

**UCHWAŁA NR XL/403/2021
RADY MIEJSKIEJ W REDZIE**

z dnia 2 grudnia 2021 r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla
obszaru położonego pomiędzy rzeką Redą i Kanałem Mrzezino w Redzie.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 ze zm.) oraz art. 14 ust. 1, 2 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), Rada Miejska w Redzie uchwala, co następuje:

§ 1. Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy rzeką Redą i Kanałem Mrzezino w Redzie, którego granice pokazano na załączniku nr 1, będącym integralną częścią niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Redy.

§ 3. Zobowiązuje się Burmistrza Miasta Redy do:

- 1) ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta w Redzie;
- 2) zawiadomienia na piśmie instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania projektu planu o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Redzie

Kazimierz Okrój



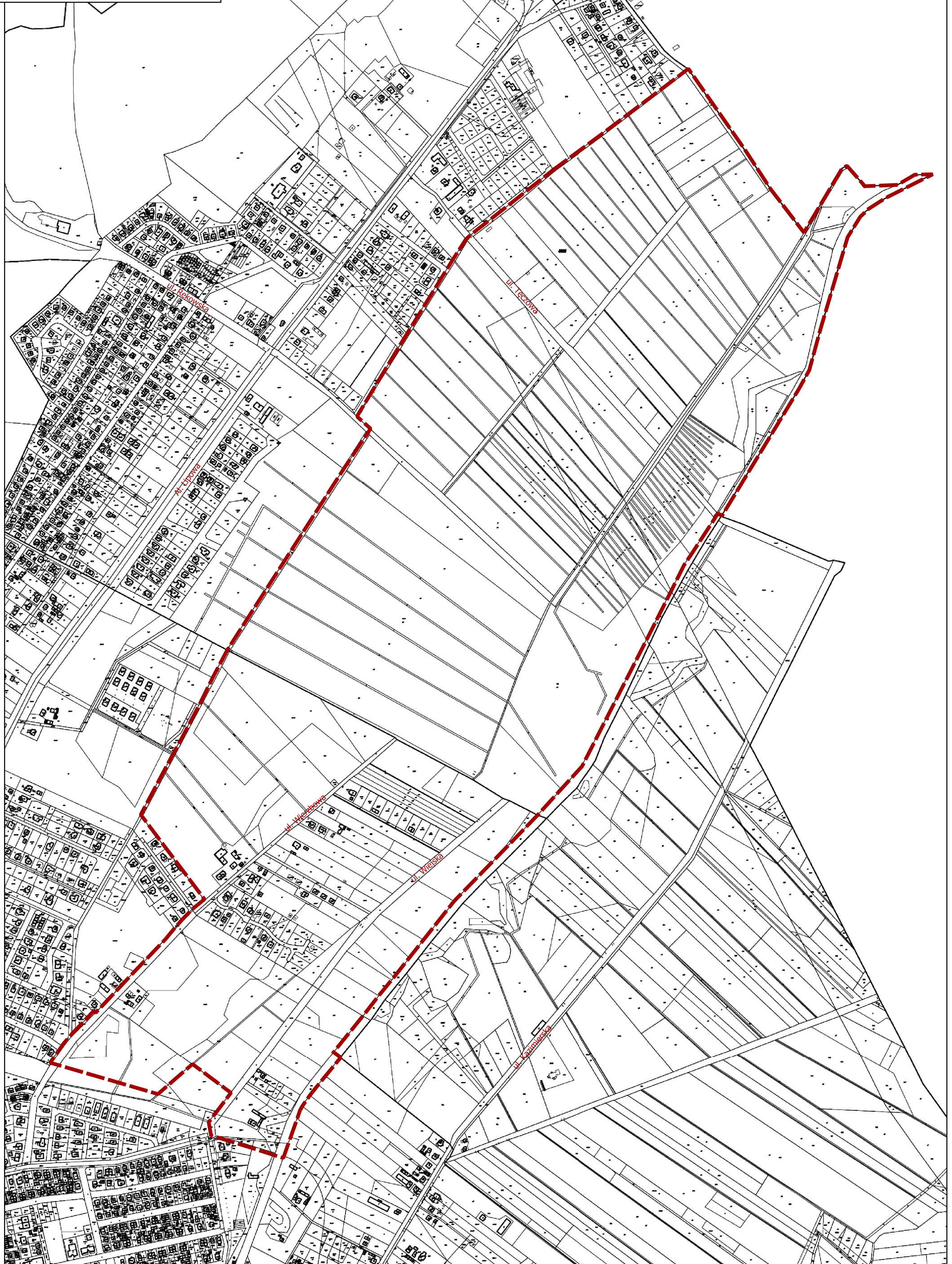
obszar opracowania mpzp

skala 1:8000

Załącznik do uchwały Nr XL/403/2021

Rady Miejskiej w Redzie

z dnia 2 grudnia 2021 r.



Uzasadnienie

do uchwały Nr XL/403/2021 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 2 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy rzeką Redą i Kanałem Mrzezino w Redzie

Niniejszą uchwałę podejmuje się zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 ze zm.), a także art. 14 ust. 1, 2 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) przyznającymi radzie gminy prawo podejmowania uchwał o przystąpieniu do sporządzania zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Przedmiotową uchwałę podejmuje się na wniosek Burmistrza Miasta Redy, dla obszaru określonego w załączniku graficznym nr 1 do niniejszej uchwały, obejmującego teren o powierzchni ok. 182 ha.

Obszar opracowania ograniczony jest od strony północno-zachodniej i południowej Kanałem Mrzezino, od strony południowo-wschodniej rzeką Redą, a od strony północno-wschodniej granicą administracyjną z Gminą Puck.

Na obszarze o powierzchni ok. 7,2 ha w rejonie ul. Jaworowej, obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, na pozostałym obszarze brak jest miejscowego planu.

Konieczność sporządzenia planu podyktowana jest silną presją inwestorów dla wprowadzenia intensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. Taka procedura odbiera gminie możliwość kształtowania przestrzeni w sposób racjonalny i zrównoważony z jednoczesnym planowaniem funkcji publicznych oraz infrastruktury technicznej umożliwiającej obsługę przyszłych mieszkańców. Niweczy ona również założenia polityki przestrzennej wyrażonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Ustalenie podstawowych reguł kształtowania przestrzeni zapewnia możliwość zachowania/ wprowadzenia ładu przestrzennego. Na poziomie lokalnym, reguły kształtowania przestrzeni powinny wdrażać założenia zrównoważonego rozwoju poprzez dopuszczenie realizacji nowych inwestycji budowlanych, przy równoczesnym ograniczeniu konfliktów sąsiedzkich i środowiskowych.

Przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego w przedstawionych granicach stworzy możliwość ustalenia zasad zagospodarowania przestrzennego w tej części miasta Redy, podyktowanych słusznym interesem społecznym. Proponowane założenia są zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Redy, są racjonalne i korzystne dla Gminy i jej mieszkańców.

W związku z powyższym, po przeprowadzeniu analizy zasad zagospodarowania obszarów funkcjonalnych w granicach określonych w załącznikach graficznych, stwierdzono zasadność przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego we wskazanym wyżej zakresie.

ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA PLANU

Obszar określony w uchwale intencyjnej stanowi teren rolniczy z nielicznymi budynkami siedlisk rolniczych oraz incydentalnie występującą zabudową jednorodziną o charakterze podmiejskim. W ostatnim czasie obserwuje się zainteresowanie tym terenem ze strony firm deweloperskich, planujących osiedla mieszkaniowe w postaci budynków dwulokalowych. Na obszarze występują liczne uwarunkowania wpływające na sposób zagospodarowania przestrzeni, w postaci obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, rowów melioracyjnych, wysokiego poziomu wód gruntowych, braku uzbrojenia terenu w sieci wod.-kan.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Redy wskazuje podstawowe cele związane z gospodarką przestrzenną:

- ukształtowanie czytelnego i sprawnego układu komunikacyjnego, zapewniającego dobre powiązania pomiędzy osiedlami,
- podniesienie jakości otoczenia urbanistycznego,
- wykorzystanie dla celów inwestycyjnych terenów o dużym potencjale urbanistycznym i terenów o korzystnych powiązaniach komunikacyjnych (istniejących i przyszłych) z terenami zewnętrznymi,
- utworzenie kameralnych osiedli mieszkaniowych o małej intensywności.

Teren określony w załączniku graficznym do uchwały intencyjnej, zgodnie z obowiązującym Studium, położony jest w jednostce urbanistycznej "E" (Rekowo) w następujących rejonach:

1) Rejon E.3.2.MN,U: obejmujący środkową część jednostki, położony na wschód od kanału Mrzezino, dla którego wskazano:

- funkcje dominujące: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi;
- funkcje uzupełniające: różne formy zieleni;
- dopuszczone obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 400 m² (UH1 nie oznaczone na rysunku studium);
- w obrębie terenów inwestycyjnych przewidzieć tereny zieleni o funkcji krajobrazowej i izolacyjnej z lokalizacją lokalnych zbiorników wód deszczowych;
- wskazane przedłużenie ul. Rekowskiej i powiązanie komunikacyjne z terenem E.6.2;
- uwarunkowania do uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów: zachowanie dostępności do kanału Mrzezino i zachowanie sprawności systemów melioracyjnych (według ustaleń podanych w części B, rozdz. V.4.3.2);
- zachowanie wzdłuż rzeki i Kanału Mrzezino pasma terenów niezabudowanych;
- występowanie torfów i terenów o wysokim poziomie wód gruntowych;
- rejon położony w korytarzu ekologicznym – przy zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić wymogi podane w części B, rozdz. III.5, zmiana I;
- powierzchnia rejonu ok. 32 ha, w tym tereny do zainwestowania ok. 32 ha;
- **uwaga: ze względów funkcjonalnych, przyrodniczych, komunikacyjnych, warunków gruntowo - wodnych, ustala się wymóg sporządzenia MPZP dla całego rejonu, lub łącznie z rejonem E.3.1.**

2) Rejon E.6.2.MN,U: obejmujący południową część jednostki, położony po wschodniej stronie kanału Mrzezino, dla którego wskazano:

- funkcje dominujące: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi;
- funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, różne formy zieleni;
- dopuszczone obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 1000 m² (UH2);
- w związku z planowaną wzdłuż południowej granicy rejonu trasą OPAT, nastąpi przebudowa układu komunikacyjnego i nowe poprzeczne powiązania Alei Lipowej z ulicą Wiejską, powiązanie z OPAT poprzez ulicę Wierzbową i ul. Wiejską;
- uwarunkowania do uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów: zachowanie dostępności do kanału Mrzezino i do rzeki Redy;
- zachowanie pasa zieleni ochronnej wzdłuż Kanału Mrzezino;
- zachowanie sprawności systemów melioracyjnych;
- występowanie wzdłuż rzeki Redy terenów zagrożonych powodzią (według ustaleń zawartych w części B, rozdz. XI.1.);
- występowanie torfów i terenów o wysokim poziomie wód gruntowych;
- rejon położony w korytarzu ekologicznym – przy zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić wymogi podane w części B, rozdz. III. 5, zmiana I;
- powierzchnia rejonu ok. 28 ha, w tym tereny do zainwestowania ok. 27 ha;

3) Rejon E.6.3.MN: obejmujący południową część jednostki, położony w rejonie ul. Wierzbowej i ul. Wiejskiej, dla którego wskazano:

- funkcje dominujące: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- funkcje uzupełniające: usługi, funkcje produkcyjne, różne formy zieleni;
- dopuszczone obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 400 m² (UH1, nieoznaczono na rysunku studium);

- w związku z planowaną wzdłuż południowej granicy rejonu trasą OPAT, nastąpi przebudowa układu komunikacyjnego i nowe poprzeczne powiązania Alei Lipowej z ulicą Wiejską, ul. Wierzbowej i ul. Wiejskiej; powiązanie z trasą OPAT poprzez ulicę Wiejską i ul. Wierzbową;

- uwarunkowania do uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów: zachowanie pasa zieleni ochronnej wzdłuż rzeki Redy; wymóg zachowania dostępności do kanału Mrzezino i do rzeki Redy; zachowanie sprawności systemów melioracyjnych; występowanie wzdłuż rzeki Redy terenów zagrożonych powodzią (według ustaleń zawartych w części B, rozdz. XI.1.); występowanie torfów i terenów o wysokim poziomie wód gruntowych;

- powierzchnia rejonu ok. 29 ha, w tym tereny do zainwestowania ok. 22 ha;

4) Rejon E.8.R, RM: obejmujący rejon położony w północnej części jednostki, przy granicy administracyjnej miasta Reda z gminą Puck, dla którego wskazano:

- funkcje: rolnicze z dopuszczeniem zabudowy siedliskowej;

- uwarunkowania do uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów: zachowanie dostępności do kanału Mrzezino; zachowanie sprawności systemów melioracyjnych; występowanie torfów;

- powierzchnia rejonu ok. 118 ha.

Planowane założenia są zgodne z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Redy. Przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego w przedstawionych granicach stworzy możliwość aktualizacji zasad zagospodarowania przestrzennego tej części miasta Redy, podyktowanych słusznym interesem społecznym poprzez umożliwienie racjonalnej realizacji zamiarów inwestycyjnych dla potencjalnych inwestorów i jej mieszkańców.

Zakłada się standardowy zakres prac.