

## **UZASADNIENIE**

### **do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy Aleją Lipową i Kanalem Mrzezino w Redzie**

Podstawą sporządzenia planu jest uchwała nr LXI/583/2023 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 30 marca 2023r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy Aleją Lipową i Kanalem Mrzezino w Redzie. Granicę planu stanowią:

- 1) od południa i wschodu: kanał Mrzezino;
- 2) od południowego zachodu oraz północnego wschodu: linia kolejowa nr 213;
- 3) od wschodu: granica miasta Reda z gminą Puck;
- 4) od zachodu nieruchomości położone przy ul. Uroczej.

Powierzchnia terenu objętego planem wynosi około 23,10 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, w części ustalenia planu są wynikiem uwzględnienia wniosków przez Burmistrza Redy – głównie w zakresie funkcji terenu, ale także parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy.

Zasadniczą zmianą w stosunku do obowiązującego planu jest wprowadzenie w części obszaru objętego planem jednorodnej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej w miejsce wyznaczonej w dotychczas obowiązującym planem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej. Ujednolicenie funkcji dla terenów istniejącej oraz projektowanej zabudowy pozwoli na wykształcenie ładu przestrzennego na całym obszarze objętym planem i zapobiegnie powstawaniu konfliktów przestrzennych. Na przedmiotowym terenie istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna występuje w formie budynków wolnostojących, stąd w celu kontynuacji ww. formy w projekcie planu wprowadzono zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych w formie bliźniaczej, szeregowej oraz grupowej. Przeznaczenie mieszkaniowo-usługowe ustalono dla nieruchomości, na których funkcja ta występuje w stanie istniejącym, a także wzdłuż ciągów komunikacyjnych o zwiększonym ruchu generującym wzmożony hałas (jak Al. Lipowa). W obszarze objętym planem dostosowano także przebieg granic dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych do aktualnych granic geodezyjnych oraz potrzeb obsługi komunikacyjnej wynikających z docelowego przeznaczenia terenu.

Ponadto dostosowano ustalenia obowiązującego planu w zakresie wskaźników oraz parametrów zagospodarowania terenu do bieżących potrzeb a także zasady kształtowania zabudowy dla obszaru objętego przedmiotowym projektem planu. 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.**

Teren opracowania położony jest w północnej części miasta Redy i bezpośrednio sąsiaduje z obszarem gminy Puck. Obszar opracowania o powierzchni ok. 23,1 ha ograniczony jest od strony zachodnio-północnej oraz północno-wschodniej ulicą Al. Lipowa (stanowiącą jednocześnie granicę miasta od strony wschodniej), od strony południowo-wschodniej kanałem Mrzezino, natomiast od strony zachodniej nieruchomościami położonymi przy ulicy Uroczej. Teren opracowania graniczy bezpośrednio z terenami kolejowymi (linia kolejowa nr 213 relacji Reda – Hel) oraz zabudowaniami miejscowości Polchowo, gm. Puck. Działki znajdujące się w granicach obszaru kolejowego stanowią teren zamknięty zastrzeżony ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, przez które przebiegają linie kolejowe (decyzja nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18.09.2020 r.).

Istniejąca zabudowa występuje przede wszystkim w południowej części opracowania (w rejonie ulic Al. Lipowa, Uroczej oraz Tęczowej) oraz północnej (w rejonie ulic Al. Lipowa, Radosnej oraz Miłej). Centralna część pozostaje wolna od zabudowy, jej fragment stanowi teren wchodzący w skład funkcjonującego gospodarstwa rolnohodowlanego ze stadniną koni. Dominującym rodzajem zabudowy jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojących budynków na poszczególnych działkach, choć w rejonie ulicy Tęczowej powstaje nowa

zabudowa mieszkaniowa w formie bliźniaczej (w trakcie budowy). Zabudowa mieszkaniowo-usługowa oraz usługowa skupiona jest przede wszystkim wzdłuż Alei Lipowej, pomiędzy ulicami Tęczową i Uroczą. Wizytacja terenowa pozwoliła zinventaryzować siedziby podmiotów takie jak: Elkotech (kompleksowe usługi elektryczne), PHU Water Servie Systemy uzdatniania wody, Meble (producent) czy Salon Urody.

Obszar objęty planem komunikacyjnie jest obsługiwany przez podstawowy układ dróg publicznych, na który składa się:

- droga powiatowa – Aleja Lipowa, stanowiąca zachodnią granicę opracowania,
- drogi gminne - ulica Uroczą, ulica Wesola, ulica Tęczowa, ulica Radosna, ulica Miła.

Uzupełniający układ komunikacyjny stanowią drogi wewnętrzne, wydzielone dla obsługi działek budowlanych w obszarze planu przeznaczonych pod funkcję mieszkaniowo-usługową - w szczególności w centralnej części opracowania (dotychczas niezagospodarowane, pozostające w użytkowaniu rolniczym) oraz drogi wewnętrzne wzdłuż Kanału Mrzezino.

Kanał Mrzezino stanowi południowo-wschodnią granicę planu, niewielki fragment korony skarpy kanału znajduje się w granicach planu. Obudowę biologiczną kanału stanowią przede wszystkim różne gatunki traw, brak większych grup zwartych zakrzewień czy zadrzewień.

W granicach opracowania występują obszary zagrożone powodzią. Są to niewielkie fragmenty terenu w południowej oraz północnej części opracowania położone w sąsiedztwie kanału Mrzezino. W ramach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią występują:

- a) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzią jest wysokie i wynosi 10% (raz na 10 lat),
- b) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzią jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat).

W granicach opracowania występują również obszary zagrożone powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat).

W analizowanym obszarze występują stanowiska archeologiczne ujęte w ewidencji zabytków archeologicznych województwa pomorskiego a także wpisane do rejestru zabytków województwa pomorskiego. W miejscu koncentracji stanowisk w obowiązującym planie miejscowym wyznaczono strefy ochrony konserwatorskiej.

Cały obszar opracowania jest uzbrojony w infrastrukturę techniczną w postaci: sieci elektroenergetycznej, kanalizacji sanitarnej, sieci wodociągowej, sieci gazowej, oraz częściowo w sieć telekomunikacyjną. Brak kanalizacji deszczowej. Elektroenergetyczne linie napowietrzne średniego napięcia przebiegają w południowej części obszaru objętego planem, wzdłuż ulicy Uroczej oraz w północnej części - wzdłuż wschodniej granicy działki 37/3. W północno-wschodnim narożniku tejże działki znajduje się słupowa stacja elektroenergetyczna. Natomiast w południowej części obszaru objętego planem, bezpośrednio przy ulicy Uroczej i kanału Mrzezino, zlokalizowana jest przepompownia ścieków zbiorczego systemu odprowadzania ścieków.

W granicach opracowania nie występują formy ochrony przyrody w rozumieniu art. 6 ustawy o ochronie przyrody. Fragment północnej części opracowania leży w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszub i rzeki Reda.

### **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; | W zakresie ochrony ładu przestrzennego obowiązują ustalenia zawarte w § 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu:<br>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) walory architektoniczne i krajobrazowe;                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

|                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                          | <p>2. Ustala się następujące zasady kształtowania zielono-niebieskiej infrastruktury w obszarze objętym planem:</p> <p>a) na terenach komunikacji drogowej publicznej należy wprowadzać zadrzewienia z uwzględnieniem przebiegu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz wymogów bezpieczeństwa ruchu,</p> <p>b) co najmniej 30% powierzchni biologicznie czynnej, o której mowa w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, 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,</p> <p>c) w zagospodarowaniu powierzchni biologicznie czynnej należy zastosować rozwiązania uwzględniające retencję wód opadowych i roztopowych, takie jak łąki kwietne, ogrody deszczowe, ogrody kieszonkowe itp.</p> <p>3. W zakresie stosowanych materiałów oraz kolorystyki zabudowy na terenach oznaczonych w planie jako MNW, MNW-U oraz MNW-RZP ustala się:</p> <p>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;</p> <p>2) ujednoliconą kolorystykę pokrycia dachów ograniczoną do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej (ceglastej), brązów, szarości i czerni;</p> <p>3) dla dachów spadzistych obowiązuje zastosowanie pokryć dachowych z materiałów trwałych wysokiej jakości, z wykluczeniem stosowania materiałów takich jak płyty faliste, blacha powlekana, blacha trapezowa, papa termozgrzewalna itp.; ustalenie nie dotyczy budynków innych niż mieszkalne oraz budowli zlokalizowanych w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych na terenie 01MNW-RZP.</p> <p>3. Wszelkie działania inwestycyjne należy realizować z poszanowaniem zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określonych w niniejszej uchwale.</p> <p>(...)</p> <p>4. Wzdłuż Kanału Mrzezino, stanowiącego granicę obszaru objętego planem, tereny komunikacji oznaczone w planie jako KDD oraz KR stanowią ciągi widokowe na krajobraz otwarty łąk i pastwisk rozciągających się poza obszarem planu w kierunku wschodnim. Nakazuje się zagospodarowanie terenów komunikacji wzdłuż kanału w sposób nie zakłócający widoku na ww. krajobraz, w tym poprzez zakaz stosowania zieleni wysokiej – ustalenie nie dotyczy elementów wyposażenia dróg wymaganych przepisami odrębnymi np. oświetlenia itp.</p> <p>5. Wszelkie działania inwestycyjne należy realizować z poszanowaniem zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określonych w niniejszej uchwale.</p> <p>Dodatkowo w § 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, ustalono między innymi:</p> <p>7. W granicach obszaru objętego planem 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 wykorzystać istniejące zadrzewienia.</p> |
| <p>3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;</p> | <p>Wymagania ochrony środowiska zawarte są w § 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym między innymi:</p> <p>1. Dla przedsięwzięć lokalizowanych na terenie objętym planem ustala się:</p> <p>1) wyklucza się przedsięwzięcia mogące spowodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych dot. ochrony środowiska;</p> <p>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.</p> <p>2. W obszarze objętym planem obowiązuje zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu:</p> <p>a) na granicy terenów, oznaczonych w planie jako MNW-U – jak dla terenów</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

|                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                | <p>zabudowy mieszkaniowo-usługowej,</p> <p>b) na granicy terenów, oznaczonych jako MNW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,</p> <p>- zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.</p> <p>3. W zakresie oddziaływania hałasu i wibracji obowiązuje:</p> <p>1) w zabudowie z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi znajdującej się w uciążliwościach akustycznych dróg publicznych, zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami;</p> <p>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 dróg o dużym natężeniu ruchu, ochrona przed ww. uciążliwościami należy do inwestora oraz jego następców prawnych.</p> <p>4. W obrębie terenu 01WS i 02WS znajduje się fragment kanału pn. Kanał Mrzezino, stanowiącego urządzenie wodne w rozumieniu przepisów odrębnych. Obowiązuje zachowanie istniejącego kanału oraz jego właściwe utrzymanie zapewniające odpowiednie warunki przepływu i zapobiegające dekapitalizacji kanału.</p> <p>5. W sąsiedztwie terenu 01WS ustala się następujące zasady:</p> <p>a) obowiązuje utrzymanie pasa terenu powierzchni biologicznie czynnej o szerokości 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu – przy zastrzeżeniu ustaleń w lit b, przy czym wyklucza się wprowadzanie zieleni w formie zadrzewień, zakrzewień lub innych form nie zapewniających odpowiednich warunków przepływu kanału oraz uniemożliwiających swobodny dostęp dla wykonywania czynności konserwacyjnych,</p> <p>b) w pasie terenu, o którym mowa wyżej, dopuszcza się urządzenie drogi serwisowej o szerokości nie mniejszej niż 5,0m licząc od krawędzi skarpy kanału, o nawierzchni mineralnej, trawiastej, trawiastej wzmocnionej lub utwardzonej materiałem ażurowym, w celu zapewnienia dostępu do kanału,</p> <p>c) dopuszcza się budowę przepustów, mostów, kładek itp. pod warunkiem zapewnienia właściwych parametrów przepływu oraz nie pogarszania stosunków wodnych w zlewni kanału, za zgodą zarządcy kanału. Utrzymanie, konserwację oraz dostęp do urządzeń wodnych należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie..</p> <p>(...)</p> <p>8. Realizując ustalenia planu należy zapewnić ochronę dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie przyrody.</p> <p>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.</p> <p>W obszarze objętym planem nie występują grunty rolne ani leśne wymagające ochrony, stąd w planie odstąpiono od określania zasad w tym zakresie.</p> |
| <p>4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;</p> | <p>W § 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustalono, co następuje:</p> <p>1. W granicach obszaru objętego planem znajdują się: strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego oraz strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków, dla których ustala się: w obrębie ww. stref roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają czynności ustalonych w przepisach ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

|                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                              | <p>2. W terenie 05 MNW-U zlokalizowany jest budynek o wartościach historyczno-kulturowych, stanowiący pozostałość po historycznym siedlisku. Obowiązuje zachowanie i ochrona historycznej bryły budynku, kształtu dachu, historycznej dyspozycji ścian (rozemieszczenie drzwi i okien) oraz lokalizacji na działce.</p> <p>3. W obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 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) | <p>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 przeznaczanej na stały pobyt ludzi.</p> <p>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.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 6) walory ekonomiczne przestrzeni;                                                                                                                                                                                                                           | <p>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. Dobrze skomunikowany obszar, w bezpośrednim sąsiedztwie przystanku na trasie linii kolejowej nr 213, stanowią niewątpliwą atut dla usytuowania ustalonej w planie zabudowy o funkcjach mieszkaniowo-usługowych. Stworzenie warunków planistycznych dla możliwości lokalizacji szeroko rozumianych usług, zaspokoi potrzeby okolicznej zabudowy mieszkaniowej i dodatkowo przyczyni się do wzrostu wpływów do budżetu z tytułu podatków od nieruchomości oraz budynków w wyniku realizacji ustaleń planu.</p> <p>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%.</p>                                                                                                                           |
| 7) prawo własności;                                                                                                                                                                                                                                          | <p>W obszarze objętym planem poszczególne nieruchomości stanowią własność 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; poza trybem wymaganym procedurą ustawową, projekt planu zaopiniowano z gestorami sieci posiadających urządzenia na terenie objętym planem.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;                                                                                                                                                                                                             | <p>Wymogi w zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa uwzględniono poprzez uzgodnienie projektu planu z organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 9) potrzeby interesu publicznego;                                                                                                                                                                                                                            | <p>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 ten będzie stanowił miejsce odpoczynku i rekreacji dla mieszkańców okolicznej zabudowy, w ramach którego dopuszczona jest możliwość realizacji m.in. placu zabaw a także innych obiektów i urządzeń sportowych, wypoczynkowych itp. Ponadto interes publiczny został uwzględniony w zakresie pozytywnego rozpatrzenia wniosków lokalnej społeczności w zakresie wprowadzenia funkcji mieszkaniowo-usługowej na terenach dotychczas niezagospodarowanych. 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.</p> |
| 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.                                                                                                                                                          | <p>Na obszarze objętym planem nie występują potrzeby w zakresie rozwoju sieci szerokopasmowych. W zakresie rozwoju publicznej infrastruktury technicznej należy wskazać na konieczność rozbudowy sieci infrastruktury komunalnej (wodociągowej, kanalizacyjnej) w przypadku realizacji inwestycji na działkach budowlanych w obszarach dotąd nie uzbrojonych.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem                                                                                                                                                                                        | <p>Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu ukazało się:</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

|                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Redzie w dniu 21.04.2023 r.;</li> <li>• w prasie lokalnej Rejsy Reginów w dniu 21.04.2023 r.;</li> <li>• BIP w dniu 21.04.2023 r.</li> <li>• na słupie oświetleniowym znajdującym się w sąsiedztwie obszaru objętego planem.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                         |
| 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;                            | 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 wpłynęły 4 wnioski od osób fizycznych.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 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. |

### **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:

- na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Redzie w dniu 21.04.2023 r.;
- w prasie lokalnej Rejsy Reginów w dniu 21.04.2023 r.;
- BIP w dniu 21.04.2023 r.
- na słupie oświetleniowym znajdującym się w sąsiedztwie obszaru objętego 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 wpłynęły 4 wnioski od osób fizycznych oraz 12 pism od instytucji i organów opiniujących i uzgadniających.

#### **III.2.2. Uwagi do planu**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz uzasadnieniem został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od ... do ... w siedzibie w siedzibie Urzędu Miasta w Redzie. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami odbyła się w dniu ... roku w Urzędzie Miasta w Redzie przy ul. Gdańskiej 33, w Sali Konferencyjnej nr 110.

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;                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <p>Teren objęty planem to obszar w części zurbanizowany, położony w północnej części miasta Reda. Istniejąca zabudowa jest obsługiwana poprzez publiczny układ drogowy: ulicę Aleję Lipową – drogę powiatową klasy lokalnej oraz drogi gminne: ulicę Uroczą, ulicę Wesolą, ul. Tęczową, ulicę Błękitną, ulicę Radosną i ulicę Miłą a także drogi wewnętrzne. 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.</p> <p>Czytelny układ drogowy, umożliwia realizację ciągów pieszych oraz rowerowych ułatwiających przemieszczenie się mieszkańcom tej części miasta.</p> <p>Mieszkańcy istniejącej zabudowy a także przyszłej realizowanej w terenach oznaczonych jako MNW oraz MNW-U, mogą korzystać z przystanków autobusowej miejskiej komunikacji zbiorowej. Nieopodal zachodniej granicy planu, poza obszarem objętym 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.</p> <p>Teren objętym 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 władze miasta.</p> |
| 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:<br>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 należy przewidzieć rozbudowę systemów infrastruktury technicznej w zakresie należącym do zadań własnych Gminy Miasto Reda. Zakres potrzebnych inwestycji obejmować będzie rozbudowę sieci wodociągowej oraz kanalizacji sanitarnej. Bezpośrednie 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**

Na obszarze objętym planem przewiduje się rozbudowę systemów infrastruktury technicznej finansowanej ze środków publicznych. Źródła finansowania będą stanowić: środki pochodzące z budżetu gminy (środki własne), środki pomocowe, partycypacja inwestorów w kosztach budowy. Będzie to realizowane za pomocą montażu finansowych, ogólnie przyjętej metody konstruowania budżetu projektów.

### **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.

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 wiązał 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.3.1.MN** – obejmującym środkową część jednostki, położną wzdłuż Alei Lipowej, do kanału Mrzezino, dla którego ustalenia są następujące:
  - funkcje dominujące: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - funkcje uzupełniające: usługi (wskazana koncentracja usług na przedłużeniu ul. Rekowskiej), różne formy zieleni;
  - dopuszczone obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 400 m<sup>2</sup> (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 wykształcenie ulicy równoległej do Alei Lipowej;
  - uwarunkowania do uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów: zachowanie dostępności do kanału Mrzezino I i zachowanie sprawności systemów melioracyjnych ( według ustaleń podanych w rozdz. XI.1), zachowanie wzdłuż rzeki Kanału Mrzezino pasma terenów niezabudowanych, występowanie torfów;

- rejon położony w korytarzu ekologicznym – przy zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić wymogi podane w części B, rozdz. III.5, zmiana I

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

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