

ZARZĄDZENIE NR UA.7.2025
BURMISTRZA MIASTA REDY

z dnia 21 listopada 2025 r.

w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy Aleją Lipową i Kanałem Mrzezino w Redzie, w dniach od 26 września 2025 r. do 17 października 2025 r.

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) 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 dla obszaru położonego pomiędzy Aleją Lipową i Kanałem Mrzezino 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 dla obszaru położonego pomiędzy Aleją Lipową i Kanałem Mrzezino w Redzie.

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

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

z up. Burmistrza
Miasta
Zastępcą Burmistrza

Dominika Kudlińska

Załącznik nr 1 do Zarządzenia Burmistrza Miasta Redy nr UA.7.2025 z dnia 21 listopada 2025 r.

Rozstrzygnięcie Burmistrza Miasta Redy w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 26 września 2025 r. do 17 października 2025 r. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy Aleją Lipową i Kanałem Mrzezino w Redzie

**WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

dla obszaru położonego pomiędzy Aleją Lipową i Kanałem Mrzezino w Redzie

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Streszczenie uwagi (zgłoszone postulaty)	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi		Uzasadnienie
					uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	7	8	11
1.	07.10.2025 r.	Osoba fizyczna	Składająca uwagę nie wyraża zgody na wyznaczenie drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 10KR o szerokości 4m, która została wydzielona z działki 353/12, obr. 5, której jest właścicielką. Zgłasza uwagę, iż na osi planowanej drogi znajduje się ogrodzenie w postaci ceglanego murku ze słupkami rozmieszczonymi co 2m, jak...., brama wjazdowa wraz z całym przyłączem do skrzynki elektrycznej, długość ogrodzenia 84m.	dz. 353/12, oznaczenie w planie 01MNV, 10KR			Uwaga wycofana W dniu 23.10.2025 r. składająca wniosek wycofała uwagę w całości, co oznacza brak podstaw do jej dalszego rozpatrywania. W związku z formalnym wycofaniem uwagi organ nie odnosi się do treści merytorycznej podnoszonych zarzutów ani postulatów.
2.	07.10.2025 r.	Osoba fizyczna	Składająca uwagę wnosi o: 2.1. uwzględnienie 30% zabudowy działki położonej przy ul. Wesołej, nr działki 56/22,	dz. 56/22, oznaczenie w planie 07MNV	Uwaga uwzględniona w zakresie punktu 2.1.	Uwaga nieuwzględniona w zakresie	<u>Uwaga uwzględniona w zakresie punktu 2.1</u> Ustalenie zwiększające dopuszczalny maksymalny udział powierzchni zabudowy dla

			2.2. uwzględnienie możliwości podpiwniczenia pod budynkiem na w/w działce, 2.3. ustalenie powierzchni biologicznie czynnej minimum 10%			punktów 2.2 oraz 2.3 działki nr 56/22 do 30% uznano za możliwe do wprowadzenia, ponieważ: • nie powoduje naruszenia ładu przestrzennego, • pozostaje zgodne z parametrami stosowanymi w obszarze o zbliżonych uwarunkowaniach funkcjonalno-przestrzennych, • nie wpływa negatywnie na bilans powierzchni biologicznie czynnej ani na wskaźniki intensywności zabudowy określone dla terenów 07MNW. <u>Uwaga nieuwzględniona w zakresie punktu 2.2</u> Projekt planu miejscowego w §10 ust. 4 wprowadza zakaz podpiwniczania budynków na całym obszarze planu. Ustalenie to wynika z: • istniejących warunków wodno-gruntowych, • bliskości Kanału Mrzezino oraz ryzyka podtopień, • konieczności zachowania jednorodnych standardów bezpieczeństwa hydrologicznego i konstrukcyjnego budynków lokalizowanych w obszarze planu. Wniosek o dopuszczenie podpiwniczeń nie został uwzględniony z uwagi na uwarunkowania środowiskowe i hydrologiczne obszaru. W odpowiedzi na zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzania planu Komunalny Związek Gmin "Dolina Redy i Chylonki" wskazał m.in. na płytke zaleganie zwierciadła wód I poziomu wodonośnego na głębokości 0,2-1,3 m p.p.t oraz wynikające z tego ograniczenia (pismo KZG z dnia 18.05.2023 r.). Wobec powyższego lokalizowanie części podziemnych budynków,
--	--	--	--	--	--	---

						w tym podpiwniczeń, należało wykluczyć jako niepożądane w tym rejonie miasta. Ponadto brak możliwości realizacji podpiwniczeń jest zgodny z kierunkami kształtowania zabudowy określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, które przewiduje ochronę stosunków wodnych i ograniczanie ingerencji budowlanej mogącej wpływać na retencję oraz odpływ wód w zasięgu terenów sąsiadujących z urządzeniami melioracyjnymi. Z uwagi na powyższe uwaga nie została uwzględniona. <u>Uwaga nieuwzględniona w zakresie punktu 2.3</u> Obniżenie wymogu minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej do 10% pozostaje sprzeczne nie tylko z ustaleniami planu, ale przede wszystkim z: • koniecznością zapewnienia odpowiedniej retencji wód opadowych, • lokalnymi warunkami środowiskowymi, w których znaczna część terenu pełni funkcję naturalnego obszaru infiltracji, • potrzebą zapobiegania nadmiernemu uszczelnianiu powierzchni, które w tym obszarze bezpośrednio wpływa na bilans wodny Kanału Mrzezino, • zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju, w tym mikroklimatu terenów zabudowy jednorodzinnej. Redukcja powierzchni biologicznie czynnej do 10% skutkowałaby nadmiernym zagęszczeniem zabudowy i ograniczeniem zdolności retencyjnych terenu, co stanowiłoby zagrożenie dla prawidłowego funkcjonowania środowiska i bezpieczeństwa mieszkańców oraz ich mienia.
--	--	--	--	--	--	--

3.	14.10.2025 r.	Osoba fizyczna	Składający uwagę wnosi o pozostawienie aktualnych parametrów dotyczących zabudowy mieszkaniowej na działkach 354/2, 354/3, 354/0 obr. 5 Reda tj. 30% powierzchni zabudowy Informuje, iż jest w trakcie projektowania budynków na wyżej wymienionych działkach, nie zakładał pogorszenia warunków zabudowy dla wydzielonych już działek.	dz. 354/2, 354/3, 354/9 oznaczenie w planie 08MNW, 10KR	Uwaga uwzględniona		Uwagę uznano za zasadną, ponieważ: • sprawa dotyczy działek wydzielonych i przygotowanych pod inwestycję, • wnioskodawca jest w trakcie prac projektowych, a zmiana parametrów zabudowy mogłaby stanowić naruszenie zasady praw nabytych, • wskaźnik 30% jest zgodny ze standardami zabudowy jednorodzinnej, • zmiana nie powoduje naruszenia ustaleń Studium ani zasad ładu przestrzennego. Choć wnioskodawca odwołuje się do obowiązującego planu, co nie jest jednoznacznie wiążące, jego argumentacja wskazuje na potrzebę zachowania spójności warunków zagospodarowania dla działek już zagospodarowanych i przeznaczonych pod zabudowę
4.	23.10.2025 r.	Osoba fizyczna	Składająca uwagę wnosi o poszerzenie terenu drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 10KR wydzielonej z działki 353/12, obr. 5, z 4m do 5m szerokości.	dz. 353/12, oznaczenie w planie 01MNW, 10KR	Uwaga uwzględniona		Postulowana zmiana jest zasadna, ponieważ: • poprawia funkcjonalność obsługi komunikacyjnej terenu, • umożliwia prawidłowe manewrowanie pojazdami, • zwiększa bezpieczeństwo, • pozostaje zgodna z minimalnymi szerokościami stosowanymi dla dojazdów wynikających z przepisów odrębnych, • nie wpływa negatywnie na strukturę przestrzenną obszaru, • zwiększa możliwość sytuowania infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi. Podsumowując - zwiększenie szerokości drogi, oznaczonej w planie jako 10KR, z 8m do 9m, uznano za rozwiązanie korzystne zarówno z punktu widzenia interesu prywatnego jak i publicznego.
5.	29.10.2025 r.	Osoba fizyczna	Składający wnosi uwagę do zapisu w §10 ust. 4 projektu uchwały.	cały obszar objęty planem	Uwaga nieuwzględniona		Projekt planu miejscowego w §10 ust. 4 wprowadza zakaz podpiwniczania budynków a całym obszarze planu. Ustalenie to wynika z:

			W związku z przepisami dotyczącymi ochrony ludności i obrony cywilnej, a także konieczności umożliwienia zabezpieczenia bezpieczeństwa mieszkańców Redy w trybie indywidualnym, wnosi o usunięcie w planowanym MPZP zapisu zakazującego budowę podpiwniczeń.				• istniejących warunków wodno-gruntowych, • bliskości Kanału Mrzezino oraz ryzyka podtopień, • konieczności zachowania jednorodnych standardów bezpieczeństwa hydrologicznego i konstrukcyjnego budynków lokalizowanych w obszarze planu. Wniosek o dopuszczenie podpiwniczeń nie został uwzględniony z uwagi na uwarunkowania środowiskowe i hydrologiczne obszaru. W odpowiedzi na zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzania planu Komunalny Związek Gmin "Dolina Redy i Chylonki" wskazał m.in. na płytkie zaleganie zwierciadła wód I poziomu wodonośnego na głębokości 0,2-1,3 m p.p.t oraz wynikające z tego ograniczenia (pismo KZG z dnia 18.05.2023 r.). Wobec powyższego lokalizowanie części podziemnych budynków, w tym podpiwniczeń, należało wykluczyć jako niepożądane w tym rejonie miasta. Ponadto brak możliwości realizacji podpiwniczeń jest zgodny z kierunkami kształtowania zabudowy określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, które przewiduje ochronę stosunków wodnych i ograniczanie ingerencji budowlanej mogącej wpływać na retencję oraz odpływ wód w zasięgu terenów sąsiadujących z urządzeniami melioracyjnymi. Z uwagi na powyższe uwaga nie została uwzględniona.
6.	31.10.2025 r.	Osoba fizyczna	Składający uwagę wnosi o: 6.1. umożliwienie podziału działki na dwie odrębne nieruchomości: 700m2 i 643 m2.	dz. 59/3, oznaczenie w planie 07MNW-U	Uwaga uwzględniona w zakresie punktów 6.1 oraz 6.2	Uwaga nieuwzględniona w zakresie punktu 6.3	<u>Uwaga uwzględniona w zakresie punktu 6.1</u> W §20, ust. 2 pkt 5 dodaje się lit. c w brzmieniu jak niżej: c) dopuszcza się wydzielenie działki budowlanej

			6.2. wpisanie do projektu planu możliwości sytuowania budynku na granicy działki lub w odległości 1,5 od granicy działki 6.3. zmniejszenie odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od granicy drogi dojazdowej z 6m do 2m.			o powierzchni nie mniejszej niż 600m² w przypadku, gdy istniejące zagospodarowanie lub stan prawny działki uniemożliwiają wydzielenie nowej działki budowlanej o powierzchni ustalonej w lit. a. Dopuszczono możliwość podziału działki na mniejsze, w tym o powierzchni 600 m², z uwagi na konieczność dostosowania parametrów do istniejącego stanu prawnego i faktycznego. <u>Uwaga uwzględniona w zakresie punktu 6.2</u> Ustalenia planu zostaną uzupełnione o dopuszczenie sytuowania budynku w granicy działki lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy, co zapewnia elastyczność lokalizacji zabudowy w warunkach ograniczonych istniejącymi podziałami ewidencyjnymi w granicach terenu. Rozwiązania takie są stosowane w analogicznych sytuacjach na obszarze planu, co znajduje potwierdzenie w wydawanych decyzjach o pozwoleniu na budowę. Ponadto należy zauważyć, iż w projekcie planu dopuszczono możliwość lokalizacji zabudowy w granicy działki lub w odległości dla budynków gospodarczych oraz garaży. <u>Uwaga nieuwzględniona w zakresie punktu 6.3</u> Wyznaczona odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od drogi dojazdowej wynika z wymogów kształtowania ładu przestrzennego, a także bezpieczeństwa ruchu oraz możliwości przyszłej rozbudowy infrastruktury technicznej. Zmniejszenie jej do 2 m prowadziłoby do nadmiernego zbliżenia zabudowy do pasa drogowego i naruszenia kompozycji przestrzennej terenu, w związku z powyższym uwaga nie zasługuje na uwzględnienie.
--	--	--	--	--	--	---

7.	31.10.2025 r.	Osoba fizyczna	Składający wnosi uwagę polegającą na sprzeciwie wobec planowanego poszerzenia drogi publicznej przylegającej do nieruchomości będącej jego własnością. Z projektu planu wynika, że linia rozgraniczająca drogi zostanie przesunięta w kierunku działki, co spowoduje znaczące zbliżenie jezdni do budynku mieszkalnego – odległość między drogą a budynkiem zostanie zmniejszona nawet o około połowę w stosunku do obecnego stanu.			Uwaga nieuwzględniona	Należy zauważyć, że przebieg linii rozgraniczającej pas drogowy ul. Al. Lipowej nie zmienił się w stosunku do wyznaczonego w obowiązującym planie miejscowym. Nie można więc mówić o poszerzeniu drogi publicznej przylegającej do nieruchomości składającego uwagę. Analiza aktualnego stanu planistycznego wykazała jednoznacznie, że: • przebieg linii rozgraniczającej nie został zmieniony w stosunku do obowiązującego planu, • projekt planu jedynie powieli istniejące linie rozgraniczające pasa drogowego, • nie dochodzi do ingerencji w istniejący stan własności ani do zbliżenia drogi do budynku. Skoro stan prawny i planistyczny nie ulega zmianie, uwaga nie znajduje uzasadnienia.
----	---------------	----------------	---	--	--	-----------------------	--

Z up. BURMISTRZA MIASTA
mgr inż. Dominika Kudlińska

Zastępca Burmistrza
(dokument podpisany elektronicznie)