefy roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, których zakres i rodzaj ustala właściwy konserwator zabytków w trybie przepisów odrębnych. W obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej.
5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;	Z uwagi na sąsiedztwo ruchliwej drogi krajowej nr 6 oraz drogi wojewódzkiej nr 216 w zakresie oddziaływania hałasu i wibracji w projekcie planu wprowadzono wymóg stosowania przepisów odrębnych dot. zabezpieczeń akustycznych dla zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi. Dodatkowo na potrzeby zasad kształtowania przestrzeni publicznych ustalono, iż na ogólnodostępnych terenach przeznaczonych na cele usługowe oraz w ogólnodostępnych obiektach usługowych, przyjęte rozwiązania winny uwzględnić potrzeby osób niepełnosprawnych i innych z ograniczeniami w poruszaniu się.
6) walory ekonomiczne przestrzeni;	Celem sporządzania planu jest przede wszystkim umożliwienie realizacji inwestycji związanych z zabudową o funkcjach usługowych oraz zabudowy mieszkaniowej na terenach dotychczas położonych w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.

	Dobrze skomunikowany obszar w bezpośrednim sąsiedztwie parku miejskiego oraz rzeki Redy stanowią niewątpliwy atut dla usytuowania ustalonej w planie zabudowy o funkcjach mieszkaniowych wraz z towarzyszącymi usługami. Stworzenie warunków planistycznych dla możliwości lokalizacji szeroko rozumianych usług, zaspokoi potrzeby mieszkańców okolicznych osiedli i dodatkowo przyczyni się do wzrostu wpływów do budżetu z tytułu podatków od nieruchomości oraz budynków w wyniku realizacji ustaleń planu. Dla terenów objętych planem ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.
7) prawo własności;	W obszarze objętym planem poszczególne nieruchomości stanowią własność Skarbu Państwa, gminy miasta Reda, prywatną oraz innych podmiotów. Prawo własności uwzględniono wyznaczając liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania po ewidencyjnych graniach nieruchomości a tam gdzie nie było to możliwe ustalono taki podział, który godził interes indywidualny z interesem społecznym. Należy tu wymienić podział działki 18/9 na jednostki urbanistyczne, gdzie cześć obszaru (położonego w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią) pozostawiono pod rozwój parku miejskiego a pozostałą przeznaczono pod zabudowę, zgodnie z wnioskiem właściciela; poza trybem wymaganym procedurą ustawową, projekt planu zaopiniowano z gestorami sieci posiadających urządzenia na terenie objętym planem.
8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;	Wymogi w zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa uwzględniono poprzez uzgodnienie projektu planu z organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.
9) potrzeby interesu publicznego;	Na obszarze objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznych, o których mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W ramach szeroko pojętego interesu publicznego część nieruchomości 18/9 przeznaczono na publicznie dostępne tereny zieleni – tereny stanowiące rezerwę terenową dla rozwoju parku miejskiego. Dla zapewnienia przyszłego dostępu komunikacyjnego do zachodniej części parku zaprojektowano nową drogę, oznaczoną w planie jako 10.KD.D. Teren 01.WS zajmuje koryto rzeki Redy, czyli śródlądowe wody powierzchniowe płynące, dla których na podstawie przepisów odrębnych należy zapewnić dostęp. Odpowiednie zapisy w tym zakresie znalazły się w projekcie planu.
10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.	Na obszarze objętym planem nie występują potrzeby w zakresie rozwoju sieci szerokopasmowych. Nie występują również potrzeby w zakresie rozwoju publicznej infrastruktury technicznej.
11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej; *12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;*	Projekt planu został opracowany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zgodnie z wymogami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania planu ukazało się: • na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Redzie w dniu 18.11.2019r.; • w prasie Dziennik Bałtycki (Gryf Wejherowski) w dniu 18.11.2019r.; • BIP w dniu 18.11.2019r. Zainteresowani mogli składać wnioski do planu i do prognozy oddziaływania na środowisko w Urzędzie Miejskim w Redzie, w terminie do dnia 11 października 2016 roku. W odpowiedzi na ogłoszenie Burmistrza Redy wpłynęło 14 pism, zawierające wnioski do projektu planu.
13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.	Na obszarze objętym planem wyznaczono nowe tereny na cele rozwoju zabudowy mieszkaniowej zarówno jedno- jaki i wielorodzinnej. Cześć terenów będzie zaopatrywana w wodę z istniejącej sieci po zrealizowaniu przyłączy do nowopowstałych budynków. Dla terenów dotychczas niezainwestowanych a przewidzianych pod zabudowę w planie wprowadzono nakaz zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej po jej rozbudowie. Przez teren opracowania przebiegają magistrale zasilające oraz przewody rozdzielcze, które umożliwią realizację ustaleń planu w tym zakresie.

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

Treść artykułu:

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

III.2.1. Wnioski do planu

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania planu ukazało się:

- na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Redzie w dniu 18.11.2019r.;
- w prasie Dziennik Bałtycki (Gryf Wejherowski) w dniu 18.11.2019r.;
- BIP w dniu 18.11.2019r.
- na słupie oświetleniowym znajdującym się w sąsiedztwie obszaru objętego planem

Zainteresowani mogli składać wnioski do planu i do prognozy oddziaływania na środowisko w Urzędzie Miejskim w Redzie, w terminie do 21 dni od dnia ogłoszenia. W odpowiedzi na ogłoszenie Burmistrza Redy wpłynęło 1 pismo, zawierające 4 wnioski do projektu planu.

III.2.2. Uwagi do planu

Punkt zostanie uzupełniony w toku dalszej procedury, po określonym terminie składania uwag.

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

Treść artykułu:

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

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

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

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

b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach,

o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.";

Wymogi Art.1 ust.4. ustawy o pizp	*Sposób uwzględnienia w m.p.z.p. – ustalenia planu*
1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;	Teren objęty planem to obszar częściowo zurbanizowany, położony w centralnej części miasta Redy w pobliżu ważnych ciągów komunikacyjnych o znaczeniu krajowym i regionalnym. Istniejąca zabudowa jest obsługiwana z publicznego układu drogowego (ulica Pucka). Nowoprojektowana zabudowa w obszarze dotychczas niezainwestowanym wymagała połączenia komunikacyjnego pieszo-jezdnego, stąd projekt planu przewiduje przebieg nowej drogi publicznej dojazdowej, oznaczonej w planie jako 10.KD.D. Droga o długości ok.60m stanowić będzie dojazd do nowej zabudowy mieszkaniowo-usługowej przewidzianej w obrębie terenu 03.MW/MN oraz zachodniej części parku miejskiego, dla którego rezerwę terenową stanowi teren 04.ZP. Zarówno nowoprojektowana droga, jaki ulica wyznaczona w obowiązującym planie wzdłuż południowej granicy, spójnie połączone z istniejącym układem drogowym, umożliwią
2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;	
3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;	
4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy: *a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach*	

miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,	realizację ciągów pieszych oraz rowerowych ułatwiających przemieszczenie się w tej części miasta. Mieszkańcy istniejącej zabudowy a także przyszłej realizowanej w terenach oznaczonych jako U/MW/MN, U/MW oraz MW/MN, mogą korzystać z przystanków autobusowej miejskiej komunikacji zbiorowej, zlokalizowanych w odległości ok. 30m. od północnej granicy planu oraz bezpośrednio przy południowo-zachodnim krańcu granicy planu. Teren objętym planem położony jest w bezpośrednim otoczeniu istniejącej zabudowy, w granicach zwartej struktury funkcjonalno – przestrzennej miasta Redy, co świadczy o racjonalnym gospodarowaniu przestrzenią przez włodarzy miasta.

CZĘŚĆ IV Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy

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

Zgodnie z Art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych Burmistrz dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1–3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia planu miejscowego.
Projekt planu jest zgodny z wynikami Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Redy oraz uchwałą Rady Miejskiej w Redzie nr XVII/164/2016 z dnia 15 lutego 2016 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Redy i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego fragmentów miasta Redy.
Podjęta uchwała Rady Miejskiej w Redzie w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta u zbiegu ulic Puckiej i Spółdzielczej, jest zgodna z kryteriami ustalonymi dla przystąpienia do sporządzenia planu lub nowych planów, to jest:
- stanowi realizację wniosku Burmistrza Redy,
- stanowi realizację aktualnych potrzeb przestrzennego rozwoju miasta Redy, a funkcje są racjonalne i realizują potrzeby mieszkańców, wyrażonych w licznie złożonych wnioskach do planu,
- teren posiada dostęp do dróg publicznych oraz niezbędnej infrastruktury technicznej,
- funkcje i zasady zagospodarowania są zgodne z polityką przestrzenną zawartą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Redy.

.

CZĘŚĆ V. Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy

A. Zadania własne gminy

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

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

Przepisom o finansach publicznych podlegają inwestycje, które realizowane są z udziałem środków publicznych zdefiniowanych w ustawie o finansach publicznych oraz środków pochodzących z funduszy strukturalnych UE.
Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r., poz. 506 ze zm) jak:

- zaopatrzenie w energię elektryczną,
- zaopatrzenie w energię cieplną,
- zaopatrzenie w gaz,

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

B. Budowa dróg

Na terenie objętym planem przewiduje się budowę nowej drogi publicznej, oznaczonej w planie jako 10.KD.D. stanowiącej dojazd m.in. projektowanego obszaru zachodniej części parku miejskiego, oznaczonego w planie jako 04.ZP. Ewentualna budowa drogi wyznaczonej w obowiązującym planie, dotychczas niezrealizowanej, nie będzie skutkiem realizacji ustaleń niniejszej uchwały.

C. Uzbrojenie terenu

Na obszarze objętym planem przewiduje się rozbudowę systemów infrastruktury technicznej w zakresie należącym do zadań własnych Gminy Miasto Reda tj, rozbudowę sieci wodociągowej oraz kanalizacji sanitarnej na odcinku wyznaczonym przez nowoprojektowaną drogę 10.KD.D. Zaopatrzenie w media przyszłej zabudowy na terenach dotychczas niezainwestowanych będzie realizowane przez inwestorów poprze budowę przyłączy na warunkach określonych przez zarządców sieci.

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

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

E. Wpływy do budżetu gminy

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

Projekt planu nie zakłada zasadniczych zmian w przeznaczeniu terenu w stosunku do obowiązującego planu. Korekta przebiegu granic terenu przeznaczonego pod rozbudowę parku miejskiego, oznaczona w projekcie planu, jako 04.ZP, uszczupliła tenże obszar pod względem zajętej powierzchni, a tym samym obniżą się koszty ewentualnego wykupu tej części nieruchomości pod realizację celów publicznych w stosunku do obowiązującego planu.

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

Ewentualna lokalizacja nowego zagospodarowania na terenach przeznaczonych pod zabudowę w granicach terenów 03.MW/MN, 05.MW/MN oraz 06.U/MW bądź rozbudowa istniejącej zabudowy na terenie 02.U/MW/MN, będzie się wiązać ze wzrostem wpływów do budżetu gminy z tytułu podatków od nieruchomości oraz m.in. od prowadzonej działalności gospodarczej na terenie z racji przewidzianej i dopuszczonej funkcji usługowej. Wpływy z podatku od nieruchomości zależą od rodzaju zagospodarowania, które zostanie zrealizowane na terenie objętym planem, a także wysokości stawek podatków od nieruchomości ustalonych w drodze uchwały przez Radę Miejską w Redzie.

CZĘŚĆ VI Zgodność z ustaleniami Studium

Dokument Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Redy, został przyjęty Uchwałą XXIX/ 239/97 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 08 kwietnia 1997 r., Aneks do studium uchwalony uchwałą nr XXIX/297/2001 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 05 czerwca 2001 r., zmiana studium uchwalona uchwałą nr

XXXV/335/2005 Rady Miejskiej z dnia 8 czerwca 2005 r, zmiana studium (dla wschodniej części miasta) uchwalona uchwała nr XVII/246/2008 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 6 listopada 2008 r., zmiana studium dla obszaru Moście Błota uchwalona uchwałą nr III/24/2014 Rady Miejskiej Redy z dnia 17 grudnia 2014 r., zmiana studium fragmentu miasta Redy w rejonie ulicy Gniewowskiej, uchwalona uchwałą nr XXIV/242/2016 Rady Miejskiej Redy z dnia 30 listopada 2016 r.

Studium ustala podział obszaru miasta Redę na jednostki urbanistyczne:

a) Jednostka urbanistyczna „A" – obejmująca zachodnią część miasta (wschodnią granicę jednostki stanowi linia kolejowa Reda – Hel oraz ulica Pucka) - Dzielnica PIELESZEWO;
b) Jednostka urbanistyczna „B" – obejmuje środkową obejmująca środkową część miasta (zachodnią granicę jednostki stanowi linia kolejowa Reda – Hel, północną - planowana trasa OPAT, południową – granica z jednostką „C") - Dzielnica CIECHOCINO.
c) Jednostka urbanistyczna — „C" obejmująca południowo - wschodnią część miasta (zachodnią granicę jednostki stanowi ulica Gdańska, północną – granica z jednostką urbanistyczną „B") - Dzielnica ŚRÓDMIEŚCIE.
d) Jednostka urbanistyczna — „D" obejmująca południowo - zachodnią część miasta (wschodnią i północną granicę jednostki stanowi ulica Gdańska) - Dzielnica MARIANOWO.
e) Jednostka urbanistyczna — „E" obejmująca północno- wschodnią część miasta (zachodnią granicę jednostki stanowi ulica Pucka, południową granicę jednostki stanowi planowana trasa OPAT) - Dzielnica REKOWO.
f) Jednostka urbanistyczna „F" – obejmuje obręb Moście Błota.

Obszar objęty projektem planu znajduje się w granicach rejonu **C.1.MW,U** obejmującym zachodnia część jednostki C, położną pomiędzy doliną rzeki Redy, ulicą Gdańską, ulicą Obwodową oraz w granicach rejonu B.4.ZP obejmującym wschodni rejon doliny rzeki Redy.

Dla jednostki urbanistycznej B w rejonie B.4.ZP studium ustala:

- dominujące funkcje: zieleń urządzona;
- funkcje uzupełniające: zieleń ochronna, obiekty i urządzenia sportowe, rekreacyjne, turystyczne (w tym przystań – obsługa szlaku kajakowego na rzece Redzie), budynki usługowe związane z obsługą funkcji rekreacyjnych i turystycznych (np. gastronomia, sanitariaty, wypożyczalnia sprzętu turystycznego), wyklucza się lokalizację obiektów handlowych;
- dopuszcza prowadzenie ścieżek pieszych i rowerowych;
- dopuszcza się wykorzystanie rzeki Redy dla lokalizacji elektrowni wodnych;
- uwarunkowania do uwzględnienia w zainwestowaniu i zagospodarowaniu terenów: występowanie terenów zagrożonych powodzią wzdłuż rzeki Redy (według ustaleń zawartych w części B, rozdz.XI.1.);
- występowanie gruntów o słabej nośności.

Dla jednostki urbanistycznej C w rejonie C.1. studium ustala:

- dominujące funkcje: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługi;
- funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zieleń urządzona;

(…)

- dopuszcza się przekształcenia terenów istniejącej zabudowy na funkcje wskazane powyżej;
- w pozostałym obszarze rejonu (poza terenami ścisłej zabudowy mieszkaniowej w północnej części), dopuszczona lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 1000 m2 (UH2);
- wskazane powiązanie piesze przez dolinę rzeki Redy (rejonu B.4) w kierunku północnym do ulicy Brzozowej (rejon B.2.);
- w planach miejscowych przewidzieć w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej tereny zieleni ogólnodostępnej, sportu i rekreacji z lokalizacją lokalnych zbiorników wód deszczowych;

(…)

a) Ustalone w projekcie planu przeznaczenie terenów: *U/MW/MN – tereny zabudowy usługowej oraz tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, MW/MN –*

tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, U/MW – tereny zabudowy usługowej oraz tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, ZP – tereny publicznej zieleni urządzonej – park, ZN – teren zieleni nieurządzonej z rowem odwadniającym, ZU/Kp – teren zieleni urządzonej z dopuszczeniem lokalizacji parkingu, WS – teren wód śródlądowych płynących są zgodne z kierunkami zagospodarowania przestrzennego ustalonymi zarówno dla strefy B jaki C. Należy nadmienić, iż niewielka korekta terenów przeznaczonych pod zabudowę w stosunku do obowiązującego planu wynika z korekty granic obszaru szczególnego zagrożenia powodzią.

W projekcie planu uwzględniono również ustalone w Studium wskaźniki powierzchni zabudowy, udział powierzchni biologicznie czynnej oraz wysokość zabudowy.