

ZARZĄDZENIE NR UA.5.2025
BURMISTRZA MIASTA REDY

z dnia 9 czerwca 2025 r.

w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowo – wschodniej części jednostki „C”, na wschód od ulicy Obwodowej w Redzie, w dniach od 11 kwietnia 2025 r. do 5 maja 2025 r.

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 17 pkt 12 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 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688), zarządzam, co następuje:

§ 1. 1. Uwagi złożone do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowo – wschodniej części jednostki „C”, na wschód od ulicy Obwodowej w Redzie, rozpatruje się w sposób określony w załączniku do niniejszego zarządzenia.

2. Integralną częścią zarządzenia jest załącznik – Rozstrzygnięcie Burmistrza Miasta Redy w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowo – wschodniej części jednostki „C”, na wschód od ulicy Obwodowej w Redzie.

§ 2. Wykonanie Zarządzenia powierza się Kierownikowi Referatu Urbanistyki i Architektury.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Burmistrz Miasta Redy

Mateusz Richert

Rozstrzygnięcie Burmistrza Miasta Redy w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 11 kwietnia 2025 r. do 5 maja 2025 r. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowo – wschodniej części jednostki „C”, na wschód od ulicy Obwodowej w Redzie.*

WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
południowo – wschodniej części jednostki „C”, na wschód od ulicy Obwodowej w Redzie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko

Lp.	Data wpływu uwagi / l.dz.	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której 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.	24.04.2025 5528/2025 12.05.2025 6824/2025	Osoba fizyczna	Przeznaczenie terenu spółki Semeko na cele niewysokiej i niegęstej zabudowy. Przeznaczenie działki na MN/U. Dopuszczenie wielolokalowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, wysokość do 12 m, intensywność zabudowy do 1,2, pow. zabudowy do 60%, pow. biologicznie czynna min. 20%, możliwość wtórnego podziału.	Dz. nr 1356 obr. 1	1ZN		X	Obszar działki nr 1356 stanowi grunty organiczne o płytkim poziomie wód gruntowych. Zgodnie z prognozą oddziaływania na środowisko, sporządzoną na potrzeby projektu planu, dz. nr 1356 jest położona w obrębie lokalnych płatów ekologicznych o pierwszoplanowej funkcji przyrodniczej i niekorzystnych warunków fizjograficznych, na których występuje duże ryzyko zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych. Projekt planu miejscowego pierwotnie zakładał przeznaczenie działki nr 1356 na cele usługowe, natomiast ustalenia te zostały negatywnie zaopiniowane przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska. Szczególne walory przyrodnicze terenu potwierdza też projekt audytu krajobrazowego, który obecnie jest po konsultacjach społecznych. Zgodnie z tym dokumentem obszar, w skład którego wchodzi dz. nr 1356 jest położony w granicach krajobrazu priorytetowego p.n. Łąki zalewowe w dolinie rzeki Redy w rejonie Mościch Błot. W karcie krajobrazu zostało napisane, że rejon ten jest szczególnie cenny ze względu na wartości przyrodnicze i estetyczno-widokowe. Wyznaczony został w celu zachowania kompleksu torfowisk niskich, gytowisk oraz zbiorowisk łąk wilgotnych pokrywających kompleksy ekstensywnie użytkowanych, podmokłych łąk z mokradłami. Ponadto w karcie krajobrazu rekomenduje się nielokalizowanie zabudowy na trwałych użytkach zielonych na glebach pochodzenia organicznego. W związku z tym postanowiono uwzględnić uwarunkowania przyrodnicze, krajobrazowe oraz fizjograficzne i wskazać w projekcie planu pozostawienie m.in. terenu dz. 1356 w dotychczasowym zagospodarowaniu, czyli jako ZN zieleń naturalna. Przemawia za takim rozwiązaniem również fakt, że teren ten wymaga realizacji pełnej sieci infrastruktury technicznej. Realizacja zadań publicznych polegających na zapewnieniu, i to na terenach o niekorzystnych warunkach fizjograficznych (wysoki poziom wód gruntowych, grunty organiczne) dla funkcji mieszkaniowo-usługowej odpowiedniej obsługi komunikacyjnej oraz systemu odprowadzenia wód deszczowych przekracza obecne możliwości finansowe Gminy.
2.	24.04.2025 5548/2025	Osoby fizyczne	Przeznaczenie terenu spółki Semeko na cele zabudowy mieszkaniowej, pozwoliłoby to ukończyć rozpoczętą budowę.	Dz. nr 1356 obr. 1	1ZN		X	Jak uwaga nr 1.

3.	28.04.2025 5731/2025 14.05.2025 7151/2025 7254/2025 16.05.2025 7405/2025	Osoba fizyczna	1) jaki jest powód wprowadzenia na całym obszarze planu zakazu podpiwniczenia? 2) jaki jest powód wprowadzenia w par. 18, 19, 20, 22, 23 zakazu działalności usług zdrowia i edukacji?, takie ograniczenia są nieracjonalne, 3) na terenach U należy wykluczyć magazynowanie, składowanie i przetwarzanie odpadów, 4) dlaczego projekt mpzp nie spełnia wymogów ustawy o ochronie ludności i obronie cywilnej, brak podjęcia działań w zakresie budowy ochronnych	Cały obszar planu			X	Ad. 1) Zakaz podpiwniczenia ustalony na całym obszarze planu jest podyktowany wysokim poziomem wód gruntowych 0-2 m p.p.t. występującym na obszarze objętym planem miejscowym. Zapis jest analogiczny jak w obowiązującym planie dla obrębu nr 6 Moście Błota. Możliwości techniczne nie stanowią argumentu dla wykreślenia zakazu podpiwniczenia. Są przypadki zalewania kondygnacji posadowionych na poziomie terenu, co tym bardziej przemawia za wprowadzeniem takiego ograniczenia na terenach szczególnie predysponowanych do ich zalewania. Gmina ma prawo ustalić zapisy, które zapobiegną sytuacjom szkodliwym dla mieszkańców. Ad. 2) Tereny wymienione w par. 18, 19, 20, 22, 23 są położone w sąsiedztwie terenów o przeznaczeniu usługowo-produkcyjnym, na których potencjalnie może wystąpić wyższy poziom uciążliwości np. pod względem norm hałasowych. Taka funkcja jest konfliktowa dla usług zdrowia, nauki, edukacji i turystyki. Gmina jest zobowiązana do dbałości o zapobieganie konfliktom przestrzennych poprzez prawidłowe ustalenia przeznaczenia terenów. Dopuszczenie sprzecznych ze sobą funkcji w planie mogłoby zostać uznane za sprzeczne z zasadą ładu przestrzennego, która mówi o konieczności uwzględnienia w uporządkowanych relacjach wymagań funkcjonalnych. To samo dotyczy wykluczenia usług w terenach 1U, 2 U, 3 U, 5 U, 6 U, 7 U - sąsiadujących z terenami usługowo-produkcyjnymi. Ad. 3) Załącznik nr 1 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. poz. 2404) ustala dopuszczalne usługi w terenie usług (usługi: handlu, rzemieślnicze, turystyki, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, kultu religijnego, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, biurowych i administracji). Nie dopuszcza się terenu gospodarowania odpadami w terenie usług, zatem nie ma potrzeby stosowania zapisu wykluczającego taką funkcję. Brak zakazu nie wskazuje na dopuszczenie – zasady techniki prawodawczej. Ad. 4) W projekcie planu zawarto wszystkie niezbędne ustalenia. Projekt planu miejscowego uzyskał uzgodnienia m.in. z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.
4.	28.04.2025 5670/2025	Osoba fizyczna	Przeznaczenie terenów na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wolnostojącą i usługi, projekt mpzp jest niezgodny ze studium.	Dz. nr 827/6 obr. 1	4U-P, 3U i 4U		X	Działka nr 827/6 w studium znajduje się w częściach w trzech rejonach: C.2.P.U, C.4.1.U,MW i C.4.2.U. We wszystkich tych rejonach w treści studium wskazano jako dominującą funkcję usługową. Zarzut o niezgodności ze studium jest bezzasadny.
5.	28.04.2025 5672/2025	Osoba fizyczna	Przesunięcie drogi 3KR symetrycznie względem granicy działki oraz przedłużenie jej do ul. Obwodowej. Wykonanie drogi 3KR zgodnie z projektem mpzp jest niesprawiedliwe i może nosić znamiona korupcji.	Dz. nr 827/6 obr. 1	4U-P, 3U i 4U		X	Układ komunikacyjny został zaprojektowany w nawiązaniu do istniejących dróg, projektowanych dróg w obowiązujących planach miejscowych oraz do istniejących rowów melioracyjnych i granic działek ewidencyjnych. Układu dróg nie mogą determinować wyłącznie granice działek, ich kształt czy własność, ale przede wszystkim wytyczne projektowy i obowiązujące przepisy prawa. Ulica Obwodowa jest drogą klasy zbiorczej i w celu zapewnienia jej prawidłowego funkcjonowania zasadnym jest ograniczanie ilości skrzyżowań i bezpośrednich zjazdów.
6.	28.04.2025 5721/2025	Osoba fizyczna	1) zapis dot. terenu 10MWW-U nakazujący od strony 1KR-W-ZP w poziomie parteru realizację lokali usługowych należy usunąć, usługi zapewnić od strony drogi 2KDD, 2) należy dopuścić wliczenie powierzchni parkingów wykonanych z materiałów umożliwiających przepływ wody do powierzchni biologicznie czynnej, 3) zmniejszyć linię zabudowy od linii rozgraniczającej z terenem 1KR-W-ZP z 10m na 6m, 4) należy wrócić do pierwotnej wersji projektu planu z przeznaczeniem terenów położonych wzdłuż 2KDD pod usługi oraz tereny mieszkaniowe (dla dobra wszystkich zainteresowanych stron, zgodnie ze społecznym zainteresowaniem i potrzebami inwestycyjnymi oraz biorąc pod uwagę naturalny rozwój miasta i korzyści z tego płynące)	Dz. nr 872 obr. 1	10MWW-U, 4ZP		X	Ad. 1) Ustalenia funkcji usługowej zostały zawarte w sposób nawiązujący do całego systemu przestrzeni publicznych, zamierzeniem jest ustalenie ciągu spacerowego i komunikacji rowerowej wzdłuż rowu granicznego, który uatrakcyjni odczucia przyrodnicze; Ad. 2) Ustalenie to wynika z występujących na całym obszarze planu niekorzystnych do inwestowania warunków gruntowych, takie podejście do powierzchni parkingowych jest zgodne z obecnym orzecznictwem; Ad. 3) Ustalenie to wynika z planowanego wytworzenia pasażu handlowego i konieczności zachowania pasa o adekwatnej szerokości dla bezkolizyjnego ruchu pieszego i rowerowego w nawiązaniu do przestrzeni publicznej; Ad. 4) Ustalenia przeznaczające obszary wzdłuż drogi 2KDD na cele usługowe zostały negatywnie zaopiniowane przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska. Szczególne walory przyrodnicze terenu potwierdza też projekt audytu krajobrazowego, który obecnie jest po konsultacjach społecznych. Przemawia za takim rozwiązaniem również fakt, że teren ten wymaga realizacji pełnej sieci infrastruktury technicznej. Realizacja zadań publicznych polegających na zapewnieniu, i to na terenach o niekorzystnych warunkach fizjograficznych (wysoki poziom wód gruntowych, grunty organiczne) dla funkcji mieszkaniowo-usługowej odpowiedniej obsługi komunikacyjnej oraz systemu odprowadzenia wód deszczowych przekracza obecne możliwości finansowe Gminy.
7.	28.04.2025 5671/2025	Osoba fizyczna	Wniosek o przeznaczenie terenów 4U-P, 3U i 4U na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojących i usług, niezgodność projektu planu ze studium.	Dz. nr 826/4 obr. 1	4U-P, 3U i 4U		X	Działka nr 826/4 w studium znajduje się w częściach w trzech rejonach: C.2.P.U, C.4.1.U,MW i C.4.2.U. We wszystkich tych rejonach w treści studium wskazano jako dominującą funkcję usługową. Zarzut o niezgodności ze studium jest bezzasadny. Na marginesie należy dodać, że zgodnie z analizami przeprowadzonymi na potrzeby planu ogólnego chłonność terenów już przeznaczonych na cele mieszkaniowe na obszarze miasta Reda przekracza 120% zapotrzebowania na te tereny na najbliższe 20 lat. Brak zatem uzasadnienia dla przeznaczenia na cele mieszkaniowe dodatkowych terenów.
8.	29.04.2025 5776/2025	MEKS Architekti Głębocki Wernerowski S.C.	1) ustalić zakaz podpiwniczeń poniżej poziomu -1,8 m od istniejącego terenu, 2) zmiana wskaźników parkingowych ustalonych w par. 14 ust. 2 pkt 1) z 1,5/1 mieszkanie na 1,2/1 mieszkanie, w tym maksymalnie 60% na terenie (zmiana z 30%), 3) w par. 27 zmiana wys. zabudowy do 16,5m, powierzchnia zabudowy do 35%, powierzchnia biologicznie czynna minimum 35%, nadziemna intensywność zabudowy min. 0, max. 1,75 (2,0 przy zastosowaniu dachów zielonych), 4) szerokość terenu 3ZP biegnącego wzdłuż zachodniej i południowej granicy 7m (zmiana z 10m)	Dz. nr 849/13 obr. 1	5MWW-U		X	Ad. 1) Zakaz podpiwniczenia ustalony na całym obszarze planu jest podyktowany wysokim poziomem wód gruntowych występującym na obszarze objętym planem miejscowym. Ad. 2) Wskaźnik 1,2 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny jest obecnie niewystarczający. Zapis ten ma na celu zagwarantowanie miejsc postojowych dla osób przyjezdnych. Ustalenie wskaźnika miejsc postojowych 30% ogólnej liczby na terenie nieruchomości pozwoli na zagospodarowanie terenu z większym udziałem powierzchni biologicznie czynnej. Ad. 3) Z uwagi na położenie terenu na obszarze o wysokim poziomie wód gruntowych oraz w sąsiedztwie terenów nie przeznaczonych do zainwestowania postanowiono wprowadzić ustalenia o niższej intensywności zabudowy. Ad. 4) W projekcie planu ustalono pas zieleni o szerokości pozwalającej na racjonalne i zachęcające do korzystania zagospodarowanie przestrzeni publicznej.

9.	05.05.2025 6165/2025	Osoba fizyczna	1) zmiana przeznaczenia dz. 859 z zieleni naturalnej 1ZN na funkcję usługową z zabudową jednorodzinną, zgodnie ze studium. Ustalenia projektu planu w sposób znaczący wpływają na obniżenie wartości nieruchomości, brak równego traktowania, brak zgodności ze studium-plan miejscowy nie może całkowicie wyeliminować funkcji określonej w studium jako dominująca, 2) wniosek o uwzględnienie badań geotechnicznych, z których wynika, że warstwa organiczna wynosi tylko 1m, 3) brak równości wobec prawa, sąsiednie działki o podobnych warunkach gruntowych są przeznaczone pod zabudowę, 4) gotowość do zawarcia kompromisu – ustalenia wysokiego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej	Dz. nr 859 obr. 1	1ZN		X	Ad. 1) Obszar działki nr 859 stanowi grunty organiczne o płytkim poziomie wód gruntowych. Ponadto zgodnie z prognozą oddziaływania na środowisko, sporządzoną na potrzeby projektu planu, dz. nr 859 jest położona w obrębie lokalnych płatów ekologicznych o pierwszoplanowej funkcji przyrodniczej i niekorzystnych warunków fizjograficznych i duże ryzyko zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych. Projekt planu miejscowego pierwotnie zakładał przeznaczenie działki nr 859 na cele usługowe, natomiast ustalenia zostały negatywnie zaopiniowane przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska. Szczególne walory przyrodnicze terenu potwierdza też projekt audytu krajobrazowego, który obecnie jest po konsultacjach społecznych. W związku z tym postanowiono uwzględnić uwarunkowania przyrodnicze, krajobrazowe oraz fizjograficzne i wskazać w projekcie planu pozostawienie m.in. terenu dz. 859 w dotychczasowym zagospodarowaniu, czyli jako ZN zieleń naturalna. Ustalenie to nie jest sprzeczne ze studium - zgodnie z ustaleniami studium dz. nr 859 jest położona w rejonie C.4.2.U., w którym ustalono jako funkcję dominującą usługi komercyjne i publiczne, natomiast jako funkcję uzupełniającą ustalono zieleń urządzoną i inne formy zieleni, w tym zieleń o funkcji krajobrazowej. Wymienione dla danego rejonu rodzaje funkcji nie oznaczają, że każda działka leżąca w granicach wyznaczonego w studium rejonu ma być przeznaczona na każdą z określonych funkcji. Określone funkcje dotyczą całego rejonu i projekt planu wprowadza w różnych obszarach rejonu różne funkcje w zależności od występujących w poszczególnych miejscach uwarunkowań. W uszczegółowieniu opisu studium podano, że w zainwestowaniu i zagospodarowaniu rejonu należy uwzględnić występowanie gruntów organicznych i wysokiego poziomu wód gruntowych i zachowanie sprawności systemów melioracyjnych. Uwzględniając te uwarunkowania część powierzchni rejonu C.4.2.U, na której warunki do zagospodarowania są najmniej korzystne, w tym dz. nr 859, została przeznaczona na zieleń naturalną. Przemawia za takim rozwiązaniem również fakt, że teren ten wymaga realizacji pełnej sieci infrastruktury technicznej. Realizacja zadań publicznych polegających na zapewnieniu, i to na terenach o niekorzystnych warunkach fizjograficznych (wysoki poziom wód gruntowych, grunty organiczne) dla funkcji mieszkaniowo-usługowej odpowiedniej obsługi komunikacyjnej oraz systemu odprowadzenia wód deszczowych przekracza obecne możliwości finansowe Gminy. Ad. 2) Fakt występowania gruntów organicznych nie jest jedynym powodem przeznaczenia dz. nr 859 na cele zieleni naturalnej. Argumenty przemawiające za wprowadzonymi ustaleniami opisano powyżej. Ad. 3) W projekcie planu miejscowego wszystkie tereny o przedstawionych w pkt. 1 uwarunkowaniach i braku pozytywnej opinii RDOŚ przeznaczono na cele zieleni naturalnej. Wyjątek stanowią tereny, dla których obowiązuje już plan miejscowy bądź wydano decyzję o warunkach zabudowy. Ad. 4) Prognoza oddziaływania na środowisko oraz opinia RDOŚ wskazuje na obowiązek całkowitego wyłączenia terenu z możliwości zagospodarowania.
10.	13.05.2025 6895/2025	Osoba fizyczna	Przeznaczenie działki na MN/U. Dopuszczenie wielolokalowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, wysokość do 12 m, intensywność zabudowy do 1,2, pow. zabudowy do 60%, pow. biologicznie czynna min. 20%, możliwość wtórnego podziału.	Dz. nr 1356 obr. 1	1ZN		X	Jak uwaga nr 1.
11.	13.05.2025 6937/2025	Osoby fizyczne	1)wniosek o skomunikowanie dz. 872 z drogą publiczną od strony pasa zieleni 4ZP bądź z drugiej strony gdzie ma powstać droga wewnętrzna do obsługi rowu melioracyjnego, 2) zwiększenie wysokości zabudowy do 5 kondygnacji i dopuszczenie lokali mieszkalnych w parterze	Dz. nr 872 obr. 1	10MWW-U		X	Ad. 1) W projekcie planu zawarto ustalenia dotyczące dostępu każdego terenu do dróg. Projekt planu ustala dostępność drogową dla terenu 10MWW-U z terenu drogi 2KDD i 1KR-W-ZP. Ostatecznie o sposobie skomunikowania działek będzie decydować zarządca dróg na etapie sporządzenia projektu budowlanego. Ad. 2) Z uwagi na położenie terenu na obszarze o wysokim poziomie wód gruntowych oraz w sąsiedztwie terenów nie przeznaczonych do zainwestowania postanowiono wprowadzić ustalenia o niższej intensywności zabudowy. Ponadto, zgodnie z analizami przeprowadzonymi na potrzeby planu ogólnego, chłonność terenów już przeznaczonych na cele mieszkaniowe na obszarze miasta Reda przekracza 120% zapotrzebowania na te tereny na najbliższe 20 lat. Brak zatem uzasadnienia dla podwyższania intensywności zabudowy mieszkaniowej.
12.	13.05.2025 6893/2025	Osoba fizyczna	Przeznaczenie działki na MN/U. Dopuszczenie wielolokalowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, wysokość do 12 m, intensywność zabudowy do 1,2, pow. zabudowy do 60%, pow. biologicznie czynna min. 20%, możliwość wtórnego podziału.	Dz. nr 1356 obr. 1	1ZN		X	Jak uwaga nr 1.

13.	14.05.2025 7251/2025	Osoba fizyczna	Wniosek o przeznaczenie dz. 862 na cele mieszkaniowe jednorodzinne i usługi handlu. Wnioskowane funkcje wynikają z ustaleń studium.	Dz. nr 862 obr. 1	1ZN		X	Obszar działki nr 862 stanowi grunty organiczne o płytkim poziomie wód gruntowych. Ponadto zgodnie z prognozą oddziaływania na środowisko, sporządzoną na potrzeby projektu planu, dz. nr 862 jest położona w obrębie lokalnych płatów ekologicznych o pierwszoplanowej funkcji przyrodniczej i niekorzystnych warunków fizjograficznych, w którym istnieje duże ryzyko zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych. Szczególne walory przyrodnicze terenu potwierdza też projekt audytu krajobrazowego, który obecnie jest po konsultacjach społecznych. W związku z tym postanowiono uwzględnić uwarunkowania przyrodnicze, krajobrazowe oraz fizjograficzne i wskazać w projekcie planu pozostawienie m.in. terenu dz. 862 w dotychczasowym zagospodarowaniu, czyli jako ZN zieleń naturalna. Ustalenie to nie jest sprzeczne ze studium - zgodnie z ustaleniami studium dz. nr 862 jest położona w rejonie C.4.2.U., w którym ustalono jako funkcję dominującą usługi komercyjne i publiczne, natomiast jako funkcję uzupełniającą ustalono zieleń urządzoną i inne formy zieleni, w tym zieleń o funkcji krajobrazowej. Wymienione dla danego rejonu rodzaje funkcji nie oznaczają, że każda działka leżąca w granicach wyznaczonego w studium rejonu ma być przeznaczona na każdą z określonych funkcji. Określone funkcje dotyczą całego rejonu i projekt planu wprowadza w różnych obszarach rejonu różne funkcje w zależności od występujących w poszczególnych miejscach uwarunkowań. W uszczegółowieniu opisu studium podano, że w zainwestowaniu i zagospodarowaniu rejonu należy uwzględnić występowanie gruntów organicznych i wysokiego poziomu wód gruntowych i zachowanie sprawności systemów melioracyjnych. Uwzględniając te uwarunkowania część powierzchni rejonu C.4.2.U, na której warunki do zagospodarowania są najmniej korzystne, w tym dz. nr 862, została przeznaczona na zieleń naturalną. Przemawia za takim rozwiązaniem również fakt, że teren ten wymaga realizacji pełnej sieci infrastruktury technicznej. Realizacja zadań publicznych polegających na zapewnieniu, i to na terenach o niekorzystnych warunkach fizjograficznych (wysoki poziom wód gruntowych, grunty organiczne) dla funkcji mieszkaniowo-usługowej odpowiedniej obsługi komunikacyjnej oraz systemu odprowadzenia wód deszczowych przekracza obecne możliwości finansowe Gminy. Poza powyższymi argumentami za pozostawieniem dz. nr 862 w dotychczasowym użytkowaniu przemawia fakt, że teren ten stanowi łąki klasy III. Zgodnie ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych należy ograniczać przeznaczanie na cele nierolnicze gruntów rolnych najwyższych klas.
14.	21.05.2025 7644/2025	DINO POLSKA S.A.	Uwaga do parametrów zabudowy: 1) zmniejszenie parametrów parkingowych, 2) zmiana nieprzekraczalnych linii zabudowy, 3) min. pow. działki 1000 m2, 4) odsunięcie linii rozgraniczającej w dół o 12 m	Dz. nr 821/4 obr. 1	3U-P		X	Projektowany układ komunikacyjny został dostosowany do istniejącej sieci dróg publicznych, w tym osi skrzyżowania ul. Obwodowej z ul. Szkolną. Taki układ drogowy determinuje ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy. Parametry zabudowy, w tym wskaźniki miejsc postojowych zostały ustalone w nawiązaniu do parametrów ustalonych w obowiązujących na terenach sąsiednich planach miejscowych.
15.	15.05.2025 7277/2025	Osoba fizyczna	1) zastrzeżenia do zaproponowanego układu drogowego na wysokości ul. Szkolnej i Brzechwy – 1KDD, 2KR i 3KR, 2) teren usługowo-produkcyjny powinien być zaplanowany z możliwością obsługi komunikacyjnej bezpośrednio z ul. Obwodowej, 3) nieuzasadnione podzielenie terenu na wysokości ul. Szkolnej i Brzechwy na tereny 2U,3U, 4U, 5U, 4U-P	Dz. nr 825/2 obr. 1	1KDD, 2KR i 3KR		X	Ad. 1 i 3) Układ komunikacyjny został zaprojektowany w nawiązaniu do istniejących dróg, projektowanych dróg w obowiązujących planach miejscowych oraz do istniejących rowów melioracyjnych i granic działek ewidencyjnych. Układu dróg nie mogą determinować wyłącznie granice działek, ich kształt czy własność, ale przede wszystkim wytyczne projektowy i obowiązujące przepisy. Ad. 2) Ulica Obwodowa jest drogą klasy zbiorczej i w celu zapewnienia jej prawidłowego funkcjonowania zasadnym jest ograniczanie ilości skrzyżowań i bezpośrednich zjazdów.
16.	15.05.2025 7243/2025	Osoba fizyczna	Przeznaczenie działki na MN/U. Dopuszczenie wielolokalowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, wysokość do 12 m, intensywność zabudowy do 1,2, pow. zabudowy do 60%, pow. biologicznie czynna min. 20%, możliwość wtórnego podziału.	Dz. nr 1356 obr. 1	1ZN		X	Jak uwaga nr 1.
17.	15.05.2025 7245/2025	Osoba fizyczna	Przeznaczenie działki na MN/U. Dopuszczenie wielolokalowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, wysokość do 12 m, intensywność zabudowy do 1,2, pow. zabudowy do 60%, pow. biologicznie czynna min. 20%, możliwość wtórnego podziału.	Dz. nr 1356 obr. 1	1ZN		X	Jak uwaga nr 1.
18.	15.05.2025 7327/2025	Osoba fizyczna	Przeznaczenie działki na MN/U. Dopuszczenie wielolokalowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, wysokość do 12 m, intensywność zabudowy do 1,2, pow. zabudowy do 60%, pow. biologicznie czynna min. 20%, możliwość wtórnego podziału.	Dz. nr 1356 obr. 1	1ZN		X	Jak uwaga nr 1.
19.	15.05.2025 7325/2025	Osoba fizyczna	Przeznaczenie działki na MN/U. Dopuszczenie wielolokalowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, wysokość do 12 m, intensywność zabudowy do 1,2, pow. zabudowy do 60%, pow. biologicznie czynna min. 20%, możliwość wtórnego podziału.	Dz. nr 1356 obr. 1	1ZN		X	Jak uwaga nr 1.
20.	15.05.2025 7328/2025	Osoba fizyczna	Przeznaczenie działki na MN/U. Dopuszczenie wielolokalowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, wysokość do 12 m, intensywność zabudowy do 1,2, pow. zabudowy do 60%, pow. biologicznie czynna min. 20%, możliwość wtórnego podziału.	Dz. nr 1356 obr. 1	1ZN		X	Jak uwaga nr 1.
21.	16.05.2025 7379/2025	Osoby fizyczne	Przeznaczenie działki na MN/U. Dopuszczenie wielolokalowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, wysokość do 12 m, intensywność zabudowy do 1,2, pow. zabudowy do 60%, pow. biologicznie czynna min. 20%, możliwość wtórnego podziału.	Dz. nr 1356 obr. 1	1ZN		X	Jak uwaga nr 1.
22.	16.05.2025 7421/2025	Osoba fizyczna	Przeznaczenie działki na MN/U. Dopuszczenie wielolokalowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, wysokość do 12 m, intensywność zabudowy do 1,2, pow. zabudowy do 60%, pow. biologicznie czynna min. 20%, możliwość wtórnego podziału.	Dz. nr 1356 obr. 1	1ZN		X	Jak uwaga nr 1.
23.	16.05.2025 7420/2025	Osoba fizyczna	Przeznaczenie działki na MN/U. Dopuszczenie wielolokalowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, wysokość do 12 m, intensywność zabudowy do 1,2, pow. zabudowy do 60%, pow. biologicznie czynna min. 20%, możliwość wtórnego podziału.	Dz. nr 1356 obr. 1	1ZN		X	Jak uwaga nr 1.
24.	16.05.2025 7401/2025	Osoba fizyczna	Przeznaczenie działki na MN/U. Dopuszczenie wielolokalowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, wysokość do 12 m, intensywność zabudowy do 1,2, pow. zabudowy do 60%, pow. biologicznie czynna min. 20%, możliwość wtórnego podziału.	Dz. nr 1356 obr. 1	1ZN		X	Jak uwaga nr 1.
25.	16.05.2025 7407/2025	INPRO S.A.	1) zwiększenie wysokości zabudowy z 15m na 16m, 2) zwiększenie powierzchni zabudowy z 30% na 40%, 3) zwiększenie intensywności zabudowy z 1,5 na 2,0	Dz. nr 873 obr. 1	9MWW-U		X	Z uwagi na położenie terenu na obszarze o wysokim poziomie wód gruntowych oraz w sąsiedztwie terenów nie przeznaczonych do zainwestowania postanowiono wprowadzić ustalenia o niższej intensywności zabudowy.

26.	16.05.2025 7382/2025	Osoby fizyczne	1) skreślenie zapisu ustalającego obowiązek realizacji lokali usługowych w parterach budynków w celu utworzenia pasażu handlowego, 2) zmiana linii zabudowy – usunięcie linii zabudowy od terenu 4ZP i zmniejszenie z 10m na 6m od terenu 1KR-W-ZP, 3) likwidacja terenu 4ZP, 4) połączenie terenów 9MWW-U i 10MWW-U o parametrach 9MWW-U, wykreślenie par. 30	Dz. nr 873, cz. 874/4, 871, 872 obr. 1	9MWW-U, 10MWW-U, 4ZP		X	Ad. 1) Ustalenia funkcji usługowej zostały zawarte w sposób nawiązujący do całego systemu przestrzeni publicznych. Ustalenie to wynika z planowanego wytworzenia pasażu handlowego i powiązanego systemu przestrzeni publicznych. Ad. 2) W projekcie planu ustalono pas zieleni o szerokości pozwalającej na racjonalne i zachęcające do korzystania zagospodarowanie przestrzeni publicznej. Ad. 3) Ustalenie to wynika z planowanego wytworzenia pasażu handlowego i powiązanego systemu przestrzeni publicznych. Ad. 4) Zawarte w projekcie planu miejscowego ustalenia zostały dostosowane do występujących w granicach terenów uwarunkowań gruntowych i przyrodniczych. Takie same bądź zbliżone wskaźniki ustalono na sąsiednich terenach.
27.	16.05.2025 7409/2025	P-INVEST GROUP Sp. z o.o.	1) zmiana zapisu dotyczącego podpiwniczenia – dopuścić do -1,8m od p.p.t., 2) zmiana wskaźników parkingowych na 1,5miejsca /1 lokal mieszkalny, w tym maksymalnie 30% miejsc na terenie nieruchomości, 3) wysokość zabudowy do 16,5m (jest 15m), 4) powierzchnia zabudowy do 35% (jest 25%), 5) pow. biologicznie czynna min. 35% (jest 40%), 6) nadziemna intensywność zabudowy do 1,75, 2,0 przy zastosowaniu dachów zielonych (jest 1,25), 7) szerokość terenu zielonego 3ZP 7m (jest 10m)	849/13 obr. 1	5MWW-U		X	Jak uwaga nr 8.
28.	16.05.2025 7410/2025	PCTRUCK. PL GROUP Sp. z o.o.	1) zmiana zapisu dotyczącego podpiwniczenia – dopuścić do -1,8m od p.p.t., 2) zmiana wskaźników parkingowych na 1,5 miejsca /1 lokal mieszkalny, w tym maksymalnie 30% miejsc na terenie nieruchomości, 3) wysokość zabudowy do 16,5m (jest 15m), 4) powierzchnia zabudowy do 35% (jest 25%), 5) pow. biologicznie czynna min. 35% (jest 40%), 6) nadziemna intensywność zabudowy do 1,75, 2,0 przy zastosowaniu dachów zielonych (jest 1,25), 7) szerokość terenu zielonego 3ZP 7m (jest 10m)	Dz. nr 849/13 obr. 1	5MWW-U		X	Jak uwaga nr 8.
29.	16.05.2025 7402/2025	Osoba fizyczna	Przeznaczenie działki na MN/U. Dopuszczenie wielolokalowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, wysokość do 12 m, intensywność zabudowy do 1,2, pow. zabudowy do 60%, pow. biologicznie czynna min. 20%, możliwość wtórnego podziału.	Dz. nr 1356 obr. 1	1ZN		X	Jak uwaga nr 1.
30.	19.05.2025 7512/2025	Reda Inwestycje Sp. z o.o.	1) na terenie 1ZN dopuścić niezbędną infrastrukturę techniczną i komunikacyjną, w tym realizację OZE, np. fotowoltaika, ujęcia geotermalne oraz inne alternatywne źródła, 2) na terenach 1MWW-U, 3MWW-U, 3MWW-U, 4MWW-U dopuścić niezbędną infrastrukturę techniczną i komunikacyjną, w tym realizację OZE, np. fotowoltaika, ujęcia geotermalne oraz inne alternatywne źródła.	Dz. nr 1356,1347, 1348, 1349,1350, 1351,1352, 1353,1354, 1355 obr. 1	1ZN,1MWW-U, 3MWW-U, 3MWW-U, 4MWW-U		X	Ad. 1) Tereny ZN zgodnie z zapisami prognozy oddziaływania na środowisko oraz opinii RDOŚ należy przeznaczyć na cele zieleni naturalnej. Realizacja inwestycji OZE spowodowałyby przekształcenie tych terenów i degradację ich walorów przyrodniczo-krajobrazowych. Ad. 2) Ustalenia projektu planu zostały przyjęte w oparciu o obowiązujące studium uwarunkowań. Zgodnie z zapisami ogólnymi projektu planu na całym obszarze objętym granicami planu dopuszcza się budowę, przebudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
31.	19.05.2025 7549/2025	Osoby fizyczne	Zmiana funkcji dla dz. 867 i 868 (teren 1US-ZP) na cele zabudowy mieszkaniowej lub usługowej, brak gwarancji zagospodarowania terenu na planowane cele w przeciągu najbliższych lat.	Dz. nr 867 i 868 obr. 1	1US-ZP		X	Z uwagi na powstające w niedalekim sąsiedztwie osiedla mieszkaniowe oraz ustalenia niniejszego projektu planu zaistniała potrzeba zarezerwowania terenu na cele publiczne. Teren 1US-ZP w wyniku przeprowadzonych analiz został wytypowany jako najbardziej optymalny na te cele. Funkcja usług publicznych jest zgodna z ustaleniami studium określonymi dla rejonu C.4.2.U. Wprowadzenie w projekcie planu funkcji publicznej, do czasu jej realizacji, nie powoduje braku możliwości użytkowania nieruchomości w dotychczasowy sposób.
32.	19.05.2025 7550/2025 19.05.2025 7517/2025	Osoba fizyczna	Przeznaczenie działek na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług o wysokości zabudowy do 20m, powierzchni zabudowy do 50%, pow. biologicznie czynnej min. 30%. Projekt planu nie jest zgodny ze studium. Płaty ekologiczne wskazane w prognozie oddziaływania na środowisko nie są wystarczającym przeciwwskazaniem do przeznaczenia terenów pod zabudowę.	Dz. 843/1 i 843/2 obr. 1	(1ZN)		X	Obszar działek nr 843/1 i 843/2 stanowi grunty organiczne o płytkim poziomie wód gruntowych. Ponadto zgodnie z prognozą oddziaływania na środowisko, sporządzoną na potrzeby projektu planu, dz. nr 843/1 i 843/2 są położone w obrębie lokalnych płatów ekologicznych o pierwszoplanowej funkcji przyrodniczej i niekorzystnych warunków fizjograficznych, gdzie występuje duże ryzyko zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych. Projekt planu miejscowego pierwotnie zakładał przeznaczenie przedmiotowych działek na cele usługowe, natomiast ustalenia zostały negatywnie zaopiniowane przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska. Szczególne walory przyrodnicze terenu potwierdza też projekt audytu krajobrazowego, który obecnie jest po konsultacjach społecznych. W związku z tym postanowiono uwzględnić uwarunkowania przyrodnicze, krajobrazowe oraz fizjograficzne i wskazać w projekcie planu pozostawienie m.in. terenu dz. 843/1 i 843/2 w dotychczasowym zagospodarowaniu, czyli jako ZN zieleni naturalna. Ustalenie to nie jest sprzeczne ze studium - zgodnie z ustaleniami studium dz. nr 843/1 i 843/2 są położone w rejonie C.4.2.U., w którym ustalono jako funkcję dominującą usługi komercyjne i publiczne, natomiast jako funkcję uzupełniającą ustalono zieleni urządzoną i inne formy zieleni, w tym zieleni o funkcji krajobrazowej. Natomiast wnioskowana w uwadze zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z pewnością jest sprzeczna ze studium, ponieważ nie została ujęta w treści studium dla rejonu C.4.2.U ani wśród dominujących, ani uzupełniających funkcji. Wymienione dla danego rejonu rodzaje funkcji nie oznaczają, że każda działka leżąca w granicach wyznaczonego w studium rejonu ma być przeznaczona na każdą z określonych funkcji. Określone funkcje dotyczą całego rejonu i projekt planu wprowadza w różnych obszarach rejonu różne funkcje w zależności od występujących w poszczególnych miejscach uwarunkowań. W uszczegółowieniu opisu studium podano, że w zainwestowaniu i zagospodarowaniu rejonu należy uwzględnić występowanie gruntów organicznych i wysokiego poziomu wód gruntowych i zachowanie sprawności systemów melioracyjnych. Uwzględniając te uwarunkowania część powierzchni rejonu C.4.2.U, na której warunki do zagospodarowania są najmniej korzystne, w tym dz. nr 843/1 i 843/2, została przeznaczona na zieleni naturalną. Przemawia za takim rozwiązaniem również fakt, że teren ten wymaga realizacji pełnej sieci infrastruktury technicznej. Realizacja zadań publicznych polegających na zapewnieniu, i to na terenach o niekorzystnych warunkach fizjograficznych (wysoki poziom wód gruntowych, grunty organiczne) dla funkcji mieszkaniowo-usługowej odpowiedniej obsługi komunikacyjnej oraz systemu odprowadzenia wód deszczowych przekracza obecne możliwości finansowe Gminy.
33.	19.05.2025 7487/2025 7505/2025	Reda Błonie sp. z o.o.	Przeznaczenie działek na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług o wysokości zabudowy do 20m, powierzchni zabudowy do 50%, pow. biologicznie czynnej min. 30%. Projekt planu nie jest zgodny ze studium. Płaty ekologiczne wskazane w prognozie oddziaływania na środowisko nie są wystarczającym przeciwwskazaniem do przeznaczenia terenów pod zabudowę	Dz. nr 843/1 i 843/2 obr. 1	(1ZN)		X	Jak uwaga nr 32.

34.	19.05.2025 7499/2025	SEMEKO GI S.A.	1) projekt planu miejscowego w sposób drastyczny narusza ustalenia studium, 2) przeznaczenie części dz. nr 1356 o pow. min. 4,2 ha pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usługową, wys. do. 12 m, pow. zabudowy max. 50%, pow. biologicznie czynna min. 30%, max. intensywność zabudowy do 1,5, 3) przeznaczenie części dz. nr 1356 o pow. min. 2,0 ha pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub usługową, wys. do. 20 m, pow. zabudowy max. 50%, pow. biologicznie czynna min. 30%, max. nadziemna intensywność zabudowy do 1,8, 4) zmiana parametrów zabudowy dz. 1347, 1348, 1349, 1350, 1351, 1352, 1353, 1354, 1355, wys. do. 20 m, pow. zabudowy max. 50%, pow. biologicznie czynna min. 30%, max. nadziemna intensywność zabudowy do 1,5, 5) trudności w odczytaniu rysunku projektu planu dostępnego na BIP.	Dz. nr 1356, 1347, 1348, 1349, 1350, 1351, 1352, 1353, 1354, 1355 obr. 1	1ZN, 1MWW-U, 2MWW-U, 3MWW-U, 4MWW-U, 2ZP, 5KR		X	Ad. 1) Ustalenie zieleni naturalnej nie jest sprzeczne ze studium - zgodnie z ustaleniami studium dz. nr 1356 jest położona w większości w rejonie C.4.2.U., w którym ustalono jako funkcję dominującą usługi komercyjne i publiczne, natomiast jako funkcję uzupełniającą ustalono zielenią urządzoną i inne formy zieleni, w tym zielenią o funkcji krajobrazowej. Wymienione dla danego rejonu rodzaje funkcji nie oznaczają, że każda działka leżąca w granicach wyznaczonego w studium rejonu ma być przeznaczona na każdą z określonych funkcji. Określone funkcje dotyczą całego rejonu i projekt planu wprowadza w różnych obszarach rejonu różne funkcje w zależności od występujących w poszczególnych miejscach uwarunkowań. W uszczegółowieniu opisu studium podano, że w zainwestowaniu i zagospodarowaniu rejonu należy uwzględnić występowanie gruntów organicznych i wysokiego poziomu wód gruntowych i zachowanie sprawności systemów melioracyjnych. Uwzględniając te uwarunkowania część powierzchni rejonu C.4.2.U, na której warunki do zagospodarowania są najmniej korzystne, w tym dz. nr 1356, została przeznaczona na zielenią naturalną. Ad. 2 i 3) Obszar działki nr 1356 stanowi grunty organiczne o płytkim poziomie wód gruntowych. Zgodnie z prognozą oddziaływania na środowisko, sporządzoną na potrzeby projektu planu, dz. nr 1356 jest położona w obrębie lokalnych płatów ekologicznych o pierwszoplanowej funkcji przyrodniczej i niekorzystnych warunków fizjograficznych, na których występuje duże ryzyko zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych. Projekt planu miejscowego pierwotnie zakładał przeznaczenie działki nr 1356 na cele usługowe, natomiast ustalenia te zostały negatywnie zaopiniowane przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska. Szczególne walory przyrodnicze terenu potwierdza też projekt audytu krajobrazowego, który obecnie jest po konsultacjach społecznych. Zgodnie z tym dokumentem obszar, w skład którego wchodzi dz. nr 1356 jest położony w granicach krajobrazu priorytetowego p.n. Łąki zalewowe w dolinie rzeki Redy w rejonie Mościch Błot. W karcie krajobrazu zostało napisane, że rejon ten jest szczególnie cenny ze względu na wartości przyrodnicze i estetyczno-widokowe. Wyznaczony został w celu zachowania kompleksu torfowisk niskich, gytowisk oraz zbiorowisk łąk wilgotnych pokrywających kompleksy ekstensywnie użytkowanych, podmokłych łąk z mokradłami. Ponadto w karcie krajobrazu rekomenduje się nielokalizowanie zabudowy na trwałych użytkach zielonych na glebach pochodzenia organicznego. W związku z tym postanowiono uwzględnić uwarunkowania przyrodnicze, krajobrazowe oraz fizjograficzne i wskazać w projekcie planu pozostawienie m.in. terenu dz. 1356 w dotychczasowym zagospodarowaniu, czyli jako ZN zielenią naturalną. Przemawia za takim rozwiązaniem również fakt, że teren ten wymaga realizacji pełnej sieci infrastruktury technicznej. Realizacja zadań publicznych polegających na zapewnieniu, i to na terenach o niekorzystnych warunkach fizjograficznych (wysoki poziom wód gruntowych, grunty organiczne) dla funkcji mieszkaniowo-usługowej odpowiedniej obsługi komunikacyjnej oraz systemu odprowadzenia wód deszczowych przekracza obecne możliwości finansowe Gminy. Ad. 4) Z uwagi na położenie terenu na obszarze o wysokim poziomie wód gruntowych oraz w sąsiedztwie terenów nie przeznaczonych do zainwestowania postanowiono wprowadzić ustalenia o niższej intensywności zabudowy. Szczególnie, że Miasto Reda zagwarantowało już w obowiązujących planach miejscowych niezbędne tereny na cele mieszkaniowe. Zgodnie z analizami przeprowadzonymi na potrzeby projektu planu ogólnego chłonność terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowe w planach miejscowych przekracza 120% zapotrzebowania na te tereny na najbliższe 20 lat. W związku z powyższym wprowadzenie w niniejszym planie ustaleń dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o wysokiej intensywności jest nieuzasadnione. Ad. 5) Treść i rysunek projektu planu zostały umieszczone na stronie BIP zgodnie z obowiązującymi przepisami i nie zgłoszono (poza niniejszą) uwag odnośnie problemów z odczytaniem pliku rysunku planu. O braku problemów z odczytaniem rysunku planu może świadczyć wysoka frekwencja na dyskusji publicznej i liczne uwagi, z których można wywnioskować, że osoby zainteresowane zapoznały się z rysunkiem projektu planu.
35.	19.05.2025 7483/2025	Osoby fizyczne	Przeznaczenie działki na MN/U. Dopuszczenie wielolokalowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, wysokość do 12 m, intensywność zabudowy do 1,2, pow. zabudowy do 60%, pow. biologicznie czynna min. 20%, możliwość wtórnego podziału.	Dz. nr 1356 obr. 1	1ZN		X	Jak uwaga nr 1.
36.	19.05.2025 7440/2025	Osoba fizyczna	Zwiększenie powierzchni zabudowy do 35% (działka została pomniejszona z trzech stron przez zielenią)	Dz. nr 854 obr. 1	7MWW-U		X	Zawarte w projekcie planu miejscowego ustalenia zostały dostosowane do występujących w granicach terenów uwarunkowań gruntowych i przyrodniczych. Takie same bądź zbliżone wskaźniki ustalono na sąsiednich terenach.

37.	19.05.2025 7492/2025	SEMEKO GI SA (rep. Adw. Łukasz Syldatk Adw. Aleksander Olszewski Kancelaria Gostkowicz Kosmus Kuczyński i partnerzy)	1) Wezwanie do podjęcia działań zmierzających do zmiany treści nowego mpzp do stanu zgodnego ze studium oraz ustaleniami poczynionymi przez Semeko z Gminą w porozumieniu i na spotkaniach, które miały miejsce w kwietniu 2024 r., 2) Projekt planu miejscowego w zakresie dz. 1347-1355 narusza ustalenia studium – w studium działki wskazane są pod intensywną zabudowę mieszkaniową i handlowo-usługową, podczas gdy planowana intensywność jest znacznie mniejsza aniżeli już istniejąca, sąsiednia zabudowa.	Dz. nr 1356, 1347-1355 obr. 1	1ZN, 1MWW-U, 2MWW-U, 3MWW-U, 4MWW-U, 2ZP, 5KR		X	Ad. 1) Obszar działki nr 1356 stanowi grunty organiczne o płytkim poziomie wód gruntowych. Zgodnie z prognozą oddziaływania na środowisko, sporządzoną na potrzeby projektu planu, dz. nr 1356 jest położona w obrębie lokalnych płatów ekologicznych o pierwszoplanowej funkcji przyrodniczej i niekorzystnych warunków fizjograficznych, na których występuje duże ryzyko zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych. Projekt planu miejscowego pierwotnie zakładał przeznaczenie działki nr 1356 na cele usługowe, natomiast ustalenia te zostały negatywnie zaopiniowane przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska. Szczególne walory przyrodnicze terenu potwierdza też projekt audytu krajobrazowego, który obecnie jest po konsultacjach społecznych. Zgodnie z tym dokumentem obszar, w skład którego wchodzi dz. nr 1356, jest położony w granicach krajobrazu priorytetowego p.n. Łąki zalewowe w dolinie rzeki Redy w rejonie Mościch Błot. W karcie krajobrazu zostało napisane, że rejon ten jest szczególnie cenny ze względu na wartości przyrodnicze i estetyczno-widokowe. Wyznaczony został w celu zachowania kompleksu torfowisk niskich, gytiowisk oraz zbiorowisk łąk wilgotnych pokrywających kompleksy ekstensywnie użytkowanych, podmokłych łąk z mokrądlami. Ponadto w karcie krajobrazu rekomenduje się nielokalizowanie zabudowy na trwałych użytkach zielonych na glebach pochodzenia organicznego. W związku z tym postanowiono uwzględnić uwarunkowania przyrodnicze, krajobrazowe oraz fizjograficzne i wskazać w projekcie planu pozostawienie m.in. terenu dz. 1356 w dotychczasowym zagospodarowaniu, czyli jako ZN zieleń naturalna Ustalenie to nie jest sprzeczne ze studium - zgodnie z ustaleniami studium dz. nr 1356 jest położona w większości w rejonie C.4.2.U., w którym ustalono jako funkcję dominującą usługi komercyjne i publiczne, natomiast jako funkcję uzupełniającą ustalono zieleń urządzoną i inne formy zieleni, w tym zieleń o funkcji krajobrazowej. Wymienione dla danego rejonu rodzaje funkcji nie oznaczają, że każda działka leżąca w granicach wyznaczonego w studium rejonu ma być przeznaczona na każdą z określonych funkcji. Określone funkcje dotyczą całego rejonu i projekt planu wprowadza w różnych obszarach rejonu różne funkcje w zależności od występujących w poszczególnych miejscach uwarunkowań. W uszczegółowieniu opisu studium podano, że w zainwestowaniu i zagospodarowaniu rejonu należy uwzględnić występowanie gruntów organicznych i wysokiego poziomu wód gruntowych i zachowanie sprawności systemów melioracyjnych. Uwzględniając te uwarunkowania część powierzchni rejonu C.4.2.U, na której warunki do zagospodarowania są najmniej korzystne, w tym dz. nr 1356, została przeznaczona na zieleń naturalną. Przemawia za takim rozwiązaniem również fakt, że teren ten wymaga realizacji pełnej sieci infrastruktury technicznej. Realizacja zadań publicznych polegających na zapewnieniu, i to na terenach o niekorzystnych warunkach fizjograficznych (wysoki poziom wód gruntowych, grunty organiczne) dla funkcji mieszkaniowo-usługowej odpowiedniej obsługi komunikacyjnej oraz systemu odprowadzenia wód deszczowych przekracza obecne możliwości finansowe Gminy. Ad. 2) Dla terenu działek nr 1347-1355, z uwagi na położenie terenu na obszarze o wysokim poziomie wód gruntowych oraz w sąsiedztwie terenów nie przeznaczonych do zainwestowania, postanowiono wprowadzić ustalenia o niższej intensywności zabudowy. Szczególnie, że Miasto Reda zagwarantowało już w obowiązujących planach miejscowych niezbędne tereny na cele mieszkaniowe. Zgodnie z analizami przeprowadzonymi na potrzeby projektu planu ogólnego chłonność terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowe w planach miejscowych przekracza 120% zapotrzebowania na te tereny na najbliższe 20 lat. W związku z powyższym wprowadzenie w niniejszym planie ustaleń dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o wysokiej intensywności jest nieuzasadnione.
-----	-------------------------	--	--	-------------------------------------	--	--	---	--

38.	20.05.2025 7555/2025 22.05.2025 7723/2025	CVI TRUST Sp. z o.o. (rep. adw. Michał Semetkowski i)	1) wprowadzenie na obszar nieruchomości przeznaczeń pod zabudowę usługową zgodnie z wcześniejszą wersją projektu mpzp lub przeznaczenia na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, 2) dostosowanie projektu planu do treści rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu mpzp, ponowienie procedury planistycznej, 3) wezwanie autora prognozy do wyjaśnienia dot. prognozy oddziaływania na środowisko, 4) uzupełnienie akt postępowania planistycznego o opracowanie prognozy, 5) zarzut niezgodności ze studium.	Dz. nr 1356 obr. 1	1ZN		X	Ad. 1 i 5) Obszar działki nr 1356 stanowi grunty organiczne o płytkim poziomie wód gruntowych. Zgodnie z prognozą oddziaływania na środowisko, sporządzoną na potrzeby projektu planu, dz. nr 1356 jest położona w obrębie lokalnych płatów ekologicznych o pierwszoplanowej funkcji przyrodniczej i niekorzystnych warunków fizjograficznych, na których występuje duże ryzyko zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych. Projekt planu miejscowego pierwotnie zakładał przeznaczenie działki nr 1356 na cele usługowe, natomiast ustalenia te zostały negatywnie zaopiniowane przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska. Szczególne walory przyrodnicze terenu potwierdza też projekt audytu krajobrazowego, który obecnie jest po konsultacjach społecznych. Zgodnie z tym dokumentem obszar, w skład którego wchodzi dz. nr 1356, jest położony w granicach krajobrazu priorytetowego p.n. Łąki zalewowe w dolinie rzeki Redy w rejonie Mościch Błot. W karcie krajobrazu zostało napisane, że rejon ten jest szczególnie cenny ze względu na wartości przyrodnicze i estetyczno-widokowe. Wyznaczony został w celu zachowania kompleksu torfowisk niskich, gytiowisk oraz zbiorowisk łąk wilgotnych pokrywających kompleksy ekstensywnie użytkowanych, podmokłych łąk z mokradłami. Ponadto w karcie krajobrazu rekomenduje się nielokalizowanie zabudowy na trwałych użytkach zielonych na glebach pochodzenia organicznego. W związku z tym postanowiono uwzględnić uwarunkowania przyrodnicze, krajobrazowe oraz fizjograficzne i wskazać w projekcie planu pozostawienie m.in. terenu dz. 1356 w dotychczasowym zagospodarowaniu, czyli jako ZN zieleń naturalna. Ustalenie to nie jest sprzeczne ze studium - zgodnie z ustaleniami studium dz. nr 1356 jest położona w większości w rejonie C.4.2.U., w którym ustalono jako funkcję dominującą usługi komercyjne i publiczne, natomiast jako funkcję uzupełniającą ustalono zieleń urządzoną i inne formy zieleni, w tym zieleń o funkcji krajobrazowej. Wymienione dla danego rejonu rodzaje funkcji nie oznaczają, że każda działka leżąca w granicach wyznaczonego w studium rejonu ma być przeznaczona na każdą z określonych funkcji. Określone funkcje dotyczą całego rejonu i projekt planu wprowadza w różnych obszarach rejonu różne funkcje w zależności od występujących w poszczególnych miejscach uwarunkowań. W uszczegółowieniu opisu studium podano, że w zainwestowaniu i zagospodarowaniu rejonu należy uwzględnić występowanie gruntów organicznych i wysokiego poziomu wód gruntowych i zachowanie sprawności systemów melioracyjnych. Uwzględniając te uwarunkowania część powierzchni rejonu C.4.2.U, na której warunki do zagospodarowania są najmniej korzystne, w tym dz. nr 1356, została przeznaczona na zieleń naturalną. Przemawia za takim rozwiązaniem również fakt, że teren ten wymaga realizacji pełnej sieci infrastruktury technicznej. Realizacja zadań publicznych polegających na zapewnieniu, i to na terenach o niekorzystnych warunkach fizjograficznych (wysoki poziom wód gruntowych, grunty organiczne) dla funkcji mieszkaniowo-usługowej odpowiedniej obsługi komunikacyjnej oraz systemu odprowadzenia wód deszczowych przekracza obecne możliwości finansowe Gminy. Ad. 2) Projekt planu miejscowego został sporządzony zgodnie z obecnie obowiązującymi przepisami. Co prawda uchwała intencyjna została podjęta przed datą wejścia w życie obecnie obowiązującego rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jednakże do samego tworzenia projektu planu przystąpiono już w momencie obowiązywania nowego rozporządzenia. W projekcie planu zastosowano nowe symbole w celu uniknięcia problemów wynikających z rozbieżności nazewnictwa w niniejszym planie i planie położonym na północ od niniejszego planu, a które to plany funkcjonalnie są ze sobą powiązane. Ponadto w rozporządzeniu, poprzedzającym rozporządzenie obecnie obowiązujące, wymieniono podstawowe oznaczenia graficzne i literowe, co oznacza dopuszczenie modyfikacji tych oznaczeń. Nie mniej w projekcie planu w sposób jasny i nie pozostawiający wątpliwości określono jakie jest przeznaczenie terenu oraz jakie w granicach każdego terenu obowiązują ustalenia. Ad 3 i 4) Uwagi bezprzedmiotowe – nie dotyczą ustaleń projektu planu.
39.	19.05.2025 7554/2025	Osoba fizyczna	Przeznaczenie działki na MN/U. Dopuszczenie wielolokalowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, wysokość do 12 m, intensywność zabudowy do 1,2, pow. zabudowy do 60%, pow. biologicznie czynna min. 20%, możliwość wtórnego podziału.	Dz. nr 1356 obr. 1	1ZN		X	Jak uwaga nr 1.
40.	19.05.2025 7551/2025	Osoba fizyczna	Przeznaczenie działki na MN/U. Dopuszczenie wielolokalowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, wysokość do 12 m, intensywność zabudowy do 1,2, pow. zabudowy do 60%, pow. biologicznie czynna min. 20%, możliwość wtórnego podziału.	Dz. nr 1356 obr. 1	1ZN		X	Jak uwaga nr 1.
41.	19.05.2025 7518/2025 7524/2025	Osoba fizyczna	Przeznaczenie działek na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług o wysokości zabudowy do 20 m, powierzchni zabudowy do 50%, pow. biologicznie czynnej min. 30%. Projekt planu nie jest zgodny ze studium. Płaty ekologiczne wskazane w prognozie oddziaływania na środowisko nie są wystarczającym przeciwwskazaniem do przeznaczenia terenów pod zabudowę.	Dz. nr 843/1 i 843/2 obr. 1	1ZN		X	Jak uwaga nr 32.
42.	19.05.2025 7552/2025	Osoba fizyczna	Przeznaczenie działki na MN/U. Dopuszczenie wielolokalowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, wysokość do 12 m, intensywność zabudowy do 1,2, pow. zabudowy do 60%, pow. biologicznie czynna min. 20%, możliwość wtórnego podziału.	Dz. nr 1356 obr. 1	1ZN		X	Jak uwaga nr 1.
43.	19.05.2025 7553/2025	Osoba fizyczna	Dopuszczenie usług na dz. 805.	Dz. nr 805 obr. 1	1PEF		X	Dla obszaru działki nr 805 obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Niniejszy projekt planu miejscowego powiela ustalenia obowiązującego planu, uchwalonego w 27 marca br.

44.	20.05.2025 7527/2025	Osoby fizyczne	1) zmiana przeznaczenia na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej i usług, 2) projekt planu miejscowego jest niezgodny ze studium, 3) zastrzeżenie w zakresie przebiegu drogi przez znaczny obszar nieruchomości, droga mogłaby zostać poprowadzona bliżej wschodniej granicy działki i nie skutkowałoby to zajęciem tak sporego obszaru.	Dz. nr 862 obr. 1	1ZN		X	Ad. 1 i 2) Obszar działki nr 862 stanowi grunty organiczne o płytkim poziomie wód gruntowych. Ponadto zgodnie z prognozą oddziaływania na środowisko, sporządzoną na potrzeby projektu planu, dz. nr 862 jest położona w obrębie lokalnych płatów ekologicznych o pierwszoplanowej funkcji przyrodniczej i niekorzystnych warunków fizjograficznych, na których występuje duże ryzyko zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych. Szczególne walory przyrodnicze terenu potwierdza też projekt audytu krajobrazowego, który obecnie jest po konsultacjach społecznych. W związku z tym postanowiono uwzględnić uwarunkowania przyrodnicze, krajobrazowe oraz fizjograficzne i wskazać w projekcie planu pozostawienie m.in. terenu dz. 862 w dotychczasowym zagospodarowaniu, czyli jako ZN zieleń naturalna. Ustalenie to nie jest sprzeczne ze studium - zgodnie z ustaleniami studium dz. nr 862 jest położona w rejonie C.4.2.U., w którym ustalono jako funkcję dominującą usługi komercyjne i publiczne, natomiast jako funkcję uzupełniającą ustalono zieleń urządzoną i inne formy zieleni, w tym zieleń o funkcji krajobrazowej. Wymienione dla danego rejonu rodzaje funkcji nie oznaczają, że każda działka leżąca w granicach wyznaczonego w studium rejonu ma być przeznaczona na każdą z określonych funkcji. Określone funkcje dotyczą całego rejonu i projekt planu wprowadza w różnych obszarach rejonu różne funkcje, w zależności od występujących w poszczególnych miejscach uwarunkowań. W uszczegółowieniu opisu studium podano, że w zainwestowaniu i zagospodarowaniu rejonu należy uwzględnić występowanie gruntów organicznych i wysokiego poziomu wód gruntowych i zachowanie sprawności systemów melioracyjnych. Uwzględniając te uwarunkowania część powierzchni rejonu C.4.2.U, na której warunki do zagospodarowania są najmniej korzystne, w tym dz. nr 862, została przeznaczona na zieleń naturalną. Przemawia za takim rozwiązaniem również fakt, że teren ten wymaga realizacji pełnej sieci infrastruktury technicznej. Realizacja zadań publicznych polegających na zapewnieniu, i to na terenach o niekorzystnych warunkach fizjograficznych (wysoki poziom wód gruntowych, grunty organiczne) dla funkcji mieszkaniowo-usługowej odpowiedniej obsługi komunikacyjnej oraz systemu odprowadzenia wód deszczowych przekracza obecne możliwości finansowe Gminy. Poza powyższymi argumentami, za pozostawieniem dz. nr 862 w dotychczasowym użytkowaniu przemawia fakt, że teren ten stanowi łąka klasy III. Zgodnie ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych należy ograniczać przeznaczanie na cele nierolnicze gruntów rolnych najwyższych klas. Ad. 3) Droga została zaprojektowana w sposób nawiązujący do istniejącego układu komunikacyjnego (ul. Partyzantów w Rumi). Przesunięcie drogi do wschodniej granicy działki spowodowałoby brak jej ciągłości lub niezgodność z wytycznymi projektowymi.
45.	19.05.2025 7509/2025	Osoba fizyczna	Przeznaczenie działki na MN/U. Dopuszczenie wielolokalowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, wysokość do 12 m, intensywność zabudowy do 1,2, pow. zabudowy do 60%, pow. biologicznie czynna min. 20%, możliwość wtórnego podziału.	Dz. nr 1356 obr. 1	1ZN		X	Jak uwaga nr 1.
46.	30.05.2025 8527/2025	Osoby fizyczne	Uwaga dotyczy odwołania od zapisów uchwalonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego: 1) zapisy planu ograniczają możliwość zagospodarowania nieruchomości, co ma niekorzystny wpływ na wartość nieruchomości narusza prawo właściciela, 2) brak pisemnej informacji o uchwaleniu planu – naruszenie zasad partycypacji społecznej, 3) wniosek o ponowne rozpatrzenie uchwały dla dz. 858, 4) uwzględnienie sprzeciwu wobec zapisów planu, dokonanie stosownych zmian.	Dz. nr 858 obr. 1	1ZN		X	UWAGA ZŁOŻONA PO TERMINIE Uwaga nie zasadna ze względu na trwającą procedurę przygotowywania planu do uchwalenia. Ad. 1, 3 i 4) Z treści uwagi, poza niezadowoleniem z ustaleń planu, nie wynika, jakiego ustalenia oczekują wnioskodawcy. Można domniemać, że składających uwagę interesuje możliwość zabudowy. Obszar działki nr 858 stanowi grunty organiczne o płytkim poziomie wód gruntowych. Zgodnie z prognozą oddziaływania na środowisko, sporządzoną na potrzeby projektu planu, dz. nr 858 jest położona w obrębie lokalnych płatów ekologicznych o pierwszoplanowej funkcji przyrodniczej i niekorzystnych warunków fizjograficznych, na których występuje duże ryzyko zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych. Projekt planu miejscowego pierwotnie zakładał przeznaczenie działki nr 858 na cele usługowe, natomiast ustalenia te zostały negatywnie zaopiniowane przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska. Szczególne walory przyrodnicze terenu potwierdza też projekt audytu krajobrazowego, który obecnie jest po konsultacjach społecznych. Zgodnie z tym dokumentem obszar, w skład którego wchodzi dz. nr 858 jest położony w granicach krajobrazu priorytetowego p.n. Łąki zalewowe w dolinie rzeki Redy w rejonie Mościch Błot. W karcie krajobrazu zostało napisane, że rejon ten jest szczególnie cenny ze względu na wartości przyrodnicze i estetyczno-widokowe. Wyznaczony został w celu zachowania kompleksu torfowisk niskich, gytiowisk oraz zbiorowisk łąk wilgotnych pokrywających kompleksy ekstensywnie użytkowanych, podmokłych łąk z mokradłami. Ponadto w karcie krajobrazu rekomenduje się nielokalizowanie zabudowy na trwałych użytkach zielonych na glebach pochodzenia organicznego. W związku z tym postanowiono uwzględnić uwarunkowania przyrodnicze, krajobrazowe oraz fizjograficzne i wskazać w projekcie planu pozostawienie m.in. terenu dz. 858 w dotychczasowym zagospodarowaniu, czyli jako ZN zieleń naturalna. Przemawia za takim rozwiązaniem również fakt, że teren ten wymaga realizacji pełnej sieci infrastruktury technicznej. Realizacja zadań publicznych, polegających na zapewnieniu, i to na terenach o niekorzystnych warunkach fizjograficznych (wysoki poziom wód gruntowych, grunty organiczne) dla funkcji mieszkaniowo-usługowej odpowiedniej obsługi komunikacyjnej oraz systemu odprowadzenia wód deszczowych, przekracza obecne możliwości finansowe Gminy, Ad. 2) W procedurze sporządzania projektu planu miejscowego nie przewiduje się imiennego informowania o terminie wyłożenia do publicznego wglądu. Informacja o przeprowadzeniu wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu została podana do publicznej wiadomości w sposób zgodny z przepisami.

.....
Burmistrz Miasta Redy