

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 Połchowo, 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 rolno-hodowlanego 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 zidentyfikować 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 Kanalu 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: 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;	

	2. Ustala się następujące zasady kształtowania zielono-niebieskiej infrastruktury w obszarze objętym planem: a) na terenach komunikacji drogowej publicznej należy wprowadzać zadrzewienia z uwzględnieniem przebiegu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz wymogów bezpieczeństwa ruchu, 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, c) w zagospodarowaniu powierzchni biologicznie czynnej należy zastosować rozwiązania uwzględniające retencję wód opadowych i roztopowych, takie jak łąki kwietne, ogrody deszczowe, ogrody kieszonkowe itp. 3. W zakresie stosowanych materiałów oraz kolorystyki zabudowy na terenach oznaczonych w planie jako MNW, MNW-U oraz MNW-RZP ustala się: 1) wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym np. tynk, cegła, drewno, kamień, szkło itp., dopuszcza się stosowanie stali, miedzi oraz wysokiej jakości kompozytowych okładzin elewacyjnych, w tym imitujących materiały naturalne jak wyżej; wyklucza się stosowanie jaskrawych, intensywnych kolorów kontrastujących z otoczeniem; 2) ujednoliconą kolorystykę pokrycia dachów ograniczoną do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej (ceglastej), brązów, szarości i czerni; 3) dla dachów spadzistych obowiązuje zastosowanie pokryć dachowych z materiałów trwałych wysokiej jakości, z wykluczeniem stosowania materiałów takich jak płyty faliste, blacha 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. 3. Wszelkie działania inwestycyjne należy realizować z poszanowaniem zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określonych w niniejszej uchwale. (...) 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. 5. Wszelkie działania inwestycyjne należy realizować z poszanowaniem zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określonych w niniejszej uchwale. Dodatkowo w § 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, ustalono między innymi: 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.
3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;	Wymagania ochrony środowiska zawarte są w § 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym między innymi: 1. Dla przedsięwzięć lokalizowanych na terenie objętym planem ustala się: 1) wyklucza się przedsięwzięcia mogące spowodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych dot. ochrony środowiska; 2) zasięg uciążliwości dla środowiska, wynikających z działalności gospodarczej prowadzonej na danym terenie, winien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w środki techniczne ochrony przed tymi uciążliwościami. 2. W obszarze objętym planem obowiązuje zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu: a) na granicy terenów, oznaczonych w planie jako MNW-U – jak dla terenów

	zabudowy mieszkaniowo-usługowej, b) na granicy terenów, oznaczonych jako MNW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, - zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska. 3. W zakresie oddziaływania hałasu i wibracji obowiązuje: 1) w zabudowie z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi znajdującej się w uciążliwościach akustycznych dróg publicznych, zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami; 2) budynki mieszkalne, budynki zamieszkania zbiorowego oraz użyteczności publicznej winny być usytuowane w odległości zapewniającej zachowanie, w zależności od przeznaczenia budynku, dopuszczalnych poziomów hałasu i wibracji określonych w przepisach odrębnych; w przypadku lokalizacji nowej zabudowy z przeznaczeniem na pobyt stały ludzi w strefie oddziaływania hałasu i innych uciążliwości z tytułu sąsiedztwa dróg o dużym natężeniu ruchu, ochrona przed ww. uciążliwościami należy do inwestora oraz jego następców prawnych. 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. 5. W sąsiedztwie terenu 01WS ustala się następujące zasady: 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, 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 żurowym, w celu zapewnienia dostępu do kanału, 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.. (...) 8. Realizując ustalenia planu należy zapewnić ochronę dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie przyrody. Dodatkowo w zakresie ochrony zasobów wody w §11 Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych ustalono, iż na terenach położonych w zasięgu GZWP nr 110 „Pradolina Kaszubska i rzeka Reda” należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, gwarantujące zabezpieczenia przed zanieczyszczeniami warstwy wodonośnej. W obszarze objętym planem nie występują grunty rolne ani leśne wymagające ochrony, stąd w planie odstąpiono od określania zasad w tym zakresie.
4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;	W § 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustalono, co następuje: 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.

	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 (rozmieszczenie drzwi i okien) oraz lokalizacji na działce. 3. W obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej.
5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1062)	Z uwagi na sąsiedztwo linii kolejowej nr 213 relacji Reda-Hel oraz istniejącej drogi lokalnej i dróg dojazdowych w projekcie planu w zakresie oddziaływania hałasu i wibracji wprowadzono wymóg stosowania przepisów odrębnych dot. zabezpieczeń akustycznych dla zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi. Dodatkowo na potrzeby zasad kształtowania przestrzeni publicznych ustalono, iż na ogólnodostępnych terenach przeznaczonych na cele usługowe oraz w ogólnodostępnych obiektach usługowych, przyjęte rozwiązania winny uwzględnić potrzeby osób z niepełnosprawnościami i innych z ograniczeniami w poruszaniu się w oparciu o projektowanie uniwersalne.
6) walory ekonomiczne przestrzeni;	Celem sporządzania planu jest przede wszystkim korekta obsługi komunikacyjnej poszczególnych nieruchomości objętych planem, regulacja granic terenów przeznaczonych w planie pod zabudowę, doprecyzowanie ich funkcji oraz uwzględnienie zmian w sposobie użytkowania na całym obszarze objętym planem. 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. Dla terenów objętych planem ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.
7) prawo własności;	W obszarze objętym planem poszczególne nieruchomości stanowią własność gminy miasta Reda, prywatną oraz innych podmiotów. Prawo własności uwzględniono wyznaczając liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania po ewidencyjnych graniach nieruchomości a tam gdzie nie było to możliwe ustalono taki podział, który godził interes indywidualny z interesem społecznym; poza trybem wymaganym procedurą ustawową, projekt planu zaopiniowano z gestorami sieci posiadających urządzenia na terenie objętym planem.
8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;	Wymogi w zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa uwzględniono poprzez uzgodnienie projektu planu z organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.
9) potrzeby interesu publicznego;	Na obszarze objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznych, o których mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jednocześnie na obszarze objętym planem ogólnodostępną przestrzeń publiczną stanowi m.in. teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej, oznaczony w planie jako 01US-ZP. Teren 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.
10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.	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 uzbudowanych.
11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem	Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu ukazało się:

zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;	• 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.
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.

W uzupełnieniu do pkt 2 dot. walorów krajobrazowych należy podnieść, iż na posiedzeniu w dniu 28 lipca 2025 roku Sejmik Województwa Pomorskiego podjął uchwałę w sprawie uchwalenia Audytu Krajobrazowego Województwa Pomorskiego (wejście w życie z dniem 1 października 2025 r.)

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględniono ustalenia audytu krajobrazowego województwa pomorskiego, w tym wyznaczenie krajobrazu priorytetowego pn. „Łąki zalewowe w dolinie rzeki Redy, rejon Moście Błota”, którego fragment obejmuje część obszaru objętego planem.

Projekt planu dopuszcza zagospodarowanie terenów w granicach krajobrazu priorytetowego zgodnie z przeznaczeniami wynikającymi z obowiązującego planu miejscowego, nie wyznaczając nowych obszarów urbanizacji, lecz kontynuując dotychczasową politykę przestrzenną gminy. Rozwój zabudowy w tym obszarze ma charakter niskiej intensywności i podlega ścisłym zasadom kształtowania ładu przestrzennego oraz krajobrazu.

Ustalenia planu koncentrują się na harmonijnym wpisaniu nowego zagospodarowania w krajobraz doliny rzecznej poprzez ograniczenie form zabudowy do wolnostojącej, kontrolę gabarytów obiektów, wprowadzenie wysokiego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz szczegółowych zasad estetycznych w zakresie materiałów i kolorystyki elewacji i dachów, nawiązujących do lokalnej tradycji budowlanej regionu.

Jednocześnie projekt planu wzmacnia ochronę środowiska przyrodniczego i stosunków wodnych poprzez zachowanie Kanału Mrzezino wraz z pasem terenu biologicznie czynnej, wprowadzenie rozwiązań retencyjnych oraz rozwój zielono-niebieskiej infrastruktury, co ogranicza presję inwestycyjną na wrażliwe elementy krajobrazu doliny rzecznej.

W zakresie walorów widokowych ustalono ciągi widokowe wzdłuż Kanału Mrzezino oraz zasady zagospodarowania terenów komunikacji w sposób niezakłócający percepcji krajobrazu doliny, co pozwala zachować czytelność przestrzenną obszaru mimo jego stopniowej urbanizacji.

Analiza ustaleń projektu planu w zestawieniu z rekomendacjami audytu krajobrazowego wykazuje ich kompleksowe uwzględnienie poprzez kształtowanie zabudowy o kontrolowanej skali i intensywności, zastosowanie rozwiązań prośrodowiskowych oraz ochronę kluczowych elementów krajobrazu doliny rzecznej. Przyjęte regulacje umożliwiają realizację zabudowy przy jednoczesnym zachowaniu ładu przestrzennego i krajobrazowego, zgodnie z celami ochrony krajobrazu priorytetowego województwa pomorskiego.

Poniżej w ujęciu tabelarycznym sposób uwzględnienia poszczególnych wniosków i rekomendacji.

Lp.	Zagadnienie	Rekomendacje i wnioski	Sposób uwzględnienia / uzasadnienie nieuwzględnienia
EKOSYSTEMY I STRUKTURA EKOLOGICZNA KRAJOBRAZU			
1.	RZEŻBA TERENU		Dla zagadnienia nie sformułowano rekomendacji w Karcie Krajobrazu – brak potrzeby szczególnych regulacji w planie.
2.	OBSZARY HYDROGENICZNE	a) rekomenduje się niezasypywanie istniejących kanałów melioracyjnych; b) rekomenduje się odtworzenie głównych rowów melioracyjnych; c) rekomenduje się przywracanie i ochronę cech naturalności w obrębie strefy brzegowej rzeki Redy oraz Zagórskiej Strugi; d) rekomenduje się przywrócenie Zagórskiej Strugi przez odtworzenie pierwotnego cieku i uszczelnienie kanału ściekowego z Oczyszczalni Ścieków Dębogórze, który przebiega w jej korycie. e) rekomenduje się zachowanie istniejących stosunków wodnych gleb siedlisk wilgotnych i podmokłych, umożliwiających utrzymanie ich użytkowania rolnego.	Plan zachowuje istniejący układ kanałów i rowów melioracyjnych poprzez zakaz ich likwidacji oraz wyznaczenie pasów terenów biologicznie czynnych wzdłuż Kanału Mrzezino, co odpowiada rekomendacji niezasypywania i ochrony sieci hydrograficznej. Ustalenia dotyczące retencji wód opadowych oraz ochrony stosunków wodnych realizują zalecenie zachowania warunków siedlisk wilgotnych i podmokłych. Kwestie renaturyzacji cieków pozostają poza zakresem MPZP jako zadania inwestycyjne.
3.	EKOSYSTEM	a) rekomenduje się utrzymanie otwartego charakteru oraz sposobu użytkowania ekosystemów siedlisk łąkowych za wyjątkiem terenów przeznaczonych w obowiązujących dokumentach planistycznych na funkcje inne niż rolne; b) rekomenduje się usuwanie spontanicznej sukcesji drzew i krzewów, za wyjątkiem zadrzewień w sąsiedztwie rzeki Redy, Zagórskiej Strugi, Kanału Łyski i Kanału Mrzezińskiego – za wyjątkiem prac służących utrzymaniu ich właściwego stanu i warunków prowadzenia gospodarki rolnej	Rekomendacja utrzymania otwartego charakteru ekosystemów łąkowych nie dotyczy terenów przeznaczonych pod inne funkcje w obowiązujących dokumentach planistycznych – obszar objęty planem posiada takie przeznaczenie, tzn. w obowiązującym planie dla większości terenu określono funkcję mieszkaniowo-usługową. W projekcie planu natomiast ograniczono intensywność zabudowy, wprowadzono wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej oraz ochronę zieleni wzdłuż cieków, co minimalizuje presję na funkcjonowanie ekosystemów doliny rzecznej. W odniesieniu do zalecenia usuwania sukcesji – plan utrzymuje i chroni zadrzewienia w sąsiedztwie cieków (Kanału Mrzezino i innych urządzeń wodnych), natomiast ewentualne zabiegi utrzymaniowe zieleni (wycinka/sukcesja) mają charakter gospodarczy i nie są przedmiotem ustaleń MPZP.
4.	OBSZARY LEŚNE	nie określa się	W Karcie Krajobrazu nie wskazano rekomendacji – brak terenów leśnych w granicach planu.
5.	OBSZARY ROLNICZE	a) rekomenduje się kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem funkcji rolniczej jako dominującej;	Zalecenia dotyczące dominacji funkcji rolniczej oraz nielokalizowania zabudowy na trwałych użytkach zielonych nie dotyczą

		b) rekomenduje się nielokalizowanie zabudowy na trwałych użytkach zielonych na glebach pochodzenia organicznego za wyjątkiem obiektów przeznaczonych na potrzeby indywidualnych gospodarstw rolnych. Nie dotyczy terenów przeznaczonych na inne funkcje niż rolne w obowiązujących aktach planowania przestrzennego; c) rekomenduje się wspieranie i promowanie utrzymywania gospodarki łąkowo-pastwiskowej na użytkach zielonych i rolnych; Nie dotyczy terenów przeznaczonych na inne funkcje niż rolne w obowiązujących aktach planowania przestrzennego; wykluczenie z możliwości zalesienia terenów o najwyższej jakości gleb pochodzenia organicznego ze względu na ochronę gruntów rolnych w obrębie jednostki	terenów przeznaczonych na inne funkcje w obowiązujących planach miejscowych. Projekt planu zachowuje te przeznaczenia, jednocześnie ograniczając intensywność zabudowy i chroniąc stosunki wodne.
6.	ZIELEŃ URZĄDZONA	nie określa się	Dla zagadnienia nie sformułowano rekomendacji w Karcie Krajobrazu – brak potrzeby szczególnych regulacji w planie.
7.	PRZECIWDZIAŁANIE ANTROPOPRESJI	a) rekomenduje się likwidację, rekultywację i renaturalizację obszarów zdegradowanych antropogenicznie w wyniku działalności składowej z dostosowaniem do warunków naturalnych i krajobrazu otoczenia	Plan nie obejmuje obszarów zdegradowanych wymagających rekultywacji; poprzez wprowadzenie rozwiązań prośrodowiskowych i ograniczenie intensywności zabudowy ogranicza jednak presję działalności człowieka wskazaną w audycie jako potencjalne zagrożenie
STRUKTURA OSADNICZA I POTENCJAŁ KULTUROWY			
8.	OSADNICTWO	a) rekomenduje się ograniczenie przeznaczania terenów pod zabudowę poza obszarem kształtowania zwartych struktur zurbanizowanych w granicach administracyjnych miasta Reda i Rumia	Plan nie wyznacza nowych terenów rozwojowych w krajobrazie priorytetowym, a jedynie kontynuuje przeznaczenia wynikające z obowiązującego planu, co pozostaje w zgodzie z rekomendacją ograniczania ekspansji zabudowy poza zwarte struktury osadnicze.
9.	ARCHITEKTURA	a) rekomenduje się wprowadzenie lub utrzymanie w aktach planowania przestrzennego zasad zagospodarowania terenów zainwestowanych wskazujących możliwość budowy nowych obiektów oraz rozbudowy istniejących, w nawiązaniu do charakterystycznych parametrów zabudowy (przede wszystkim: kubatury, wysokości i powierzchni zabudowy) przeważającej na poszczególnych terenach	Wprowadzono zasady kształtowania zabudowy w zakresie gabarytów, wysokości, powierzchni zabudowy oraz estetyki elewacji i dachów, nawiązujące do lokalnej skali i tradycji zabudowy, realizując wprost rekomendację audytu.

10.	DZIEDZICTWO KULTUROWE	a) rekomenduje się utrzymanie sieci historycznych kanałów i rowów melioracyjnych jako przestrzennego waloru krajobrazu kulturowego	Plan zachowuje sieć kanałów i rowów melioracyjnych jako element układu przestrzennego i środowiskowego doliny rzecznej, zgodnie z rekomendacją ochrony tego waloru krajobrazu kulturowego.
11.	INFRASTRUKTURA	a) rekomenduje się budowę i modernizację układu komunikacyjnego wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, z uwzględnieniem walorów krajobrazowych oraz infrastruktury umożliwiającej migrację zwierząt; b) rekomenduje się nielocalizowanie farm fotowoltaicznych wraz z towarzyszącą infrastrukturą, za wyjątkiem instalacji spełniających kryteria mikroinstalacji fotowoltaicznych (zgodnie z ustawą OZE), poza terenami przeznaczonymi na te cele w obowiązujących dokumentach planistycznych; c) rekomenduje się nielocalizowanie farm wiatrowych poza terenami przeznaczonymi na te cele w obowiązujących dokumentach planistycznych; d) rekomenduje się ograniczenie lokalizacji naziemnej infrastruktury technicznej, w tym instalacji związanej z przesyłem i magazynowaniem surowców.	Rozwój infrastruktury technicznej i komunikacyjnej podporządkowano ochronie krajobrazu i środowiska; nie przewiduje się lokalizacji farm fotowoltaicznych ani wiatrowych poza przeznaczeniami planistycznymi, a lokalizacja infrastruktury naziemnej została ograniczona
WALORY WIDOKOWE I ESTETYKA			
12.	EKSPOZYCJA ¹	a) fragment jednostki znajduje się w granicach parku krajobrazowego, tym samym stanowi podstawę do wyznaczenia "strefy ochrony krajobrazu" (art. 20 ust. 4 pkt 7 ustawy o ochronie przyrody). W związku z tym rekomenduje się uwzględnienie w kształtowaniu polityki przestrzennej gminy walorów krajobrazowych, w szczególności poprzez ochronę potencjalnych (także innych niż wyznaczone) przedpoli ekspozycji, osi widokowych, punktów widokowych oraz obszarów zabudowanych wyróżniających się lokalną formą architektoniczną, istotnych dla zachowania walorów krajobrazowych; b) rekomenduje się zachowanie walorów widokowych – otwarcie widokowych z wnętrza jednostki w kierunku krawędzi Kępy Oksywskiej i Puckiej oraz w kierunku brzegu Zatoki Puckiej poprzez zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania; ewentualne dopuszczenie zainwestowania, po stwierdzeniu niewielkiego oddziaływania krajobrazowego, na podstawie analiz widokowych wykonanych na etapie	Plan uwzględnia walory krajobrazowe doliny rzecznej poprzez wyznaczenie ciągów widokowych oraz regulacje dotyczące zagospodarowania terenów w ich obrębie. Rekomendacje dotyczące zachowania otwarcie widokowych odnoszą się do terenów rolnych – w obszarze objętym planem zastosowano zamiast tego kontrolę parametrów zabudowy ograniczającą jej oddziaływanie krajobrazowe.

¹ w powiązaniu z wartościami estetyczno-widokowymi

		przedprojektowym. Nie dotyczy terenów przeznaczonych na inne funkcje niż rolne w obowiązujących dokumentach planistycznych	
13.	TURYSTYKA I REKREACJA	a) rekomenduje się organizację i utrzymanie sieci znakowanych szlaków turystycznych, eksponujących atrakcje krajobrazowe; b) rekomenduje się realizację, modernizację i utrzymanie infrastruktury turystycznej, niekolidującej z ochroną przyrody i krajobrazu Nadmorskiego Parku Krajobrazowego; c) rekomenduje się wzmocnienie turystyki rowerowej poprzez wprowadzenie nowych elementów międzynarodowej trasy EuroVelo 10	Plan nie przesądza o organizacji szlaków turystycznych (zadanie realizacyjne), jednak poprzez wyznaczenie terenów rekreacji i zieleni oraz zasady zagospodarowania komunikacji nie wyklucza realizacji infrastruktury turystycznej i elementów tras rowerowych, pod warunkiem braku kolizji z ochroną przyrody i krajobrazu.
14.	PRZESTRZEŃ PUBLICZNA	nie określa się	W Karcie Krajobrazu nie sformułowano dodatkowych rekomendacji.
INNE			
15.	POZOSTAŁE ZAGADNIENIA	nie określa się	W Karcie Krajobrazu nie sformułowano dodatkowych rekomendacji.

II.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:

- I wyłożenie: w dniach od 26.09.2025 r. do 17.10.2025 r. w siedzibie w siedzibie Urzędu Miasta w Redzie. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami odbyła się w dniu 30.09.2025 roku w Urzędzie Miasta w Miejskiej Bibliotece Publicznej w Redzie przy ul. H. Derdowskiego 3, w Sali Warsztatowej (I piętro). W wyznaczonym terminie wpłynęło 7 pism, w których sformułowano 11 uwag (z czego jedno pismo wycofano) dotyczących rozwiązań przyjętych w projekcie planu. W wyniku uwzględnienia 5 uwag, projekt planu przekazano ponownie do uzgodnień do: Pomorskiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku w zakresie zagospodarowania terenu oraz Zarządu Województwa Pomorskiego w zakresie audytu krajobrazowego.
- II wyłożenie: w dniach od ... do ... w siedzibie w siedzibie Urzędu Miasta w Redzie. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami (w zakresie dokonanych zmian w wyniku rozpatrzenia uwag z I wyłożenia) odbyła się w dniu ... roku w ...

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

Treść artykułu:

4. W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;

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

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

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

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

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

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

Wymogi Art.1 ust.4. ustawy o pizp	Sposób uwzględnienia w m.p.z.p. – ustalenia planu
1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;	Teren objęty planem to obszar 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. Czytelny układ drogowy, umożliwia realizację ciągów pieszych oraz rowerowych ułatwiających przemieszczanie się mieszkańcom tej części miasta. Mieszkańcy istniejącej zabudowy a także przyszłej realizowanej w terenach oznaczonych jako MNW oraz MNW-U, mogą korzystać z przystanków autobusowej miejskiej komunikacji zbiorowej. 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. 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 władarzy miasta.
2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;	
3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;	
4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy: a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,	

CZĘŚĆ IV. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy

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

Zgodnie z Art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych Burmistrz dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1–3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia planu miejscowego.

Projekt planu jest zgodny z wynikami Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Redy oraz uchwałą Rady Miejskiej w Redzie nr XVII/164/2016 z dnia 15 lutego 2016 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Redy i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego fragmentów miasta Redy.

Podjęta uchwała Rady Miejskiej w Redzie w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położonego pomiędzy Aleją Lipową i Kanalem 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, położoną 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 m² (UH1, nie oznaczone na rysunku studium);
 - w obrębie terenów inwestycyjnych przewidzieć tereny zieleni o funkcji krajobrazowej i izolacyjnej z lokalizacją lokalnych zbiorników wód deszczowych;
 - wskazane przedłużenie ul. Rekowskiej i 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.