

UZASADNIENIE
do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zespołu szkół przy
ul. Łąkowej w Redzie

1. Podstawa prawna

Przedłożony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zespołu szkół przy ul. Łąkowej w Redzie został sporządzony z zastosowaniem uproszczonego postępowania w sprawie uchwalenia planu miejscowego na podstawie art. 27b z ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680), zwanej dalej upzp.

W procedurze sporządzania projektu planu miejscowego zastosowanie miały przepisy upzp, uwzględniające zmiany wprowadzone w wyniku wdrożenia reformy systemu planowania przestrzennego, tj. ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824, z 2025 r. poz. 527). W znowelizowanej procedurze planistycznej rada miasta nie rozstrzyga o sposobie rozstrzygnięcia uwag do projektu planu miejscowego, wykaz zgłoszonych uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem zawiera raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych, przedstawiany radzie wraz z projektem uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Raport ten nie stanowi jednak załącznika do uchwały. Jednakże zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 2 do spraw opracowania i uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego albo ich zmian – przepisy art. 15 ust. 1 i art. 20 upzp stosuje się w brzmieniu dotychczasowym do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie. Tym samym ww. przepis przejściowy nakazuje, do czasu wejścia w życie planu ogólnego gminy, stosować dotychczasowe brzmienie art. 20 upzp, zgodnie z którym plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Poprzez analogię stosować należy art. 15 ust. 1 upzp w brzmieniu sprzed wejścia w życie zmiany ustawy: „Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.”.

2. Uzasadnienie zastosowania postępowania uproszczonego

Zgodnie z art. 27b ust. 1 pkt 2 lit. d i lit. g upzp dopuszcza się zastosowanie postępowania uproszczonego, jeżeli dotyczy wyłącznie zmiany przeznaczenia terenu niepowodującej zmiany obowiązującego zakazu zabudowy lub ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu określonych na podstawie przepisów odrębnych oraz umożliwiającej realizację inwestycji niepowodującej zwiększenia oddziaływania na środowisko, zwiększenia uciążliwości dla terenów sąsiednich, wprowadzenia ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenów sąsiednich oraz zmiany ustaleń dotyczących kolorystyki obiektów budowlanych lub pokrycia dachów.

Zmiany wprowadzone projektem planu miejscowego obejmują:

- 1) zmianę przeznaczenia z terenu usług edukacji (01UE) na teren usług edukacji lub usług biurowych

i administracji (1UE-UA) oraz jednocześnie uściślenie przeznaczenia uzupełniającego oraz określenie funkcji i sposobu zagospodarowania;

- 2) zmianę kolorystyki z: „wyklucza się stosowanie jaskrawych, intensywnych kolorów kontrastujących z otoczeniem” na: „kolorystyka budynków – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych; dopuszcza się akcenty w innych barwach”;
- 3) wykreślenia słów „dachówki ceramicznej” z zapisu: „ujednoliconą kolorystykę pokrycia dachów ograniczoną do tonacji dachówki ceramicznej, brązów, szarości i czerni”.

Dodatkowe zmiany w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wpływają na ustalenia merytoryczne, mają wyłącznie charakter porządkujący i redakcyjny. Obejmują one w szczególności uszeregowanie i doprecyzowanie zapisów planu, w celu zapewnienia ich spójności wewnętrznej oraz zgodności z obowiązującymi przepisami prawa, w tym w szczególności do nowelizacji zmian wprowadzonych do ustawy upzp oraz wymogów rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. poz. 2404).

Jednocześnie nie zachodzą przesłanki określone w art. 27b ust. 2 pkt 1-8 upzp. Zmiana planu nie dotyczy również lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w art. 27b ust. 3 upzp.

Zmiana przeznaczenia zawarta w projekcie planu miejscowego wynika z aktualnych potrzeb rozwojowych gminy oraz planów inwestycyjnych związanych z poprawą jakości i dostępności usług publicznych. Dzięki rozbudowie szkoły ponadpodstawowej część budynku szkoły podstawowej może zostać zaadaptowana na potrzeby administracji publicznej. Przekształcenie zwolnionej części obiektu w przestrzeń biurowo-administracyjną pozwoli na zlokalizowanie w niej jednostek organizacyjnych gminy oraz instytucji obsługujących mieszkańców.

W budynku szkoły funkcjonuje działalność gastronomiczna prowadzona przez podmiot zewnętrzny, który na podstawie umowy najmu z gminą wykorzystuje część pomieszczeń do przygotowywania posiłków w systemie cateringu. Działalność ta zaspokaja bieżące potrzeby placówek oświatowych. Utrzymanie możliwości prowadzenia tego rodzaju działalności wymaga dopuszczenia w planie miejscowym funkcji gastronomicznej jako zgodnej z przeznaczeniem terenu. Zasadne jest również wprowadzenie jako funkcji uzupełniającej możliwości lokalizacji usług handlu detalicznego oraz usług publicznych w zakresie kultury, mających na celu usankcjonowanie okolicznościowego sposobu użytkowania obiektu.

W związku z niewielką modyfikacją obowiązującego planu oraz nieznacznym zakresem przestrzennym planowanych zmian Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gdańsku oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Wejherowie wyrazili zgodę na odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

- 1) **Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury (art. 1 ust. 2 pkt 1 upzp), potrzeby zrównoważonego rozwoju (art. 1 ust. 2 pkt 1a upzp) oraz walory architektoniczne i krajobrazowe (art. 1 ust. 2 pkt 2 upzp)** zostały uwzględnione poprzez:
 - a) wyznaczenie w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz wprowadzenie w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, będących elementami kształtującymi ład przestrzenny w obszarze planu,
 - b) ustalenie kolorystyki budynków oraz kolorystyki pokrycia dachów,

- c) wprowadzenie wymogu realizowania wszelkich działań inwestycyjnych z poszanowaniem zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
- 2) **Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin i zmniejszania podatności na zmiany klimatu (art. 1 ust. 2 pkt 3 upzp)** zostały uwzględnione poprzez:
- a) zapewnienie ochrony dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie przyrody,
 - b) uwzględnienie dostosowywania zagospodarowania terenu i zasad kształtowania zabudowy do postępujących zmian warunków klimatycznych, w szczególności w rozwiązywaniu problemów gospodarki wodnej oraz ochrony warunków klimatycznych,
 - c) minimalizowanie ilości nawierzchni szczelnych na rzecz nawierzchni przepuszczalnych, w celu ograniczenia odpływu wód opadowych i roztopowych oraz dla stworzenia warunków lokalnej filtracji gruntowej; należy zapewnić maksymalną retencję wód opadowych i roztopowych,
 - d) wprowadzenie informacji o położeniu obszaru objętego planem w granicach aglomeracji Gdynia, w związku z realizacją Krajowego Programu Oczyszczania Ścieków Komunalnych,
 - e) wykluczenie przedsięwzięć mogących spowodować przekroczenia standardów jakości środowiska,
 - f) ustalenie, że 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,
 - g) ustalenie zasad kształtowania zielono-niebieskiej infrastruktury w obszarze objętym planem, m.in. poprzez:
 - wprowadzanie drzew i krzewów zróżnicowanych pod względem gatunkowym oraz zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi, z uwzględnieniem przebiegu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz wymogów bezpieczeństwa ruchu,
 - zagospodarowanie co najmniej 30% powierzchni biologicznie czynnej ustalonej dla danego terenu w formie drzew i krzewów o zróżnicowanym składzie gatunkowym, dostosowanym do warunków siedliskowych,
 - stosowanie w zagospodarowaniu powierzchni biologicznie czynnej rozwiązań uwzględniających retencję wód opadowych i roztopowych, takich jak łąki kwietne, ogrody deszczowe, ogrody kieszonkowe itp.
- 3) **Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt 4 upzp)** – na obszarze objętym projektem planu nie występują podlegające ochronie zabytki, obiekty dziedzictwa kulturowego, w tym krajobrazy kulturowe lub dobra kultury współczesnej.
- 4) **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 (art. 1 ust. 2 pkt 5 upzp) oraz wymogi projektowania uniwersalnego (art. 15 ust. 1 pkt 2 upzp)** zostały uwzględnione poprzez ustalenie:
- a) wymogu zapewnienia stanowisk postojowych przystosowanych dla samochodów użytkowanych przez osoby niepełnosprawne,
 - b) nakazu realizacji udogodnień dla osób z niepełnosprawnościami lub z ograniczeniami w poruszaniu się, w oparciu o zasady projektowania uniwersalnego, w tym m.in. poprzez:
 - stosowanie rozwiązań wspomagających ruch osób poruszających się na wózkach

inwalidzkich, m.in.: rozwiązania jednopoziomowe, pochylnie, windy, miejsca postojowe dla osób z niepełnosprawnością, itp.,

- stosowanie elementów wspomagających orientację dla osób niewidomych i słabo widzących, np. nawierzchnie fakturowe na ciągach pieszych wykorzystujące różnice faktury dla orientacji przestrzennej, plany, makiety i znaki z informacją ryflowaną, kwietniki zapachowe identyfikujące określone miejsca itp.
- 5) **Walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt 6 upzp)** zostały uwzględnione poprzez określenie przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania terenów, mających na celu zapewnienie optymalnych możliwości inwestycyjnych oraz wykorzystujących walory lokalizacji. Opracowane spójne zasady zagospodarowania terenu mają na uwadze ład przestrzenny oraz stworzenie bezpiecznej i atrakcyjnej przestrzeni dla mieszkańców. Ustalono stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 upzp w wysokości 30%.
- 6) **Prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt 7 upzp) oraz potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt 9 upzp)** zostały uwzględnione poprzez ustalenie parametrów zabudowy w sposób zapewniający optymalne możliwości wykorzystania nieruchomości zgodnie z ich uwarunkowaniami i społeczno-gospodarczym przeznaczeniem. Przyjęte w projekcie planu założenia umożliwiają zapewnienie aktualnych potrzeb rozwojowych gminy oraz planów inwestycyjnych związanych z poprawą jakości i dostępności usług publicznych. Zaplanowane zostały niezbędne inwestycje celu publicznego – ustalono warunki realizacji infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, obsługującej planowaną zabudowę. Zapisy projektu planu zostały ustalone z zachowaniem zasady proporcjonalności i równości.
- 7) **Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8 upzp)** zostały uwzględnione poprzez uzgodnienie projektu planu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.
- 8) **Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych (art. 1 ust. 2 pkt 10 upzp)** zostały uwzględnione poprzez określenie zasad obsługi oraz modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej; projekt planu nie ogranicza możliwości realizacji sieci szerokopasmowych.
- 9) **Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej (art. 1 ust. 2 pkt 11 upzp)** zostało spełnione poprzez:
- a) ogłoszenie w prasie miejscowej (Dziennik Bałtycki Rejsy Regionów z dnia 12.09.2025 r.), na stronie internetowej BIP UM Redy, na tablicy informacyjnej UM Redy, na terenie objętym sporządzanym planem, w aplikacji Blisko oraz w publicznie dostępnym wykazie danych o dokumentach zawierających informacje o środowisku i jego ochronie o przystąpieniu do sporządzenia mpzp z zastosowaniem postępowania uproszczonego,
 - b) ogłoszenie na stronie internetowej BIP UM Redy, na tablicy informacyjnej UM Redy oraz w publicznie dostępnym wykazie danych o dokumentach zawierających informacje o środowisku i jego ochronie informację o odstąpieniu od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko mpzp wraz z uzasadnieniem uzgodnienia RDOŚ w Gdańsku,
 - c) udostępnienie na stronie internetowej BIP Urzędu Miasta Redy oraz w siedzibie Urzędu Miasta w Redzie projektu planu miejscowego wraz z uzasadnieniem,
 - d) ogłoszenie w prasie miejscowej (Dziennik Bałtycki Rejsy Regionów z dnia 14.11.2025 r.), na stronie internetowej BIP UM Redy, na tablicy informacyjnej UM Redy, na terenie objętym sporządzanym planem, w aplikacji Blisko oraz w publicznie dostępnym wykazie danych o dokumentach zawierających informacje o środowisku i jego ochronie o miejscach, terminach

- i formach prowadzenia konsultacji społecznych nad ustaleniami projektu planu,
- e) przeprowadzenie konsultacji społecznych w dniach od 14.11.2025 r. do 28.11.2025 r., w ramach których zbierano uwagi do projektu planu,
- f) udostępnienie na stronie internetowej BIP UM Redy raportu podsumowującego przebieg konsultacji społecznych, zawierający wykaz zgłoszonych uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem.

- 10) **Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt 12 upzp)** zostało spełnione poprzez zamieszczanie na stornie internetowej BIP UM Redy dokumentów związanych z prowadzonymi procedurami planistycznymi, w tym: projektu planu miejscowego wraz z uzasadnieniem, raportu podsumowującego przebieg konsultacji społecznych zawierającego wykaz zgłoszonych uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem.
- 11) **Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art. 1 ust. 2 pkt 13 upzp)** została uwzględniona poprzez zapisy stanowiące o podłączeniu obszaru objętego projektem planu do sieci wodociągowej.
- 12) **Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska (art. 1 ust. 2 pkt 14 upzp)** zostały uwzględnione poprzez ustalenie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, które umożliwiają spełnienie ww. potrzeb oraz poprzez uzyskanie pozytywnych opinii właściwych organów Państwowej Straży Pożarnej i Wojewódzkiego Inspektora Ochrony Środowiska.
- 13) **Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej (art. 1 ust. 2 pkt 15 upzp)** – na obszarze objętym planem nie występują użytki rolne.

4. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Zgodnie z art. 1 ust. 3 upzp, ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Burmistrz Miasta Redy zważył interes publiczny i interesy prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Projekt planu został sporządzony z zastosowaniem uproszczonego postępowania w sprawie uchwalenia planu miejscowego na podstawie art. 27b upzp, które nie przewiduje etapu zbierania wniosków.

Projekt planu został poddany konsultacjom społecznym w dniach od 14.11.2025 r. do 28.11.2025 r., które ograniczono zgodnie z art. 27b ust. 8 upzp do zbierania uwag.

5. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

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

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
- 3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy.

Powyższe wymogi zostały spełnione poprzez ustalenie przeznaczenia terenu, w sposób uwzględniający ład przestrzenny oraz aktualne potrzeby rozwojowe gminy związane z poprawą jakości i dostępności usług publicznych. Obszar objęty planem powiązany jest z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez istniejące drogi publiczne: ul. Łąkową, ul. Cichą, ul. Spokojną (zlokalizowane poza obszarem objętym planem). Obszar objęty planem położony jest w bezpośrednim otoczeniu istniejącej zabudowy, w bliskiej odległości od przystanków autobusowej miejskiej komunikacji zbiorowej. Dogodne warunki dostępu do publicznego transportu zbiorowego sprzyjają wykorzystaniu go jako podstawowego środka transportu. Czytelny układ drogowy umożliwia realizację ciągów pieszych oraz rowerowych ułatwiających przemieszczanie się mieszkańcom tej części miasta.

6. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2

Przystąpienie do sporządzenia projektu planu miejscowego nie wynika z Uchwały Nr LXXIV/717/2024 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 21 marca 2024 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Redy i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego fragmentów miasta Redy.

Na obszarze objętym projektem planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic Jana Brzechwy, Cypriana Kamila Norwida, Obwodowej i Łąkowej w Redzie, uchwalony Uchwałą Nr LXXIII/707/2024 z dnia 29 lutego 2024 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 27 marca 2024 r. poz. 1611).

Analiza uwarunkowań przedmiotowego obszaru w kontekście istniejącej zabudowy oraz dokumentów planistycznych uzasadniła weryfikację ustalonego w obowiązującym planie przeznaczenia zabudowy. Uchwalenie planu umożliwi rozszerzenie dopuszczalnych funkcji o teren administracji, co jest zgodne z aktualnymi potrzebami rozwojowymi gminy oraz planami inwestycyjnymi związanymi z poprawą jakości i dostępności usług publicznych.

7. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Uchwalenie i realizacja miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczącego przedmiotowego obszaru nie wywoła skutków ekonomicznych w postaci kosztu realizacji układu drogowego, nie wystąpią również koszty wykupu powierzchni gruntów prywatnych, przeznaczonych na cele publiczne. Na obszarze objętym planem nie wyklucza się rozbudowy i modernizacji istniejącej infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy

W projekcie planu ustalono 30% stawkę służącą do naliczania jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości w momencie jej zbycia zgodnie z art. 36 ust. 4 upzp.

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