

UZASADNIENIE

do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu Rekowa, dla obszaru położonego w rejonie ul. Rekowskiej, Miodowej, Sosnowej i Kościelnej w Redzie

Podstawą sporządzenia planu jest uchwała nr LXXI/701/2024 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 25 stycznia 2024 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu Rekowa, dla obszaru położonego w rejonie ul. Rekowskiej, Miodowej, Sosnowej i Kościelnej w Redzie. Granice terenu objętego planem stanowią:

- 1) od wschodu i południowego wschodu: linia kolejowa nr 213;
- 2) od południowego zachodu: ulica Rekowska;
- 3) od północy: granica Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy Darżlubskiej;
- 4) od wschodu – ulica Kościelna.

Powierzchnia terenu objętego planem wynosi około 10,50 ha.

CZĘŚĆ I - Główne cele planu

Celami miejscowego planu, wskazanymi w uchwale o przystąpieniu do sporządzenia planu, to umożliwienie ustalenia zasad zagospodarowania przestrzennego w przedmiotowej części miasta Redy, podyktowanych słusznym interesem społecznym. Z uwagi na licznie składane wnioski o zmianę obowiązującego planu, ustalenia projektu planu są wynikiem pozytywnego rozpatrzenia ich części przez Burmistrza Redy – głównie w zakresie funkcji terenu, ale także parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu, kształtowania zabudowy oraz obsługi komunikacyjnej terenu.

W obszarze objętym projektem planu przeznaczenie terenów nie uległo większym zmianom w stosunku do planów obowiązujących. Funkcja mieszkaniowa jednorodzinna pozostała dominującą, natomiast jako uzupełniającą funkcję usługową dopuszczono na nieruchomościach położonych przy ulicy Rekowskiej, na odcinku od ulicy Korzennej do przejazdu kolejowego zlokalizowanego w południowej części obszaru. W kwartale pomiędzy ulicami Korzenną oraz Sosnową ustalono przeznaczenie terenu US-ZP – tereny usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej, adekwatnie to istniejącego użytkowania w postaci boiska sportowego, placu zabaw i różnych form zieleni. Na przedmiotowym terenie istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna występuje w formie budynków wolnostojących oraz nielicznie w zabudowie szeregowej, stąd w celu kontynuacji ww. form zabudowy w projekcie planu nie określono innych niż istniejące. W sąsiedztwie występującej zabudowy szeregowej przy ulicy Sosnowej i Miodowej, od wschodniej strony na działkach niezainwestowanych, z uwagi na istniejący podział nieruchomości wprowadzono nakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej w formie szeregowej. Ponadto w obszarze objętym planem dostosowano przebieg linii rozgraniczających dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych do aktualnych granic geodezyjnych działek oraz potrzeb obsługi komunikacyjnej wynikających z docelowego przeznaczenia terenu. Usankcjonowano także przebieg ciągu pieszego w kwartałach zabudowy pomiędzy ulicami Sosnową, Miodową i Rekowską, ustalając dla nieruchomości gminnej przeznaczonej w obowiązującym planie pod funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przeznaczenie KPP – teren komunikacji pieszej.

W związku z różnymi parametrami i wskaźnikami zagospodarowania terenu oraz zabudowy ustalonymi w planach obowiązujących na przedmiotowym obszarze, w projekcie planu ujednolicono i dostosowano wskaźniki oraz parametry zagospodarowania terenu a także zasady kształtowania zabudowy do bieżących potrzeb. W zależności od możliwości oraz aktualnej polityki przestrzennej gminy uwzględnione zostały wnioski właścicieli nieruchomości dotyczące zmian w zagospodarowaniu poszczególnych terenów, umożliwiające realizację planowanych przez nich zamierzeń inwestycyjnych.

CZĘŚĆ II - Istniejące zagospodarowanie terenu.

Obszar objęty planem położony jest w północno-wschodniej części miasta Reda - w jednostce Rekowo. W stanie istniejącego zagospodarowania i użytkowania terenu występuje przeważnie niska zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, mieszkaniowo-usługowa, usługowa (jak sklep Lewiatan czy lakiernictwo/blacharstwo). Nieliczne działki są niezagospodarowane i stanowią grunty rolne klas V. Spory obszar zlokalizowany pomiędzy ulicą Rekowską a Korzenną i Sosnową zagospodarowany jest jako teren sportowy w postaci boiska piłkarskiego o trawiastej murawie oraz placu zabaw.

We wschodniej części terenu znajduje się linia kolejowa relacji nr 213 relacji Reda-Hel wraz ze stacją kolejową Reda Rekowo, obsługiwaną przez kolej Regio. Linia kolejowa stanowi wschodnią granicę planu.

Obszar objęty planem komunikacyjnie jest obsługiwany przez podstawowy układ dróg publicznych, na który składa się: ulica Rekowska (droga powiatowa nr 1467G), ulica Sosnowa, Miodowa, Korzenna oraz Kościelna (drogi gminne). Wzdłuż wschodniej granicy, poza obszarem planu, przebiega ulica - Aleja Lipowa czyli droga powiatowa nr 1441G.

Teren znajduje się częściowo w obrębie Głównego zbiornika wód podziemnych nr 110 (GZWP) Pradolina Kaszub i rzeka Reda. Na terenie opracowania występuje bardzo mały fragment obszarowej formy ochrony przyrody w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. (t.j. Dz. U. 2023 r. poz. 1336 ze zm.) - Obszar Chronionego Krajobrazu Puszczy Darżlubskiej. Zajmuje on niewielką część działki nr 93 (ok. 30 m²).

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

<i>Wymogi Art.1 ust.2. ustawy o pizp</i>	<i>Sposób uwzględnienia w projekcie planu / ustalenia planu</i>
1) <i>wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;</i> 1a) <i>potrzeby zrównoważonego rozwoju</i>	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. Ustala się następujące zasady kształtowania zielono-niebieskiej infrastruktury w obszarze objętym planem: a) obowiązuje zachowanie występującej zieleni w terenach oznaczonych w planie jako 01ZP, 02ZP oraz 03ZP; dopuszcza się zagospodarowanie terenów w formie zieleni komponowanej o zróżnicowanym składzie gatunkowym, dostosowanym do warunków siedliskowych, b) na terenach komunikacji drogowej publicznej należy wprowadzać zadrzewienia z uwzględnieniem przebiegu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz wymogów bezpieczeństwa ruchu, c) co najmniej 30% powierzchni biologicznie czynnej, o której mowa w ustaleniach szczegółowych dla terenów wymienionych w § 5, ust. 1, pkt 1, należy zagospodarować w formie grup drzew i krzewów, o zróżnicowanym składzie gatunkowym, dostosowanym do warunków siedliskowych; do ukształtowania zasobu zieleni należy wykorzystać istniejące drzewa i krzewy, d) na rysunku planu oznaczono orientacyjną lokalizację wartościowego drzewostanu do zachowania oraz ochrony, e) w zagospodarowaniu powierzchni biologicznie czynnej należy zastosować rozwiązania uwzględniające retencję wód opadowych i roztopowych, takie jak łąki kwietne, ogrody deszczowe, ogrody kieszonkowe itp. 3. W zakresie stosowanych materiałów oraz kolorystyki zabudowy na terenach oznaczonych w planie jako MN, MNW oraz MNW-U ustala się: 1) wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym np. tynk, cegła, drewno, kamień, szkło itp., dopuszcza się stosowanie stali, miedzi oraz wysokiej jakości kompozytowych okładzin elewacyjnych, w tym imitujących materiały naturalne jak wyżej; wyklucza się stosowanie jaskrawych, intensywnych kolorów kontrastujących z otoczeniem; 2) ujednoliconą kolorystykę pokrycia dachów ograniczoną do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej (ceglastej), brązów, szarości i czerni; 3) dla dachów spadzistych obowiązuje zastosowanie pokryć dachowych z materiałów trwałych wysokiej jakości, z wykluczeniem stosowania materiałów takich jak płyty faliste, blacha trapezowa, papa termozgrzewalna itp.. 4. Wszelkie działania inwestycyjne należy realizować z poszanowaniem zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określonych w niniejszej uchwale. Wyżej wymienione ustalenia uwzględniają potrzeby rozwoju gospodarczego i społecznego przy jednoczesnym odpowiedzialnym zarządzaniu zasobami naturalnymi, co wypełnia wymagania zrównoważonego rozwoju.
2) <i>walory architektoniczne i krajobrazowe;</i>	

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin, zmniejszania podatności na zmiany klimatu	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. 2. W obszarze objętym planem obowiązuje zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu: 1) na granicy terenów, oznaczonych w planie jako MNW-U – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, 2) na granicy terenów, oznaczonych jako MN lub MNW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 3) na granicy terenu, oznaczonego jako US-ZP – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, - zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska. 3. W zakresie oddziaływania hałasu i wibracji obowiązuje: 1) w zabudowie z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi znajdującej się w uciążliwościach akustycznych dróg publicznych oraz linii kolejowej, zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami; 2) nowe 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 dróg o dużym natężeniu ruchu oraz linii kolejowej, ochrona przed ww. uciążliwościami należy do inwestora oraz jego następców prawnych. (...) 5. 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 a także udokumentowane złoża kopalin wymagające ochrony, stąd w planie odstąpiono od określania zasad w tym zakresie. W zakresie zmniejszania podatności na zmiany klimatu w projekcie planu ustalono zasady w zakresie błękitno-zielonej infrastruktury, których przestrzeganie winno łagodzić m.in. efekty miejskiej wyspy ciepła a także przyczyniać się do zwiększonej retencji wody opadowej i roztopowej.
4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;	W § 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustalono, co następuje: 1. W obszarze objętym planem nie występują obiekty ani obszary ujęte w ewidencji zabytków albo wpisane do rejestru zabytków. 2. Na obszarze objętym planem, w terenie 01KDL, znajduje się kapliczka przydrożna, o wartościach historyczno-kulturowych, którego orientacyjną lokalizację oznaczono odpowiednim symbolem graficznym na rysunku planu. Ochronie podlega forma architektoniczna kapliczki, zastosowane materiały oraz jego funkcja religijno-kulturalna. W przypadku przebudowy dróg publicznych w sąsiedztwie kapliczki, dopuszcza się jej przeniesienie lub odtworzenie na innym terenie, w najbliższej możliwej lokalizacji od

	pierwotnego usytuowania. 3. W obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej.
5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1062)	Z uwagi na sąsiedztwo linii kolejowej nr 213 relacji Reda-Hel oraz istniejącej drogi lokalnej i dróg dojazdowych w projekcie planu w zakresie oddziaływania hałasu i wibracji wprowadzono wymóg stosowania przepisów odrębnych dot. zabezpieczeń akustycznych dla zabudowy przeznaczzonej 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 z niepełnosprawnościami i innych z ograniczeniami w poruszaniu się w oparciu o projektowanie uniwersalne.
6) walory ekonomiczne przestrzeni;	Celem sporządzania planu jest przede wszystkim korekta obsługi komunikacyjnej poszczególnych nieruchomości objętych planem, regulacja granic terenów przeznaczonych w planie pod zabudowę, doprecyzowanie ich funkcji oraz uwzględnienie zmian w sposobie użytkowania na całym obszarze objętym planem a także ujednolicenie parametrów zabudowy w ramach tych samych funkcji (z uwzględnieniem ustaleń obowiązujących planów). Dobrze skomunikowany obszar, w bezpośrednim sąsiedztwie przystanku na trasie linii kolejowej nr 213, stanowią niewątpliwie atut dla usytuowania ustalonej w planie zabudowy o funkcjach mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych. Stworzenie warunków planistycznych dla możliwości lokalizacji funkcji mieszkaniowej oraz podstawowych usług, w tym sportowo-rekreacyjnych, zaspokoi potrzeby mieszkańców 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 gminy miasta Reda, prywatną oraz innych podmiotów (w tym PKP). 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; 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. Jednocześnie na obszarze objętym planem ogólnodostępną przestrzeń publiczną stanowi m.in. teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej, oznaczony w planie jako 01US-ZP. Teren istniejącego boiska sportowego oraz placu zabaw stanowi miejsce aktywnego odpoczynku, uprawiania sportu i rekreacji dla mieszkańców okolicznej zabudowy. Ponadto interes publiczny został uwzględniony poprzez uwzględnienie wniosków lokalnej społeczności w zakresie obsługi komunikacyjnej nieruchomości a także parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu. Aktywizacja terenów będzie skutkowałą zwiększeniem liczby nowych mieszkańców a w ślad za tym pojawieniem się usług publicznych przyczyniając się do rozwoju gospodarczego miasta. Ponadto wzięto po uwagę aspekt wizualno-estetyczny poprzez ustalenie w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.
10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.	Na obszarze objętym planem mogą występować potrzeby w zakresie rozwoju sieci szerokopasmowych, jak również w zakresie rozwoju publicznej infrastruktury technicznej w przypadku intensyfikacji zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie.
11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;	Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu ukazało się w dniu 16.02.2024 r.: • na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Redzie, • BIP Gminy Miasta Redy, • na stronie internetowej urzędu miasta Reda,

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;	• aplikacji BLISKO, • w prasie lokalnej Rejsy Reginów, • w obszarze objętym planem. Zainteresowani mogli składać wnioski do planu w Urzędzie Miejskim w Redzie, w terminie do 21 dni od dnia ogłoszenia. W odpowiedzi na ogłoszenie Burmistrza Redy w wyznaczonym terminie nie wpłynął żaden wniosek od osób fizycznych ani innych podmiotów.
13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.	Na obszarze objętym planem nie wyznaczono nowych terenów na cele rozwoju zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej. Część 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.
14) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska	W obszarze objętym planem nie występują zakłady o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, stąd w projekcie uchwały nie wprowadzono stref zagrożenia lub stref bezpieczeństwa. Nie występują także obszary zagrożone powodzią, gdzie obowiązywałyby ograniczenia dla lokalizacji zabudowy, w tym zakaz zabudowy.
15) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej	Obszar objęty planem obejmuje zurbanizowaną część miasta, z istniejącą zabudową mieszkaniową oraz usługową, w tym publicznych usług sportu i rekreacji, gdzie nie zachodzą potrzeby z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz rozwoju produkcji rolniczej.

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 sporządzenia planu ukazało się w dniu 16.02.2024 r.:

- na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Redzie,
- w prasie lokalnej Rejsy Reginów,
- BIP w dniu 16.02.2024 r.,
- w obszarze objętym planem,
- na stronie internetowej urzędu miasta Reda,
- aplikacji BLISKO

Zainteresowani mogli składać wnioski do planu w Urzędzie Miejskim w Redzie, w terminie do 21 dni od dnia ogłoszenia. W odpowiedzi na ogłoszenie Burmistrza Redy w wyznaczonym terminie nie wpłynęły wnioski od osób fizycznych (lub innych podmiotów) oraz 9 pism od instytucji i organów opiniujących i uzgadniających.

III.2.2. Uwagi do planu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został poddany konsultacjom społecznym w dniach od ... do W dniu ... odbyło się spotkanie otwarte w siedzibie Urzędu Miasta w Redzie. Dyżur projektanta odbył się w dniu...

W wyznaczonym terminie wpłynęły ... uwagi dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu.

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 zurbanizowany, położony w północno części miasta Redy. Istniejąca zabudowa jest obsługiwana poprzez publiczny układ drogowy: ulicę Rekowską – drogę powiatową klasy lokalnej oraz drogi gminne dojazdowe: ulicę Sosnową, Miodową, Korzenną i Kościelną a także drogi wewnętrzne oraz ciągi piesze.. Nowoprojektowana zabudowa w obszarze dotychczas niezainwestowanym będzie obsługiwana z istniejącego układu dróg publicznych oraz uzupełniającego układu dróg wewnętrznych. Dzięki bezpośredniemu powiązaniu z układem zewnętrznym jaki stanowi droga powiatowa (ulica Aleja Lipowa) łącząca się poza obszarem objętym planem z drogą wojewódzka nr 215, planowana zabudowa będzie optymalnie skomunikowana. Czytelny układ drogowy, umożliwia realizację ciągów pieszych oraz rowerowych ułatwiających przemieszczanie się mieszkańcom tej części miasta. Mieszkańcy istniejącej zabudowy a także przyszłej realizowanej w terenach oznaczonych jako MNW oraz MNW-U, mogą korzystać z przystanków autobusowej miejskiej komunikacji zbiorowej. W południowym fragmencie obszaru objętego planem zlokalizowany jest przystanek kolejowy na trasie linii kolejowej nr 213 relacji Reda-Hel. Dogodne warunki dostępu do publicznego transportu zbiorowego sprzyjają wykorzystaniu go jako podstawowego środka transportu. Teren objęty planem położony jest w bezpośrednim otoczeniu istniejącej zabudowy, w graniach terenów rozwojowych wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Redy, co świadczy o racjonalnym gospodarowaniu przestrzenią przez władarzy miasta.
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,	

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 położonego pomiędzy Aleją Lipową i Kanałem Mrzezino w Redzie, 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 wodociagowych,
- 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 2020 r., poz. 713) jak:

- zaopatrzenie w energię elektryczną,
 - zaopatrzenie w energię ciepłą,
 - 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 nie przewiduje się budowy nowych dróg publicznych. Ewentualna budowa (urządzenie) dróg wyznaczonych w dotychczas obowiązującym planie a nie zrealizowanych do dnia uchwalenia niniejszego planu, nie będzie skutkiem realizacji ustaleń niniejszej uchwały.

C. Uzbrojenie terenu

Na obszarze objętym planem może zająć konieczność rozbudowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie należącym do zadań własnych Gminy Miasto Reda – sieci wodociągowej, sieci kanalizacji sanitarnej lub . Zaopatrzenie w media przyszłej zabudowy na terenie będzie realizowane przez inwestorów poprzez budowę przyłączy na warunkach określonych przez zarządców sieci. Ewentualna rozbudowa sieci elektroenergetycznych, gazowych i innych na potrzeby zaopatrzenia terenu objętego planem w media będzie realizowana w zależności od potrzeb, przez przedsiębiorstwo posiadające stosowną koncesję.

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

W przypadku konieczności rozbudowy systemów infrastruktury technicznej finansowanej ze środków publicznych, źródła finansowania będą stanowić np. środki pochodzące z budżetu gminy (środki własne), środki pomocowe, partycypacja inwestorów w kosztach budowy itp. Będzie to realizowane za pomocą montażu finansowych, ogólnie przyjętej metody konstruowania budżetu projektów.

E. Wpływy do budżetu gminy

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.

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 stwierdzenia 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 bądź rozbudowa istniejącej zabudowy na terenie, będzie się wiązała 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 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 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 część miasta (zachodnią granicę jednostki stanowi linia kolejowa Reda – Hel, północną – planowany nowy odcinek DW nr 216, 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 planowany odcinek DW nr 216) - Dzielnica REKOWO.
- f) Jednostka urbanistyczna „F” – obejmuje obręb Moście Błota.

Obszar objęty projektem planu znajduje się w granicach jednostki **E, w rejonie E.2**, obejmującym północno-zachodnią część jednostki, położoną po północnej stronie ulicy Rekowskiej, dla którego ustalenia są następujące:

- tereny o istniejących funkcjach mieszkaniowych jednorodzinnych i usługowych, w tym usługi publiczne (oświaty), wzdłuż lasu wskazane zachowanie przejścia pieszego, na terenie przyległym do szkoły – możliwa lokalizacja innych funkcji publiczno-społecznych(kultura, sport, opieka zdrowotna),
- w części południowej wskazane funkcje mieszkaniowe jednorodzinne i usługowe w tym (w tym usługi publiczne), w sąsiedztwie terenu kolejowego- wskazane funkcje produkcyjne i usługowe.

Ustalono w projekcie planu przeznaczenie terenów są zgodne z kierunkami zagospodarowania przestrzennego ustalonymi w studium dla ww. strefy.

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