

Rozstrzygnięcie Burmistrza Miasta Redy w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 10 lutego 2025 r. do 6 marca 2025 r. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Bosmańskiej w Redzie.

WYKAZ UWAG
WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W REJONIE UL. BOSMAŃSKIEJ W REDZIE
- I wyłożenie do publicznego wglądu -

Wyznaczony termin składania uwag dotyczących projektu planu – do dnia 21 marca 2025 r.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię albo nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza Miasta Redy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	07.03.2025	Osoba prywatna M.R.	W uwadze wnioskowano o zmianę parametru nadziemnej intensywności zabudowy dla terenu 5MW-U od 0 do 3,0.	Dz. Nr 874/12	5MW-U	X		
2.			W uwadze wnioskowano o ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy dla dominant zgodnie z wysokością jak dla budynków dla których już wydano pozwolenia na budowę.	Dz. Nr 874/12, 1365	1MW-U, 5MW-U		X	Uwaga nieuwzględniona. Parametry wysokości ustalone są zgodnie z obowiązującym planem miejscowym. Zmiana wskaźników zabudowy w stosunku do obowiązującego mpzp mogłoby doprowadzić do spadku wartości nieruchomości i przysługującego z tego tytułu roszczenia odszkodowawczego.
3.			W uwadze wnioskowano o zmianę terenu 3MW-U na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.	Dz. Nr 712/10	3MW-U		X	Uwaga nieuwzględniona. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna jest zgodna z kierunkami Studium. Projektowana zabudowa nie przewyższa parametrów, jakie ustalone są dla zabudowy jednorodzinnej w obowiązującym planie. Wskutek trwających procesów inwestycyjnych, polegających na intensywnej zabudowie terenu budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, nie wskazane jest utrzymywanie funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, tym bardziej w sytuacji, gdy obowiązujące przeznaczenie nie pokrywa się z granicami ewidencyjnymi działek. Utrwalanie istniejącej zabudowy jednorodzinnej będzie powodować konflikty społeczne. Funkcja zabudowy jednorodzinnej nie może być utożsamiana z funkcją zabudowy wielorodzinnej, ponieważ cechuje się innymi wymaganiami funkcjonalnymi. W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza wymagania ładu przestrzennego. Zgodnie z przepisami ładu przestrzennym to takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne.
4.			W uwadze wnioskowano o zmianę przeznaczenia na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej lub usług.	Dz. Nr 851/20 (część), 851/18, 712/10	2MW-U, 4MW-U		X	Uwaga nieuwzględniona. Wskutek trwających procesów inwestycyjnych, polegających na intensywnej zabudowie terenu budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, nie wskazane jest utrzymywanie funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, tym bardziej w sytuacji, gdy obowiązujące przeznaczenie nie pokrywa się z granicami ewidencyjnymi działek. Utrwalanie istniejącej zabudowy jednorodzinnej będzie powodować konflikty społeczne. Funkcja zabudowy jednorodzinnej nie może być utożsamiana z funkcją zabudowy wielorodzinnej, ponieważ cechuje się innymi wymaganiami funkcjonalnymi. W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza wymagania ładu przestrzennego. Zgodnie z przepisami ładu przestrzennym to takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne.
5.			Zwiększenie parametru wysokości dla obiektów innych niż budynki lub doprecyzowanie, że wysokość ta ma być liczona od najwyższej położonego punktu budynku na dachu, ścianie lub attyce.	Tereny 1MW-U - 5MW-U	Od 1MW-U do 5MW-U	X		
6.	06.03.2025 W trakcie dyskusji	Osoba prywatna K.W.	Wnioskodawca zwrócił uwagę, że tytuł planu miejscowego podający nazwę ulicy Bosmańskiej może wprowadzać w błąd co do obszaru objętego opracowaniem, gdyż obszar	Obszar planu	Obszar planu		X	Uwaga nieuwzględniona. W nazwie planu wskazane jest, że sporządzany dokument obejmuje rejon ul. Bosmańskiej, co oznacza, że może on obejmować również tereny sąsiednie. Dodatkowo część graficzna planu precyzuje, jaki obszar jest objęty zakresem planu.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię albo nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza Miasta Redy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
			planu obejmuje też teren przy ul. Obwodowej.					
7.	06.03.2025 W trakcie dyskusji	Osoby prywatne K.W., T.O.	Wnioskodawca wskazał na zapis w prognozie oddziaływania na środowisko dotyczący warunków gruntowych oraz poziomu wód gruntowych w przedziale do 1 m poziomu morza, uważając, że w rzeczywistości powstająca zabudowa wymaga posadowienia na fundamentach palowych.	Obszar planu	Obszar planu	X		
8.	06.03.2025 W trakcie dyskusji	Osoba prywatna K.W.	Wnioskodawca zwrócił uwagę, że na działce nr 712/10 usytuowany jest budynek jednorodzinny, a w projekcie planu miejscowego przewidziano w tym miejscu funkcję zabudowy wielorodzinnej.	Dz. Nr 712/10	3MW-U		X	Uwaga nieuwzględniona. Budynek ten jest budynkiem istniejącym, zgodnie z obowiązującym planem miejscowym. Nowy plan miejscowy może wskazywać odmienną funkcję niż obecne zagospodarowanie. Zabudowa wielorodzinna jest zgodna ze Studium. Wskutek trwających procesów inwestycyjnych, polegających na intensywnej zabudowie terenu budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, nie wskazane jest utrzymywanie funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, tym bardziej w sytuacji, gdy obowiązujące przeznaczenie nie pokrywa się z granicami ewidencyjnymi działek. Utrwalanie istniejącej zabudowy jednorodzinnej będzie powodować konflikty społeczne. Funkcja zabudowy jednorodzinnej nie może być utożsamiana z funkcją zabudowy wielorodzinnej, ponieważ cechuje się innymi wymaganiami funkcjonalnymi. W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnić się zwłaszcza wymagania ładu przestrzennego. Zgodnie z przepisami ładu przestrzennym to takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnić w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne.
9.	06.03.2025 W trakcie dyskusji	Osoba prywatna K.W.	Wnioskodawca wniósł o sprawdzenie warunków geologicznych na całym obszarze planu.	Obszar planu	Obszar planu		X	Uwaga nieuwzględniona. Szczegółowe badania geotechniczne mówiące o warunkach gruntowych przeprowadzone są na potrzeby opracowania projektu budowlanego i uzyskania pozwolenia na budowę.
10.	06.03.2025 W trakcie dyskusji	Osoba prywatna K.W.	Wnioskodawca wskazał, że zmiana zabudowy jednorodzinnej na wielorodzinną wprowadzi nieład oraz zaburzy ład przestrzenny.	Obszar planu	Obszar planu		X	Uwaga nieuwzględniona. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna jest zgodna z kierunkami Studium. Projektowana zabudowa nie przewyższa parametrów, jakie ustalone są dla zabudowy jednorodzinnej w obowiązującym planie. Wskutek trwających procesów inwestycyjnych, polegających na intensywnej zabudowie terenu budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, nie wskazane jest utrzymywanie funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, tym bardziej w sytuacji, gdy obowiązujące przeznaczenie nie pokrywa się z granicami ewidencyjnymi działek. Utrwalanie istniejącej zabudowy jednorodzinnej będzie powodować konflikty społeczne. Funkcja zabudowy jednorodzinnej nie może być utożsamiana z funkcją zabudowy wielorodzinnej, ponieważ cechuje się innymi wymaganiami funkcjonalnymi. W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnić się zwłaszcza wymagania ładu przestrzennego. Zgodnie z przepisami ładu przestrzennym to takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnić w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne.
11.	06.03.2025 W trakcie dyskusji	Osoba prywatna K.W.	Wnioskodawca zwrócił uwagę na liczbę miejsc postojowych wskazując, że dla terenu 2MW-U wynosi min. 1,2 miejsca na lokal mieszkalny.	Dz. Nr 851/20 (część), 851/18	2MW-U			Uwagę bezzasadna. Projekt planu wskazuje parametr 1,2 miejsca na lokal mieszkalny dla terenu 2MW-U.
12.	06.03.2025 W trakcie dyskusji	Osoba prywatna K.W.	Wnioskodawca zgłasza obawę, że na działce nr 712/8 możliwa będzie budowa parkingu.	Dz. Nr 712/8	2KDZ		X	Uwaga nieuwzględniona. Zgodnie z zapisami uchwały, na terenie 2KDZ możliwa jest lokalizacja miejsc postojowych, jak na wszystkich terenach komunikacji w granicach planu. Lokalizacja miejsc postojowych w pasie drogowym jest zależna od zarządcy drogi. W przypadku ich dopuszczenia będą one ogólnodostępne.
13.	06.03.2025 W trakcie dyskusji	Osoba prywatna K.W.	Wnioskodawca ma obawy, że lokalizacja zabudowy wielorodzinnej na działkach nr 880/2 i 712/10 to początek dla realizacji zabudowy wielorodzinnej na kolejnych działkach zajmowanych przez zabudowę mieszkaniową jednorodziną.	Dz. Nr 880/2, 712/10	3MW-U, 4MW-U		X	Uwaga nieuwzględniona. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna jest zgodna z kierunkami Studium. Projektowana zabudowa nie przewyższa parametrów, jakie ustalone są dla zabudowy jednorodzinnej w obowiązującym planie. Wskutek trwających procesów inwestycyjnych, polegających na intensywnej zabudowie terenu budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, nie wskazane jest utrzymywanie funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, tym bardziej w sytuacji, gdy obowiązujące przeznaczenie nie pokrywa się z granicami ewidencyjnymi działek. Utrwalanie istniejącej zabudowy jednorodzinnej będzie powodować konflikty społeczne. Funkcja zabudowy jednorodzinnej nie może być utożsamiana z funkcją zabudowy wielorodzinnej, ponieważ cechuje się innymi wymaganiami funkcjonalnymi. W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnić się zwłaszcza wymagania ładu przestrzennego. Zgodnie z przepisami ładu przestrzennym to takie

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię albo nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza Miasta Redy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
								uksztaltowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne.
14.	06.03.2025 W trakcie dyskusji	Osoba prywatna T.O.	Wnioskodawca nie chce, żeby na przedmiotowym terenie powstawały wielkie osiedla.	Obszar planu	Obszar planu		X	Uwaga nieuwzględniona. Na przedmiotowym terenie obowiązuje już plan miejscowy. Projektowany plan miejscowy zachowuje wszystkie parametry z obowiązującego planu. Zmienia tylko funkcję dwóch terenów zabudowy jednorodzinnej na zabudowę wielorodzinną (tereny 3MW-U, 4MW-U).
15.	06.03.2025 W trakcie dyskusji	Osoby prywatne Uwaga złożona do protokołu	Zarzucono, że właściciele działek położonych w granicach opracowania nie zostali pisemnie poinformowani o zmianie planu miejscowego.	Obszar planu	Obszar planu		X	Uwaga nieuwzględniona. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa zakres procedury planistycznej i wymagane formy partycypacji społecznej. Wszystkie one zostały spełnione.


Z up. BURMISTRZA MIASTA
mgr inż. Dominika Kudlińska
Zastępca Burmistrza