

UZASADNIENIE

do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy rzeką Redą i Kanałem Mrzezino w Redzie

Podstawą sporządzenia planu jest uchwała nr XL/403/2021 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 02 grudnia 2021 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy rzeką Redą i Kanałem Mrzezino w Redzie.

Granice planu stanowią:

- 1) od zachodu: kanał Mrzezino;
- 2) od północy: granica miasta Reda z gminą Puck;
- 3) od wschodu: rzeka Reda;
- 4) od południa: granice nieruchomości położonych pomiędzy rzeką Redą a ulicą Wierzbową.

Powierzchnia terenu objętego planem wynosi około 183,6 ha.

CZĘŚĆ I. Główne cele planu

Celem planu jest stworzenie spójnych zasad zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu doliny rzeki Redy, przy jednoczesnym umożliwieniu rozwoju funkcji mieszkaniowych i rolniczych oraz ochronie walorów przyrodniczych i krajobrazowych.

Do najważniejszych celów planu należy:

- umożliwienie rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (MNW, MNB), mieszkaniowo-usługowej (MNW-U) oraz zagrodowej (RZM) w granicach terenów wyznaczonych w planie,
- zachowanie otwartego charakteru doliny rzeki Redy poprzez przeznaczenie części obszaru na tereny zieleni naturalnej (ZN) oraz rolnictwa z zakazem zabudowy (RN),
- ochrona i ekspozycja krajobrazu priorytetowego „Łąki zalewowe w dolinie rzeki Redy, rejon Moście Błota”, zgodnie z rekomendacjami audytu krajobrazowego województwa pomorskiego,
- ochrona korytarza ekologicznego Pradoliny Redy - Łeby i projektowanego użytku ekologicznego „Starorzecze Redy”,
- dostosowanie zasad zagospodarowania do uwarunkowań środowiskowych, w tym szczególnego zagrożenia powodzią,
- zapewnienie obsługi komunikacyjnej i technicznej zgodnie z docelowym przeznaczeniem terenów.

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, pomiędzy kanałem Mrzezino (zachodnia granica planu) a rzeką Redą (wschodnia granica planu). Południową granicę stanowią nieruchomości niezabudowane, przeznaczone w obowiązującym planie pod teren docelowej obwodnicy wschodniej Redy (poza granicą opracowania), zaś północna granica pokrywa się z granicą administracyjną miasta Redy z Gminą Puck. Powierzchnia obszaru objętego przystąpieniem do sporządzenia planu wynosi łącznie ok. 184 ha.

Tereny zabudowane skupione są pomiędzy ulicami Wierzbową oraz Wiejską a także prostopadłymi do nich ulicami Jaworowej, Ziołowej oraz Zielonej - w południowym fragmencie objętym planem. Dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca oraz w formie zespołu budynków dwulokalowych (przy ul. Ziołowej). Dominuje współczesne budownictwo

Zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych występuje przy ulicy Wiejskiej, po jej wschodniej stronie oraz dwa zespoły budynków przy ulicy Wierzbowej. Zdecydowana większość obszaru na północ od ulicy Wierzbowej

oraz Wiejskiej nie jest zurbanizowana i stanowi tereny rolnicze – pola uprawne, łąki, pastwiska a także zieleni nieurządzoną rozciągającą się wzdłuż rzeki Redy, kanału Mrzezino oraz licznych rowów melioracyjnych. Pośród użytków rolnych występują liniowe zadrzewienia oraz zakrzewienia.

W obrębie analizowanego obszaru, w północnej jego części, zlokalizowane są ujęcia wód podziemnych. W trakcie wizji terenowej zinwentaryzowano także przepompownie ścieków komunalnych usytuowaną przy ul. Wierzbowej. W rejonie ujęć wody przebiega magistrala wodociągowa o śr. 400mm.

Znaczna część północnego fragmentu opracowania a także nieruchomości położone w rejonie ulicy Wiejskiej oraz Jaworowej znajdują się na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie (10%) i średnie (1%). W granicach opracowania, po wschodniej stronie ulicy Wiejskiej, znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków.

Komunikacyjnie obszar opracowania jest obsługiwany przez drogi publiczne oraz drogi wewnętrzne. Zabudowa skupiona w południowej części obszaru połączona jest z układem zewnętrznym poprzez ul. Wiejską, Wierzbową oraz Jaworową, Ziółową i Zieloną. Ulica Wierzbowa, poza obszarem opracowania łączy się z drogą Wiejską, która dalej poprzez skrzyżowanie łączy się z drogą wojewódzką nr 216 (ul. Pucką). W północnej części znajduje się fragment ulicy Tęczowej, która poza obszarem opracowania łączy się z inną ważną w tej części miasta drogą – Aleją Lipową. Poza ulicą Wierzbową, utwardzoną płytami Jumbo, pozostałe drogi nie są urządzone.

Przez teren opracowania przebiega elektroenergetyczna infrastruktura przesyłowa w postaci linii wysokiego napięcia 110kV oraz 6 linii średniego napięcia 15kV. Występują także 4 stacje transformatorowe słupowe.

Ponadto w istniejących ulicach obsługujących zabudowę występuje pełne uzbrojenie w infrastrukturę techniczną w postaci: sieci elektroenergetycznej, kanalizacji sanitarnej, sieci wodociągowej, sieci gazowej, oraz częściowo sieci telekomunikacyjnej

Z istotnych uwarunkowań, mających wpływ na ustalenia planu w zakresie

CZĘŚĆ III. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

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

<i>Wymogi Art.1 ust.2. ustawy o pizp</i>	<i>Sposób uwzględnienia w projekcie planu / ustalenia planu</i>
1) <i>wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;</i> 1a) <i>potrzeby zrównoważonego rozwoju</i>	Plan ustala zasady kształtowania zabudowy (§ 6), w tym nieprzekraczalne linie zabudowy, dopuszczalne formy dachów, materiały i kolorystykę elewacji. Rozwiązania te zapewniają harmonijny rozwój zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz zapobiegają chaosowi przestrzennemu.
2) <i>walory architektoniczne i krajobrazowe;</i>	Plan równoważy potrzeby inwestorów z ochroną środowiska i krajobrazu. Wyznacza tereny przeznaczone pod zabudowę (MNW, MNB, RZM), a jednocześnie utrzymuje znaczne obszary otwarte (RN, ZN, WS), co sprzyja zachowaniu równowagi ekologicznej i klimatycznej. Obszar planu leży w granicach krajobrazu priorytetowego „Łąki zalewowe w dolinie rzeki Redy, rejon Moście Błota”, wskazanego w Audycie krajobrazowym województwa pomorskiego. Plan zmierza do zachowania i wzmocnienia walorów tego krajobrazu poprzez: - utrzymanie otwartego charakteru doliny Redy – duże powierzchnie przeznaczono na tereny RN i ZN z zakazem zabudowy, - ochronę ekspozycji krajobrazowych – zakaz nasadzeń zieleni wysokiej wzdłuż Kanału Mrzezino oraz utrzymanie ciągów widokowych na dolinę Redy, - ochronę struktur przyrodniczo-kulturowych – zachowanie rowów melioracyjnych, starorzeczy i korytarza ekologicznego Pradoliny Redy - Łęby, - kształtowanie zielono-niebieskiej infrastruktury – obowiązek utrzymania powierzchni biologicznie czynnej, retencji małoskalowej i zieleni komponowanej, - ograniczenie intensywnej zabudowy – wykluczenie zabudowy szeregowej i wielorodzinnej, dopuszczenie jedynie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej

	i bliźniaczej. Dzięki tym rozwiązaniom plan chroni istniejące wartości krajobrazowe i realizuje rekomendacje audytu krajobrazowego, które wskazują na konieczność zachowania otwartych panoram i przeciwdziałania degradacji doliny Redy.
3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin, zmniejszania podatności na zmiany klimatu	Wymagania ochrony środowiska zawarte są w § 7. <i>Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu</i>, gdzie określono m.in. ograniczenia dotyczące zasięgu uciążliwości dla środowiska przedsięwzięć lokalizowanych w obszarze planu oraz wskazano na zachowanie dopuszczalnych norm hałasu na granicy terenu z uwzględnieniem przepisów odrębnych. Dodatkowo w zakresie ochrony zasobów wody w §11 <i>Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych ustalono</i>, iż na terenach położonych w zasięgu GZWP nr 110 „Pradolina Kaszubska i rzeka Reda” należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, gwarantujące zabezpieczenia przed zanieczyszczeniami warstwy wodonośnej. W obszarze objętym planem nie występują grunty rolne ani leśne a także udokumentowane złoża kopalin wymagające ochrony, stąd w planie odstąpiono od określania zasad w tym zakresie. W zakresie adaptacji do zmian klimatu plan przewiduje: - adaptację do zagrożeń powodziowych – eliminację możliwości intensywnej zabudowy w obszarach zalewowych, - zachowanie terenów retencyjnych – utrzymanie ZN, RN i WS jako obszarów infiltracji i retencji, - zielono-niebieską infrastrukturę – w tym nakaz urządzenia 30% powierzchni biologicznie czynnej na działkach w formie zwartych grup zadrzewień, wspieranie retencji i ograniczanie efektu wyspy ciepła, - korytarze przewietrzania – utrzymanie otwartego krajobrazu doliny, sprzyjającego cyrkulacji powietrza, - transport niskoemisyjny – rozwój ciągów pieszo-rowerowych jako alternatywy dla transportu samochodowego. Dzięki tym rozwiązaniom plan wspiera zarówno adaptację do skutków zmian klimatu (retencja, przewietrzanie, bezpieczeństwo powodziowe), jak i mitygację (ograniczenie emisji, zwiększenie powierzchni zieleni).
4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;	W § 8 wyznaczono strefę ochrony konserwatorskiej dla stanowisk archeologicznych. Zachowany został historyczny układ rowów melioracyjnych. Plan nie ingeruje w dobra kultury współczesnej i dopuszcza współczesne formy architektury jedynie w harmonii z otoczeniem.
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)	Plan uwzględnia pasy ochronne od linii 110 kV i 15 kV oraz zasady zagospodarowania w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią (§ 10). 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 ochrona walorów krajobrazowych obszaru dolny rzeki Redy, 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 stanowi niewątpliwą atut dla usytuowania ustalonej w planie zabudowy o funkcjach mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych. Stworzenie warunków planistycznych dla możliwości lokalizacji funkcji mieszkaniowej oraz podstawowych usług, zaspokoi potrzeby mieszkańców i dodatkowo przyczyni się do wzrostu wpływów do budżetu z tytułu podatków od nieruchomości oraz budynków w wyniku realizacji ustaleń planu. Zachowanie otwartego charakteru na większości obszaru objętego planem stanowi wartość dodaną w kontekście otoczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę jako

	pożądanego, nieuciążliwego sąsiedztwa podnoszącego standard zamieszkania. 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. Plan umożliwia właścicielom realizację zabudowy w ramach przeznaczenia terenów. Ograniczenia wynikają z konieczności ochrony krajobrazu, środowiska i bezpieczeństwa powodziowego. Poza trybem wymaganym procedurą ustawową, projekt planu zaopiniowano z gestorami sieci posiadających urządzenia na terenie objętym planem.
8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;	Na obszarze nie występują tereny zamknięte ani obiekty strategiczne. 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. Interes publiczny został uwzględniony poprzez pozytywne rozpatrzenie części wniosków w zakresie przeznaczenia terenu a także parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu.. Ponadto wzięto po uwagę aspekt wizualno-estetyczny poprzez ustalenie w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych. Zachowano także walory krajobrazowe doliny rzeki Redy poprzez ustalenie terenów rolniczych z zakazem zabudowy (RN) oraz terenów zieleni naturalnej (ZN), tym samym realizując zadania własne gminy z zakresu ochrony środowiska.
10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.	Na obszarze objętym planem mogą występować potrzeby w zakresie rozwoju sieci szerokopasmowych, jak również w zakresie rozwoju publicznej infrastruktury technicznej w przypadku intensyfikacji zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie.
11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;	Projekt planu został opracowany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (w brzmieniu sprzed nowelizacji ustawy we wrześniu 2023 r.) oraz zgodnie z wymogami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.
12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;	Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania planu ukazało się: • na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Redzie w dniu 17.12.2021r.; • w prasie Dziennik Bałtycki (Gryf Wejherowski) w dniu 17.12.2021 r.; • BIP w dniu 17.12.2021r.; • na słupie oświetleniowym znajdującym się w sąsiedztwie obszaru objętego planem Zainteresowani mogli składać wnioski do planu i do prognozy oddziaływania na środowisko w Urzędzie Miejskim w Redzie, w terminie do 31 grudnia 2021r. W odpowiedzi na ogłoszenie Burmistrza Redy wpłynęło 1 pismo w terminie wyznaczonym w ogłoszeniu.
13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.	Istniejąca zabudowa położona jest w zasięgu zbiorczego systemu zaopatrzenia w wodę. 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. Ponadto w obszarze objętym planem, w granicach terenów IW planowana jest rozbudowa istniejącego ujęcia wód podziemnych Reda, polegająca m.in. na budowie kolejnych studni głębinowych. Powyższe wiąże się z wyznaczeniem nowych granic terenu ochrony pośredniej oraz terenu ścisłej ochrony ww. ujęcia. W projekcie planu wskazano lokalizację projektowanych studni oraz planowane przebiegi granic terenów ochronnych.
14) potrzeby zapobiegania poważnym	W obszarze objętym planem nie występują zakłady o zwiększonym lub dużym ryzyku

awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska	wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, stąd w projekcie uchwały nie wprowadzono stref zagrożenia lub stref bezpieczeństwa. Plan reguluje lokalizację zabudowy przy liniach elektroenergetycznych i w strefach zagrożonych powodzią, zmniejszając ryzyko awarii. Zakazuje lokalizacji przedsięwzięć mogących powodować przekroczenia standardów jakości środowiska (§ 7).
15) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej	Plan zachowuje duże powierzchnie rolnicze (RN, RZM) i umożliwia dalszy rozwój gospodarstw. Wyłączenie tych terenów spod zabudowy chroni ich potencjał produkcyjny i wspiera lokalną gospodarkę rolną.

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 sporządzania planu ukazało się:

- na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Redzie w dniu 17.12.2021r.;
- w prasie Dziennik Bałtycki (Gryf Wejherowski) w dniu 17.12.2021 r.;
- BIP w dniu 17.12.2021r.;
- na słupie oświetleniowym znajdującym się w sąsiedztwie obszaru objętego planem

Zainteresowani mogli składać wnioski do planu i do prognozy oddziaływania na środowisko w Urzędzie Miejskim w Redzie, w terminie do 31 grudnia 2021r.

W odpowiedzi na ogłoszenie Burmistrza Redy wpłynęło 1 pismo w terminie wyznaczonym w ogłoszeniu.

III.2.2. Uwagi do planu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od ... do W dniu ... odbyła się dyskusja publiczna w siedzibie Urzędu Miasta w Redzie.

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	Teren objęty planem to obszar częściowo zurbanizowany, położony w północnej części miasta Redy. Istniejąca

przestrzennego;	zabudowa jest obsługiwana poprzez publiczny układ drogowy: ulicę Wierzbową oraz ulicę Wiejską a także drogi wewnętrzne. Nowoprojektowana zabudowa w obszarze dotychczas niezainwestowanym będzie obsługiwana z istniejącego układu dróg publicznych oraz uzupełniająco dróg wewnętrznych w obrębie wyznaczonych w planie terenów przeznaczonych pod zabudowę. Dzięki bezpośredniemu powiązaniu z ulicą Wiejską łączącą się poza obszarem objętym planem z układem zewnętrznym jaki stanowi droga wojewódzka nr 215, planowana zabudowa będzie optymalnie skomunikowana.
2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;	Czytelny układ drogowy, umożliwia realizację ciągów pieszych oraz rowerowych ułatwiających przemieszczanie się mieszkańcom tej części miasta. W projekcie planu wyznaczono nowy ciąg pieszo-rowerowy łączący tereny zabudowy mieszkaniowej z drogami wewnętrznymi biegnącymi przez tereny otwartego krajobrazu łąk (teren 01KP). Ułatwia to bezpieczne poruszanie się pieszo i rowerem, wspiera mobilność niskoemisyjną oraz poprawia dostępność przestrzeni dla osób o ograniczonej mobilności. Mieszkańcy istniejącej zabudowy a także przyszłej realizowanej w terenach oznaczonych jako MNW oraz MNW-U, mogą korzystać z przystanków autobusowej miejskiej komunikacji zbiorowej poza obszarem objętym planem. Dogodne warunki dostępu do publicznego transportu zbiorowego sprzyjają wykorzystaniu go jako podstawowego środka transportu. Takie rozwiązanie zwiększa atrakcyjność komunikacji publicznej względem transportu indywidualnego.
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,	Nowe tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MNW, MNB) oraz zabudowy zagrodowej (RZM) zostały wyznaczone w granicach istniejącej jednostki osadniczej miasta, w bezpośrednim sąsiedztwie już zagospodarowanych terenów. Ustalenia planu sprzyjają dogęszczaniu i uzupełnianiu istniejącej zabudowy, a nie jej rozpraszaniu, co jest zgodne z zasadą zrównoważonego rozwoju i efektywnego wykorzystania przestrzeni.

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 złożonych wnioskach do planu,

- teren posiada dostęp do dróg publicznych oraz niezbędnej infrastruktury technicznej,
- funkcje i zasady zagospodarowania są zgodne z polityką przestrzenną zawartą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Redy.

CZĘŚĆ V. Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy

A. Zadania własne gminy

Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, finansowanych z udziałem środków z budżetu gminy zalicza się:

- budowę dróg gminnych wraz z ich oświetleniem,
- budowę wodociągów i urządzeń wodociagowych,
- budowę kanalizacji sanitarnej z urządzeniami,
- budowę kanalizacji deszczowej z urządzeniami,

Przepisom o finansach publicznych podlegają inwestycje, które realizowane są z udziałem środków publicznych zdefiniowanych w ustawie o finansach publicznych oraz środków pochodzących z funduszy strukturalnych UE. Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 713) jak:

- zaopatrzenie w energię elektryczną,
- zaopatrzenie w energię ciepłą,
- zaopatrzenie w gaz,

- podlegają dodatkowo regulacjom ustawy Prawo energetyczne. Zaopatrzenie w te media realizują przedsiębiorstwa energetyczne. Inwestycje z zakresu zaopatrzenia nie są finansowane z udziałem środków z budżetu gminy. Wskazane w ustawie Prawo energetyczne zadania własne gminy, finansowane z jej budżetu, obejmują wykonanie oświetlenia dróg, których gmina jest zarządcą - czyli dróg gminnych.

B. Budowa dróg

Na terenie objętym planem nie przewiduje się budowy nowych dróg publicznych. Ewentualna budowa (urządzenie) dróg wyznaczonych w dotychczas obowiązującym planie a nie zrealizowanych do dnia uchwalenia niniejszego planu, nie będzie skutkiem realizacji ustaleń niniejszej uchwały.

C. Uzbrojenie terenu

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

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

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

E. Wpływy do budżetu gminy

Z tytułu realizacji ustaleń planu wystąpią dodatkowe wpływy do budżetu Miasta Gminy Reda z tytułu opłaty planistycznej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zwiększą się wpływy z naliczenia podatków od nieruchomości oraz budowli zlokalizowanych w obrębie nieruchomości objętych planem. Gmina Miasto Reda nie posiada nieruchomości, które mogą być przeznaczone do zbycia.

W przypadku zbycia nieruchomości na terenie przez dotychczasowych właścicieli w ciągu 5 lat od daty uchwalenia planu, Burmistrz Redy może pobrać opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Stawkę procentową służącą naliczaniu tej opłaty ustala się w planie w wysokości 30%. Wysokość opłaty nalicza się wg wzrostu wartości nieruchomości obliczonego na dzień sprzedaży nieruchomości. W przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę majątkowego wzrostu wartości danej nieruchomości, Burmistrz ma

obowiązek naliczenia opłaty planistycznej przyjmując stawkę procentową ustaloną w planie.

Ewentualna lokalizacja nowego zagospodarowania na terenach przeznaczonych pod zabudowę bądź rozbudowa istniejącej zabudowy na terenie, będzie się 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” (Rekowo) w następujących rejonach:

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

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

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

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

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

- funkcje dominujące: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- funkcje uzupełniające: usługi, funkcje produkcyjne, różne formy zieleni;
- dopuszczone obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 400 m² (UH1, nie oznaczono na rysunku studium);
- w związku z planowaną wzdłuż południowej granicy rejonu trasą OPAT, nastąpi przebudowa układu komunikacyjnego i nowe poprzeczne powiązania Alei Lipowej z ulicą Wiejską, ul. Wierzbowej i ul. Wiejskiej; powiązanie z trasą OPAT poprzez ulicę Wiejską i ul. Wierzbową;
- uwarunkowania do uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów: zachowanie pasa zieleni ochronnej wzdłuż rzeki Redy; wymóg zachowania dostępności do kanału Mrzezino i do rzeki Redy; zachowanie sprawności systemów melioracyjnych; występowanie wzdłuż rzeki Redy terenów zagrożonych powodzią (według ustaleń zawartych w części B, rozdz.XI.1.); występowanie torfów i terenów o wysokim poziomie wód gruntowych;
- powierzchnia rejonu ok. 29 ha, w tym tereny do zainwestowania ok. 22 ha;

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

- funkcje: rolnicze z dopuszczeniem zabudowy siedliskowej;
- uwarunkowania do uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów: zachowanie dostępności do kanału Mrzezino; zachowanie sprawności systemów melioracyjnych; występowanie torfów;
- powierzchnia rejonu ok. 118 ha.

Ustalane w projekcie planu przeznaczenie terenów są zgodne z kierunkami zagospodarowania przestrzennego ustalonymi w studium dla ww. stref. Uwzględniono także potrzeby dostępności do rzeki Redy oraz kanału Mrzezino jako ważnych elementów ochrony środowiska poprzez regulację stosunków gruntowo-wodnych w obszarze planu, w tym rozległego obszaru łąk i pastwisk o ponadprzeciętnych walorach krajobrazowych.

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