

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W REDZIE**

z dnia 26 marca 2026 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla
obszaru położonego w południowej części obrębu ewidencyjnego nr
6 (Moście Błota)**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, 1436) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 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 późn. zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w południowej części obrębu ewidencyjnego nr 6 (Moście Błota), obejmujący obszar o powierzchni ok. 89,5 ha, którego granice zawarte zostały w części graficznej planu, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w południowej części obrębu ewidencyjnego nr 6 (Moście Błota) nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Redy uchwalonego uchwałą Nr XXIX/239/97 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 8 kwietnia 1997 r., zmienionego następującymi uchwałami: uchwałą Nr XXIX/297/2001 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 5 czerwca 2001 r., uchwałą Nr XXXV/335/2005 Rady Miejskiej Redy z dnia 8 czerwca 2005 r., uchwałą Nr XVII/246/2008 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 6 listopada 2008 r., uchwałą Nr III/24/2014 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 17 grudnia 2014 r., uchwałą Nr XXIV/242/2016 Rady Miejskiej Redy z dnia 30 listopada 2016 r.

3. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;

4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale mowa jest o:

- 1) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć inne przepisy poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także przepisy prawa miejscowego;
- 2) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne;
- 3) **retencjonowaniu** – należy przez to rozumieć zatrzymywanie i gromadzenie wody: na powierzchni terenu biologicznie czynnego, w zbiornikach wodnych (naturalnych i sztucznych), rowach, ogrodach deszczowych, zagłębieniach retencyjnych, zbiornikach podziemnych itp.;
- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowym przeznaczeniu zdefiniowanym w odpowiedniej karcie terenu, przeznaczony także pod drogi, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej (w tym stacje bazowe telefonii komórkowej);
- 5) **układzie odwadniającym** – należy przez to rozumieć układ obejmujący miejskie i indywidualne: otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, ciekі naturalne, kanały, rowy, drenaże, zbiorniki retencyjne, instalacje rozsączające itp.

§ 3. 1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 5 terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych w tekście i na rysunku planu cyfrą oznaczającą kolejny numer terenu oraz symbolem klasy przeznaczenia terenu, przy czym numeracja jest ciągła w ramach danego przeznaczenia terenu.

2. Symbole i nazwy klas przeznaczeń terenów:

- 1) **RN** – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 2) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 3) **KP** – teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 4) **WS** – teren wód śródlądowych.

3. Dla każdego terenu oznaczonego na rysunku planu obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia szczegółowe, ujęte w kartach terenów.

4. Zakres sposobów użytkowania dopuszczonych na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi jest ograniczony lub uzupełniony zapisami (określającymi przeznaczenie uzupełniające i wykluczane oraz funkcję i sposób zagospodarowania) zawartymi w karcie danego terenu.

5. W części graficznej planu miejscowego zawarto następujące obowiązujące ustalenia planu miejscowego:

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, zawierające numer terenu oraz symbol klasy przeznaczenia terenu;
- 4) rowy przeznaczone do zachowania i przebudowy, stanowiące element miejskiego układu odwadniającego;
- 5) rowy przeznaczone do zachowania.

6. Pozostałe oznaczenia w części graficznej planu stanowią elementy wynikające z przepisów odrębnych, informacje lub zalecenia i nie są ustaleniami planu miejscowego.

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Zagospodarowanie terenów rolnictwa z zakazem zabudowy w sposób niezakłócający widoku na krajobraz otwarty łąk i pastwisk z ciągów widokowych wzdłuż dróg wewnętrznych – ustalenie nie dotyczy elementów wyposażenia dróg wymaganych przepisami odrębnymi, np. oświetlenia oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Kształtowanie osnowy ekologicznej obszaru objętego planem i powiązań przyrodniczych z otoczeniem, zapewniających ciągłość funkcjonowania struktur przyrodniczych, zwłaszcza obiegu wody, klimatu i różnorodności biologicznej.

§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu

1. Na obszarze objętym planem należy zapewnić ochronę dziko występujących roślin, zwierząt, grzybów oraz ich siedlisk na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478, 1940, z 2025 r. poz. 884, 1673).

2. Obszar objęty planem znajduje się w granicach lokalnego płatu ekologicznego Mościch Błot, obejmującego kompleksy wilgotnych łąk z rozległymi zaroślami wierzbowymi (łozowiskami) i roślinnością szuwarów, stanowiącego siedlisko zróżnicowanej flory i fauny; obowiązuje zachowanie istniejącego, naturalnego zasobu zieleni.

3. Tereny oznaczone w planie jako RN – tereny rolnicze z zakazem zabudowy, stanowią otwarty krajobraz naturalnych, podmokłych łąk, urozmaiconych skupiskami zadrzewień i zakrzewień. W celu ochrony walorów przyrodniczych oraz krajobrazowych dla ww. obszarów ustala się:

- 1) utrzymanie otwartego charakteru terenów;
- 2) zachowanie i utrzymanie walorów widokowych w postaci otwarć widokowych oraz ciągów widokowych na otwarty krajobraz łąk z terenów komunikacji.

4. Na obszarze objętym planem występują rowy oznaczone jako „rowy przeznaczone do zachowania” oraz „rowy przeznaczone do zachowania i przebudowy, stanowiące element miejskiego układu odwadniającego”. Dla urządzeń tych ustala się:

- 1) zakaz likwidacji, kanalizowania, przykrywania rowów, z wyłączeniem wykonywania niezbędnych przejść i przejazdów, pod warunkiem zachowania ich ciągłości i przepustowości;
- 2) dopuszczenie przesunięcia przebiegu rowów z obowiązkiem zachowania ich ciągłości i przepustowości;
- 3) dla rowów przeznaczonych do zachowania i przebudowy, stanowiących element miejskiego układu odwadniającego zachowanie obustronnego lub w uzasadnionych przypadkach jednostronnego dostępu do rowu dla celów konserwacyjnych – pasa terenu o szerokości min. 5 m od górnej krawędzi skarpy, wolnego od ogrodzeń oraz nasadzeń drzew i krzewów;
- 4) nakaz utrzymania rowu przez właściciela w odpowiednim stanie technicznym, gwarantującym jego właściwe funkcjonowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Na obszarze planu występują rowy nieoznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują przepisy odrębne; dopuszcza się zmianę przebiegu rowów, pod warunkiem zachowania ich ciągłości.

§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

1. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków województwa pomorskiego oraz obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków.

2. Na obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej.

§ 7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Przestrzenie publiczne na obszarze objętym planem obejmują teren komunikacji pieszo-rowerowej 1KP-WS.

2. Na obszarze objętym planem ustala się uzupełniający układ przestrzeni ogólnodostępnych, obejmujący tereny 1KR i 1KR-WS.

3. Przy zagospodarowaniu przestrzeni publicznych i ogólnodostępnych należy zapewniać warunki dla sprawnego i bezpiecznego przemieszczania się poprzez stosowanie zasad uniwersalnego projektowania w celu zagospodarowania terenu bez barier architektonicznych dla osób ze szczególnymi potrzebami oraz odpowiednie wyposażanie przestrzeni.

§ 8. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu - parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu zawarte są w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów wyznaczonych w planie.

§ 9. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

1. Obszar objęty planem znajduje się w granicach krajobrazu priorytetowego Łąki zalewowe w dolinie rzeki Redy w rejonie Mościch Błot o kodzie 22-313.51-10, określonych w Audycie krajobrazowym województwa pomorskiego, wskazanych na rysunku planu.

2. Na obszarze objętym planem nie występują: tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

3. Obszar objęty planem znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 110; obowiązują przepisy odrębne.

§ 10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, 1222, 1717, 1881, z 2025 r. poz. 1077, 1080).

2. Na obszarze objętym planem nie ustala się zasad scalenia i podziału nieruchomości na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych.

3. Na obszarze objętym planem nie ustala się warunków podziału działek, na których znajduje się wyłącznie infrastruktura techniczna.

4. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustalone planem stanowią linie podziału nieruchomości.

§ 11. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

1. Przez obszar objęty planem przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV – ograniczenia dla zagospodarowania według przepisów odrębnych; na rysunku planu wskazano orientacyjnie pas ochrony funkcyjnej od linii wysokiego napięcia 110 kV o szerokości po 20 m w obu kierunkach od osi linii.

2. Przez obszar objęty planem przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV – ograniczenia dla zagospodarowania według przepisów odrębnych; na rysunku planu wskazano orientacyjnie pas ochrony funkcyjnej od linii średniego napięcia 15 kV o szerokości po 7 m w obu kierunkach od osi linii.

3. Przez tereny 1RN, 2RN, 1KR, 1KR-WS przebiega magistrala wodociągowa DN800 – obowiązuje zachowanie pasa eksploatacyjnego dla infrastruktury technicznej, orientacyjnie wskazanego na rysunku planu, wolnego od trwałych nasadzeń, umożliwiającego służbom technicznym nieograniczony dostęp i możliwość prowadzenia prac eksploatacyjnych i remontowych na przewodzie.

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obszar objęty planem powiązany jest z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez istniejące drogi wewnętrzne: ul. Żurawia i ul. Zagórską Drogę (poza obszarem objętym planem);
- 2) zasady obsługi komunikacyjnej poszczególnych terenów określono w kartach terenów;
- 3) wskaźniki parkingowe do obliczania wymaganej liczby stanowisk postojowych dla samochodów, w tym miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – nie ustala się.

2. Zasady obsługi oraz modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę – nie ustala się;
- 2) odprowadzanie ścieków – nie ustala się;
- 3) odprowadzanie wód opadowych – z terenów dróg wewnętrznych i terenów komunikacji pieszo-rowerowej pośrednio lub bezpośrednio do układu odwadniającego; dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych;
- 4) zaopatrzenie w gaz – nie ustala się;
- 5) zaopatrzenie w ciepło – nie ustala się;

- 6) elektroenergetyka – z sieci elektroenergetycznej;
- 7) telekomunikacja – nie ustala się;
- 8) gospodarka odpadami – nie ustala się;
- 9) inne zasady:
 - a) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na wszystkich terenach, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg, ciągów pieszych, rowerowych, wzdłuż linii rozgraniczających, z uwzględnieniem możliwości prowadzenia w przyszłości innych sieci; odstępstwa od tej zasady dopuszczalne są w uzasadnionych przypadkach, w szczególności, gdy brak jest technicznych możliwości jej spełnienia; w przypadku, gdy planowane sieci infrastruktury nie mieszczą się w liniach rozgraniczających wymienionych ciągów komunikacyjnych, należy je prowadzić wzdłuż linii rozgraniczających, w jak najbliższym sąsiedztwie tych ciągów,
 - c) nowe sieci infrastruktury technicznej należy projektować jako sieci podziemne, dopuszcza się budowę napowietrznych linii elektroenergetycznych.

§ 13. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów położonych na obszarze objętym planem.

§ 14. Stawka procentowa - ustala się stawkę służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 5%.

§ 15. KARTA TERENÓW 1RN, 2RN DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W POŁUDNIOWEJ CZĘŚCI OBRĘBU EWIDENCYJNEGO NR 6 (MOŚCIE BŁOTA)

1. Powierzchnia terenu:

- 1) 1RN – 48,41 ha;
- 2) 2RN – 38,29 ha.

2. Przeznaczenie terenu: **RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy.**

- 1) przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się;
- 2) przeznaczenie wykluczone: nie ustala się.

3. Funkcje i sposób zagospodarowania:

- 1) zakaz zabudowy, w tym budynków i budowli rolniczych, za wyjątkiem sieci technicznych, wolno stojących masztów antenowych, fundamentów pod urządzenia;
- 2) zakaz lokalizowania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
- 3) dopuszcza się budowę, przebudowę, remont lub rozbiórkę infrastruktury technicznej.
4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – zgodnie z § 5.
5. Zasady ochrony dziedzictwa i dóbr kultury – nie ustala się.
6. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalna intensywność zabudowy: 0;
 - 2) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;
 - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;
 - 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0%;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 95%;
 - 6) linie zabudowy: nie ustala się;
 - 7) wysokość zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość budynków: nie ustala się,
 - b) maksymalna wysokość budowli: dowolna.
7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dotyczy.
8. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) dostępność drogowa: od drogi 1KR oraz z terenów przyległych zlokalizowanych poza obszarem objętym planem;
 - 2) wymagania parkingowe: zgodnie z § 12 ust. 1 pkt 3;
 - 3) przez tereny przebiega magistrala wodociągowa DN800 – obowiązują zasady określone w § 11 ust. 3;
 - 4) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 12 ust. 2.
9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - 1) na terenach występują rowy oznaczone jako „rowy przeznaczone do zachowania” – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 4;
 - 2) na terenie 1RN występują ograniczenia zagospodarowania wynikające z przebiegu linii wysokiego napięcia 110 kV – obowiązują zasady określone w § 11 ust. 1

- 3) na terenie 2RN występują ograniczenia zagospodarowania wynikające z przebiegu linii wysokiego napięcia 110 kV oraz linii średniego napięcia 15 kV – obowiązują zasady określone w § 11 ust. 1 i 2.

§ 16. KARTA TERENU 1KR DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W POŁUDNIOWEJ CZĘŚCI OBRĘBU EWIDENCYJNEGO NR 6 (MOŚCIE BŁOTA)

1. Powierzchnia terenu: 0,96 ha.
2. Przeznaczenie terenu: **KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.**
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: na terenie występuje rów oznaczony jako „rowy przeznaczone do zachowania i przebudowy, stanowiące element miejskiego układu odwadniającego” – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 4.
4. Zasady ochrony dziedzictwa i dóbr kultury: nie ustala się.
5. Zasady zagospodarowania terenu: szerokość w liniach rozgraniczających częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z częścią graficzną planu.
6. Zasady dotyczące obsługi infrastrukturą techniczną:
 - 1) przez teren przebiega magistrala wodociągowa DN800 – obowiązują zasady określone w § 11 ust. 3;
 - 2) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 12 ust. 2.
7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: na terenie występują ograniczenia zagospodarowania wynikające z przebiegu linii wysokiego napięcia 110 kV – obowiązują zasady określone w § 11 ust. 1.

§ 17. KARTA TERENU 1KP-WS DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W POŁUDNIOWEJ CZĘŚCI OBRĘBU EWIDENCYJNEGO NR 6 (MOŚCIE BŁOTA)

1. Powierzchnia terenu: 1,01 ha.
2. Przeznaczenie terenu: **KP-WS – teren komunikacji pieszo-rowerowej lub wód powierzchniowych śródlądowych.**
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: na terenie występują rowy oznaczone jako „rowy przeznaczone do zachowania i przebudowy, stanowiące element miejskiego układu odwadniającego” oraz „rowy przeznaczone do zachowania” – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 4.
4. Zasady ochrony dziedzictwa i dóbr kultury: nie ustala się.

5. Zasady zagospodarowania terenu: szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu.

6. Zasady dotyczące obsługi infrastrukturą techniczną: wg § 12 ust. 2.

7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) na terenie występują ograniczenia zagospodarowania wynikające z przebiegu linii wysokiego napięcia 110 kV oraz linii średniego napięcia 15 kV – obowiązują zasady określone w § 11 ust. 1 i 2;
- 2) przez teren dopuszcza się dojazd eksploatacyjny, umożliwiający służbom technicznym nieograniczony dostęp do obsługi rowu.

**§ 18. KARTA TERENU 1KR-WS DO MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO
W POŁUDNIOWEJ CZĘŚCI OBRĘBU EWIDENCYJNEGO NR 6 (MOŚCIE
BŁOTA)**

1. Powierzchnia terenu: 0,82 ha.

2. Przeznaczenie terenu: **KR-WS – teren komunikacji drogowej wewnętrznej lub wód powierzchniowych śródlądowych.**

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: na terenie występuje rów oznaczony jako „rowy przeznaczone do zachowania i przebudowy, stanowiące element miejskiego układu odwadniającego” – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 4.

4. Zasady ochrony dziedzictwa i dóbr kultury: nie ustala się.

5. Zasady zagospodarowania terenu: szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu.

6. Zasady dotyczące obsługi infrastrukturą techniczną:

- 1) przez teren przebiega magistrala wodociągowa DN800 – obowiązują zasady określone w § 11 ust. 3;
- 2) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 12 ust. 2.

7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: na terenie występują ograniczenia zagospodarowania wynikające z przebiegu linii średniego napięcia 15 kV – obowiązują zasady określone w § 11 ust. 2.

§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady

Łukasz Kamiński

Anna Pepryńska

radca prawny
GD/GD/2976

UZASADNIENIE

do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w południowej części obrębu ewidencyjnego nr 6 (Moście Błota)

1.Podstawa prawna

Przedłożony projekt miejscowego planu zagospodarowania dla obszaru położonego w południowej części obrębu ewidencyjnego nr 6 (Moście Błota) został sporządzony zgodnie z procedurą planistyczną wynikającą z ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), 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 późn. zm.), zwanej dalej ustawą zmieniającą. 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 ustawy zmieniającej 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 ustawy zmieniającej: „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. Istniejące zagospodarowanie terenu

Teren objęty projektem planu znajduje się w południowo-wschodniej części miasta Reda. Jego powierzchnia wynosi około 89,5 ha. Obszar opracowania pokrywają w większości tereny rolnicze i porolnicze niezabudowane. Dominującą formą użytkowania terenu są użytki rolne o charakterze łąkowo-pastwiskowym, co wskazuje na rolniczy sposób zagospodarowania przestrzeni. Występujące tu warunki siedliskowe sprzyjają rozwojowi zbiorowisk roślinności łąk wilgotnych, z udziałem gatunków charakterystycznych dla siedlisk okresowo zalewowych. Na analizowanym obszarze obecna jest sieć rowów, które pełnią funkcję regulacji stosunków wodnych poprzez odprowadzanie nadmiaru wód powierzchniowych. Obszar charakteryzuje okresowe zaleganie wód powierzchniowych, szczególnie w obniżeniach terenu, co wynika z ograniczonej infiltracji i utrudnionego odpływu.

W obszarze opracowania znajduje się infrastruktura techniczna w postaci linii energetycznych wysokiego napięcia 110kV oraz średniego napięcia 15 kV.

Obszar objęty planem jest obsługiwany poprzez istniejące drogi wewnętrzne: ul. Zurawią oraz ul. Zagórską Drogę (zlokalizowane poza obszarem objętym planem).

3. Zgodność z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego

Dokument Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Redy został uchwalony uchwałą Nr XXIX/239/97 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 8 kwietnia 1997 r., następnie zmieniony następującymi uchwałami: uchwałą Nr XXIX/297/2001 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 5 czerwca 2001 r., uchwałą Nr XXXV/335/2005 Rady Miejskiej Redy z dnia 8 czerwca 2005 r., uchwałą Nr XVII/246/2008 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 6 listopada 2008 r., uchwałą Nr III/24/2014 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 17 grudnia 2014 r., uchwałą Nr XXIV/242/2016 Rady Miejskiej Redy z dnia 30 listopada 2016 r.

Zgodnie z kierunkami zagospodarowania przestrzennego wskazanymi w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego teren położony jest w jednostce urbanistycznej „F”, w rejonie F.2.R obejmującym większość jednostki urbanistycznej rozciągającej się od granic terenu ścisłej ochrony ujęcia wody Reda na wschodzie do terenów zabudowanych miasta na zachodzie, dla którego ustalono:

- wskazane funkcje: rolnicze (preferowane formy użytkowania: łąki, pastwiska),
- uwarunkowania do uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów: zachowanie sprawności systemów melioracyjnych, występowanie torfów,
- przez obszar przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokich napięć 110 kV, jak również projektowana jest nowa linia 110 kV,
- przy zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić wymogi podane w części B, rozdz. III.5.

W rejonie F.2.R należy zachować rolniczy charakter zagospodarowania z ukierunkowaniem na łąki i pastwiska. Dla obszaru postulowane jest ustanowienie w planie miejscowym zakazu lokalizowania zabudowy z uwagi na uwarunkowania przyrodnicze i formalne. Na terenie występują grunty rolne, podlegające ochronie – łąki III klasy.

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

4.Główne cele miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Celem opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla analizowanego obszaru było zapewnienie ładu przestrzennego oraz ochrona wartości przyrodniczych i funkcjonalnych terenu, przy jednoczesnym ograniczeniu negatywnych skutków ekonomicznych i środowiskowych, jakie mogłyby wynikać z jego niewłaściwego zagospodarowania. W toku prac planistycznych dokonano szczegółowej diagnozy warunków naturalnych i przestrzennych, co pozwoliło na określenie optymalnego sposobu użytkowania tego obszaru.

Jednym z kluczowych celów planu była ochrona terenów nieprzydatnych pod zabudowę ze względu na złożone warunki gruntowo-wodne. Wynika to z szeregu czynników geotechnicznych i hydrologicznych. Obszar objęty planem charakteryzuje się występowaniem terenów podmokłych, z okresowo stagnującą wodą na powierzchni oraz wysokim poziomem pierwszej warstwy wodonośnej, sieci rowów oraz gruntów organicznych (torfów) charakteryzujących się znaczną ściśliwością i niską nośnością. Istniejące w obszarze opracowania warunki gruntowo-wodne uniemożliwiają realizację trwałych obiektów budowlanych bez kosztownych i ingerujących w grunty zabiegów inżynierskich. Celem planu była więc kontynuacja polityki przestrzennej gminy w postaci utrzymania terenów w funkcji rolniczej oraz zapewnienia spójności z długoterminową wizją rozwoju przestrzennego.

Obszar objęty planem pokryty jest siatką rowów, które stanowią istotny element lokalnego systemu odwadniającego. Ich ciągłość i sprawność są niezbędne zarówno dla rolniczego wykorzystania terenów, jak i dla ochrony terenów sąsiednich przed podtopieniami. Celem planu było zatem zabezpieczenie

istniejących rowów, ochrona ich przebiegu oraz zapewnienie możliwości prowadzenia prac utrzymaniowych. Działania te ograniczają ryzyko poważnych awarii hydrologicznych i przyczyniają się do stabilizacji stosunków wodnych w skali lokalnej.

Potencjalne rozwijanie sieci osadniczej na tym terenie mogłoby szczególnie zaingerować w środowisko naturalne. Nowa zabudowa mieszkaniowa na terenach podmokłych, gdzie konieczna jest wymiana gruntu (usuwanie podłoża torfowego), wprowadzanie nasypów i podnoszenie rzędnej terenu, mogłoby przyczyniać się do zmian komponentów środowiska. Istotnym było więc utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania obszaru oraz wprowadzenie zakazu zabudowy, aby zapobiec nieuzasadnionej ingerencji w środowisko oraz uniknąć zagrożeń w postaci zaburzenia stosunków wodnych przez działania inwestycyjne, a w konsekwencji występowania lokalnych podtopień. Dodatkowo, istotna z powyższym względów, była ochrona budżetu gminy i interesu publicznego przed nieuzasadnionymi wydatkami inwestycyjnymi i eksploatacyjnymi. Presja inwestycyjna prywatnych właścicieli, dążących do zmiany przeznaczenia gruntów na cele mieszkaniowe, wiązałaby się m.in. z koniecznością budowy kosztownej infrastruktury technicznej (dróg, kanalizacji, sieci wodociągowej) oraz kosztami utrzymania infrastruktury w trudnych warunkach hydrologicznych.

Obszar objęty planem znajduje się w granicach lokalnego płatu ekologicznego Mościch Błot, obejmującego wilgotne łąki, łożowiska oraz roślinność szuwarową. Jest to obszar o wysokiej bioróżnorodności, stanowiący siedlisko licznych gatunków fauny i flory. W związku z powyższym teren został wskazany w Audycie krajobrazowym województwa pomorskiego jako krajobraz priorytetowy „Łąki zalewowe w dolinie rzeki Redy w rejonie Mościch Błot” o kodzie 22-313.51-10. W związku z powyższym celem planu była ochrona charakterystycznego krajobrazu łąk zalewowych, zachowanie otwartego charakteru przestrzeni o wysokich walorach widokowych i przyrodniczych oraz minimalizacja ingerencji w procesy naturalne poprzez ograniczenie antropopresji. Wprowadzenie zakazu zabudowy jest kluczowym narzędziem realizacji tych celów.

5.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)wprowadzenie wymogu zagospodarowania terenów rolnictwa z zakazem zabudowy w sposób niezakłócający widoku na krajobraz otwarty łąk i pastwisk z ciągów widokowych wzdłuż dróg wewnętrznych – ustalenie nie dotyczy

elementów wyposażenia dróg wymaganych przepisami odrębnymi, np. oświetlenia oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej

b) wprowadzenie wymogu kształtowania osnovy ekologicznej obszaru objętego planem i powiązań przyrodniczych z otoczeniem, zapewniających ciągłość funkcjonowania struktur przyrodniczych, zwłaszcza obiegu wody, klimatu i różnorodności biologicznej.

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 lokalizacji obszaru objętego planem w granicach lokalnego płatu ekologicznego Mościch Błot, obejmującego kompleksy wilgotnych łąk z rozległymi zaroślami wierzbowymi (łozowiskami) i roślinnością szuwarów, stanowiącego siedlisko zróżnicowanej flory i fauny. Dla obszaru ustalono obowiązek zachowania istniejącego, naturalnego zasobu zieleni;

c) przeznaczenie części obszaru, stanowiącego otwarty krajobraz naturalnych, podmokłych łąk, urozmaiconych skupiskami zadrzewień i zakrzewień, pod tereny oznaczone w planie jako RN – tereny rolnicze z zakazem zabudowy. W celu ochrony walorów przyrodniczych oraz krajobrazowych dla ww. obszarów ustalano:

- utrzymanie otwartego charakteru terenów,

- zachowanie i utrzymanie walorów widokowych w postaci otwarć widokowych oraz ciągów widokowych na otwarty krajobraz łąk z terenów komunikacji;

d) wprowadzenie ustaleń dla występujących na obszarze objętym planem rowów. Dla rowów oznaczonych jako „rowy przeznaczone do zachowania” oraz „rowy przeznaczone do zachowania i przebudowy, stanowiące element miejskiego układu odwadniającego” ustalono:

- zakaz likwidacji, kanalizowania, przykrywania rowów, z wyłączeniem wykonywania niezbędnych przejść i przejazdów, pod warunkiem zachowania ich ciągłości i przepustowości,

- dopuszczenie przesunięcia przebiegu rowów z obowiązkiem zachowania ich ciągłości i przepustowości;

- dla rowów przeznaczonych do zachowania i przebudowy, stanowiących element miejskiego układu odwadniającego zachowanie obustronnego lub w uzasadnionych przypadkach jednostronnego dostępu do rowu dla celów konserwacyjnych – pasa terenu o szerokości min. 5 m od górnej krawędzi skarpy, wolnego od ogrodzeń oraz nasadzeń drzew i krzewów;

-nakaz utrzymania rowu przez właściciela w odpowiednim stanie technicznym, gwarantującym jego właściwe funkcjonowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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 przy zagospodarowaniu przestrzeni publicznych i ogólnodostępnych warunków dla sprawnego i bezpiecznego przemieszczania się poprzez stosowanie zasad uniwersalnego projektowania w celu zagospodarowania terenu bez barier architektonicznych dla osób ze szczególnymi potrzebami oraz odpowiednie wyposażanie przestrzeni.

5)Walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt 6 upzp) zostały uwzględnione poprzez określenie przeznaczenia terenu, które odpowiada racjonalnemu wykorzystaniu potencjału lokalizacyjnego. Analiza wykazała, że dopuszczenie zabudowy na tym obszarze prowadziłoby do nadmiernych, długofalowych skutków ekonomicznych zarówno dla właścicieli, jak i dla gminy. Trudne warunki terenowe oraz znaczne utrudnienia w realizacji i późniejszym utrzymaniu infrastruktury technicznej (w tym lokalizacji sieci) powodowałyby nieproporcjonalnie wysokie koszty inwestycyjne i eksploatacyjne. Z tego względu konieczne było wyłączenie terenu spod możliwości zabudowy, aby uniknąć generowania obciążeń finansowych niewspółmiernych do spodziewanych korzyści oraz zapewnić zgodność zagospodarowania z zasadami ładu przestrzennego i efektywności ekonomicznej.

Koszty finansowe dla gminy związane będą z budową ciągu pieszo-rowerowego na terenie komunikacji pieszo-rowerowej. Jednak inwestycja ta zapewni bezpieczne i czytelne przejścia oraz stworzy atrakcyjną przestrzeń rekreacyjno-komunikacyjną dla mieszkańców, podnosząc jednocześnie jakość i funkcjonalność otoczenia. Ustalono stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 upzp w wysokości 5%.

6)Prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt 7 upzp) oraz potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt 9 upzp) zostały uwzględnione poprzez takie ukształtowanie ustaleń planistycznych, które równoważą indywidualne uprawnienia właścicieli z obowiązkiem ochrony i zapewnienia racjonalnego zagospodarowania przestrzeni. Przyjęte rozwiązania umożliwiają właścicielom korzystanie z nieruchomości w sposób zgodny z ich dotychczasowym przeznaczeniem, a jednocześnie gwarantują realizację celów publicznych, takich

jak bezpieczeństwo, ład przestrzenny, utrzymanie ciągłości systemu rowów i zapewnienie ich prawidłowego funkcjonowania w układzie odwadniającym miasta. Zaplanowane zostały niezbędne inwestycje celu publicznego – umożliwiono realizację budowy ciągu pieszo-rowerowego oraz ustalono warunki realizacji infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Zapisy projektu planu zostały ustalone z zachowaniem zasady proporcjonalności i równości. Powyższe umożliwia harmonijny rozwój przestrzeni oraz minimalizuje potencjalne konflikty wynikające z użytkowania terenu.

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 25.04.2025 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,

b)udostępnienie na stronie internetowej BIP Urzędu Miasta Redy oraz w siedzibie Urzędu Miasta w Redzie projektu planu miejscowego wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko na etapie opiniowania i uzgadniania oraz konsultacji społecznych,

c)ogłoszenie w prasie miejscowej (Dziennik Bałtycki Rejsy Regionów z dnia 23.01.2026 r.), na stronie internetowej BIP UM Redy, na tablicy informacyjnej UM Redy, na terenie objętym sporządzanym planem 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,

d)przeprowadzenie konsultacji społecznych w dniach od 23.01.2026 r. do 20.02.2026 r., w ramach których przeprowadzono spotkanie otwarte, dyżur projektanta oraz zbierano uwagi do projektu planu,

e) 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 stronie internetowej BIP UM Redy dokumentów związanych z prowadzonymi procedurami planistycznymi, w tym: projektu planu miejscowego wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko, 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)

W projekcie planu nie wyznaczono terenów przeznaczonych pod zabudowę, w związku z czym nie ustalono zasad zaopatrzenia w wodę. Przeciwpozarowe zaopatrzenie w wodę zgodnie z przepisami odrębnymi.

12) Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska (art. 1 ust. 2 pkt 14 upzp) zostały uwzględnione poprzez takie ustalenie przeznaczenia terenów, które minimalizuje ryzyko wystąpienia zdarzeń mogących wywołać negatywne konsekwencje. Przeznaczenie terenów pod funkcje rolne z zakazem zabudowy, drogi wewnętrzne oraz ciąg pieszo-rowerowy nie generuje działalności o podwyższonym ryzyku awaryjnym, co samo w sobie ogranicza możliwość powstania zagrożeń. Ponadto zapewniono zachowanie istniejących układów rowów i przestrzeni otwartych, co sprzyja prawidłowemu odprowadzaniu wód opadowych oraz zmniejsza ryzyko lokalnych podtopień. W ten sposób osiągnięto poziom zabezpieczenia adekwatny do charakteru i funkcji przestrzeni.

Projekt planu został przesłany do właściwych organów Państwowej Straży Pożarnej i Wojewódzkiego Inspektora Ochrony Środowiska w celu jego zaopiniowania.

13) Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej (art. 1 ust. 2 pkt 15 upzp) zostały uwzględnione poprzez utrzymanie przeznaczenia terenów jako rolnych oraz wprowadzenie zakazu zabudowy, który umożliwia zachowanie ich pełnej zdolności produkcyjnej. Wprowadzony zakaz zabudowy chroni zasoby glebowe, w tym gleby organiczne (torfy) szczególnie wrażliwe na przekształcenia, oraz zapewnia możliwość dalszego prowadzenia działalności rolniczej w warunkach niezakłóconych przez zabudowę mieszkaniową.

Powyższe zapewnia długoterminowy rozwój produkcji rolniczej, zachowanie ciągłości jej użytkowania oraz tworzenie stabilnych warunków dla prowadzenia

działalności rolniczej, zgodnie z zasadą zrównowazonego gospodarowania przestrzenią.

6.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.

Do projektu planu zostały wniesione 2 wnioski o umożliwienie wprowadzenia zabudowy.

Projekt planu został poddany konsultacjom społecznym w dniach od 23.01.2026 r. do 20.02.2026 r.

W trakcie konsultacji społecznych projektu planu wniesiona została 1 uwaga, którą rozpatrzył Burmistrz Miasta Redy. Sposób rozpatrzenia uwagi został przedstawiony w załączniku nr 2 do niniejszej uchwały.

Wnioski i uwagi zmierzające do zmian w zagospodarowaniu, zostały rozpatrzone przy uwzględnieniu dokumentacji i analiz – Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Redy, analizy struktury władania, opracowania ekofizjograficznego, prognozy oddziaływania na środowisko oraz wpływu na finanse publiczne.

7.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 dostosowany do lokalnych uwarunkowań przyrodniczo-krajobrazowych.

Obszar objęty planem powiązany jest z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez istniejące drogi wewnętrzne: ul. Zurawią oraz ul. Zagórską Drogę (zlokalizowane poza obszarem objętym planem).

Obszar objęty planem położony jest w znacznej odległości od istniejącej zabudowy (wyjątkiem są pojedyncze zabudowania przy ul. Zurawiej) oraz od dróg publicznych, co powoduje, że dostęp do podstawowej infrastruktury jest mocno ograniczony. Równie duży dystans dzieli go od przystanków komunikacji zbiorowej, co w praktyce oznacza znaczne utrudnienia w codziennym funkcjonowaniu oraz ograniczenie swobody przemieszczania się. W projekcie planu przewidziano wytyczenie nowego ciągu pieszo-rowerowego, który usprawni i uporządkuje ruch pieszy oraz rowerowy, tworząc bezpieczną i wygodną trasę dla mieszkańców. Rozwiązanie sprzyjać będzie rozwojowi mobilności niskoemisyjnej, zachęcając do rezygnacji z transportu samochodowego na rzecz form przyjaznych środowisku.

8. 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

Do planu miejscowego przystąpiono na wniosek Burmistrza Miasta Redy. Przystąpienie do sporządzenia projektu planu miejscowego jest także zgodne z Uchwałą 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. Zgodnie z załącznikiem do ww. uchwały, tj. Oceną Aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Redy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Redy, miasto dąży do uchwalenia planów na wybranych obszarach, gdzie aktualnie nie obowiązuje żaden plan miejscowy.

Po przeprowadzeniu analizy zasad zagospodarowania obszarów funkcjonalnych w granicach obszaru objętego planem, w tym uwzględnieniu presji inwestycyjnej prywatnych inwestorów dla przekształcenia terenów rolnych na cele budowlane, co jest niezgodne z polityką przestrzenną gminy, stwierdzono zasadność przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego.

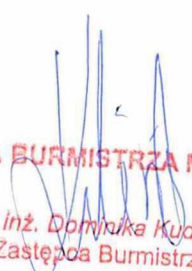
9. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Uchwalenie i realizacja miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczącego przedmiotowego obszaru nie wywoła skutków ekonomicznych w postaci kosztu realizacji układu drogowego. Wystąpią koszty wykupu powierzchni gruntów prywatnych, przeznaczonych na cele publiczne, tj. budowę

ciągu pieszo-rowerowego. Na obszarze objętym planem nie wyklucza się budowy, rozbudowy i modernizacji istniejącej infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy. Na obszarze objętym planem nie występują grunty gminne do sprzedaży.

W projekcie planu ustalono 5% 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.


Z up. BURMISTRZA MIASTA

mgr inż. Dominika Kudlińska
Zastępca Burmistrza


SEKRETARZ MIASTA

mgr Hanna Janiak


Kierownik

Referatu Urbanistyki i Architektury

mgr inż. arch. Hanna Dziubek-Lechowska