



Reda, dnia 7 stycznia 2020 r.

**Pani Radna
Rady Miejskiej w Redzie
Violetta Mackiewicz-Sasiak
Klub Radnych Prawa i Sprawiedliwości
84-240 Reda**

Odnosząc się do pierwszego zagadnienia podnoszonego w piśmie z dnia 19 grudnia 2019 r. dot. informacji o postępowaniu w zakresie pozyskania do gminnego zasobu, gruntów (działek nr 159/1 i 159/2 obr. 2) należących do Skarbu Państwa, zlokalizowanych w Redzie, w rejonie ulic; Polnej/Karłowicza pod inwestycję „mieszkania Plus” uprzejmie wyjaśniam, iż przedmiotowe grunty przeznaczone odpowiednio pod zabudowę mieszkaniową, zieleni oraz pod publiczne ciągi komunikacyjne od szeregu lat były i nadal pozostają niezagospodarowane, dlatego też z inicjatywy tut. Gminy przedstawiono Panu Wojewodzie Pomorskiemu propozycję przejęcia tegoż gruntu do gminnego zasobu z zamiarem wykorzystania i zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem, czyli pod zabudowę mieszkaniową ze wskazaniem na program „mieszkania plus” oraz pod publiczne ciągi komunikacyjne i zieleni ochronną.

Prowadząc negocjacje nie wykluczono, a wręcz zasugerowano możliwość realizacji budowy „mieszkania plus” bezpośrednio na gruntach Skarbu Państwa bez konieczności przekazywania ich do gminnego zasobu, zwłaszcza że przekazanie darowizny obwarowane jest dodatkowymi obowiązkami i ścisłym terminem.

W toku czynionych uzgodnień Krajowy Zasób Nieruchomości (*do zadań którego należy gospodarowanie nieruchomościami wchodzącymi w skład Zasobu, tworzenie warunków do zwiększenia dostępności mieszkań, podejmowanie działań mających na celu realizację inwestycji mieszkaniowych, tworzenie warunków ułatwiających powstawanie mieszkań, w tym w szczególności realizowanych w ramach programu „Mieszkania plus”*) wydał opinię w zakresie możliwości zagospodarowania przedmiotowego terenu pod inwestycję „mieszkania plus”. W przesłanym przez KZN piśmie stwierdzono, że **„przedmiotowa nieruchomość nie wykazuje potencjału inwestycyjnego dla realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej”**. Oznacza to, iż Gmina nie może nieodpłatnie nabyć całości tego terenu, gdyż możliwości jego zagospodarowania nie pokrywają się w pełni z realizacją celów publicznych, a jest to wskazany przez Wojewodę warunek dokonania darowizny.

W tym stanie rzeczy tut. Gmina nadal ubiega się o przejęcie od Skarbu Państwa wnioskowanego terenu, jednak w ograniczeniu do zakresu niezbędnego dla realizacji celów publicznych, obejmujących publiczne drogi, ciągi pieszo-jezdne i ścieżki rowerowe. Ostateczne przekazanie nieruchomości nastąpi po uprzednim wydzieleniu terenów o przeznaczeniu publicznym.

Wobec powyższego ewentualną realizację „mieszkań plus” na terenie Redy można rozważać na innym terenie spełniającym wszelkie kryteria, niezbędne dla realizacji takiego rodzaju budownictwa, a zwłaszcza odpowiednią powierzchnię i konfigurację nieruchomości, uzbrojenie, dostępność komunikacyjną oraz przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego.

Odnosząc się do uwarunkowań w zakresie możliwości realizacji inwestycji mieszkaniowej w ramach rządowego programu Mieszkanie Plus i Społecznego Budownictwa Czynszowego na działce nr 231/8 (obręb 4) w Redzie przy ul. Rzecznej informuję co następuje:

- 1) Właściciel działki 231/8 wielokrotnie występował do Burmistrza Miasta Redy o wniesienie zmian do Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Reda i do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dzielnicy 12 Marca w Redzie - części południowej. Wnioski o zmiany dotyczyły przede wszystkim zniesienia zdaniem właściciela błędnie określonych w dokumentach „...granic terenów zagrożenia przeciwpowodziowego – terenów zalewowych...” i „...przeznaczenie tejże działki, wg ostatniego wniosku z 2015 roku, na cele mieszkaniowe zabudowy jednorodzinnej, wielorodzinnej i usługowej.”
- 2) Teren z racji na wysoki poziom wód gruntowych **nie posiada korzystnych warunków klimatyczno-sanitarnych** dla sytuowania w jego obrębie zabudowy mieszkaniowej.
- 3) Działka **nie posiada pełnego uzbrojenia w sieci infrastruktury technicznej**. Pełne uzbrojenie terenu, w związku z brakiem planów rozbudowy sieci przez PEWIK Gdynia, jest mało prawdopodobne w najbliższym horyzoncie czasowym, a ewentualna decyzja o podjęciu jej rozbudowy, wydaje się być nieracjonalna z powodu wysokich kosztów i małej liczby potencjalnych odbiorców.
- 4) Teren posiada **dostęp do drogi publicznej, która wymaga modernizacji i urządzenia zgodnie z obowiązującymi przepisami**.
- 5) Teren wraz z rolniczym otoczeniem stanowi **cenny element struktury przyrodniczej**. Jest to jedyny pozostały w tym rejonie wąski obszar miasta, położony pomiędzy dwoma dużymi, chronionymi kompleksami leśnymi – Puszcą Darżlubską i Trójmiejskim Parkiem Krajobrazowym. Stanowi on **korytarz ekologiczny** umożliwiający migrację flory i fauny wzdłuż rzeki Redy jak i pomiędzy wspomnianymi kompleksami leśnymi.
- 6) Jak wynika z analizy map zagrożenia powodziowego, prawie cała działka nr 231/8 znajduje się **w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, co potwierdza aktualne uzgodnienie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Polnej z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie**.
Prawdopodobieństwo **wystąpienia powodzi jest tu niskie i średnie** czyli może się zdarzyć raz na 500 lat (niskie) i raz na 100 lat (średnie), a głębokość wody może wynosić $\leq 0.5\text{m}$. Każda zmiana przeznaczenia terenu będzie wymagała zgód wynikających z prawa wodnego.
- 7) Działka leży na styku z **Obszarem Natura 2000 Puszcza Darżlubska PLB220007**. Ewentualne zmiany w dokumentach planistycznych nie mogą naruszać zaleceń płynących z Planu Zadań Ochronnych.
- 8) Część działki znajduje się w granicach **Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy Darżlubskiej**. Przygotowanie terenu do tego, aby możliwa była realizacja zabudowy spowoduje ingerencję w stosunki wodne, w szatę roślinną, a takie działania naruszające naturalne warunki środowiska.
- 9) Ewentualna zmiana przeznaczenia terenu będzie w **sprzeczności z Ustaleniami Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa**, z których wynika, że gmina nie powinna pogłębiać i tak trudnych do zatrzymania procesów suburbanizacji, stać na straży zachowania cennych przyrodniczo obszarów, dbać o zasoby wody pitnej.
- 10) Będzie wymagała również **zmiany ustaleń obowiązującej Strategii Rozwoju miasta Redy do 2020 roku**, która to nie zakłada rozwoju miasta w rejonie omawianej działki. Przewiduje jedynie rozbudowę alternatywnego połączenia drogowego z Wejherowem – rozbudowę ul. 12 Marca.

Z uwagi na powyższe, po dokonaniu pogłębionych analiz uwarunkowań lokalnych omawianego terenu, uwarunkowań prawnych oraz analizy obowiązujących dokumentów planistycznych w Gminie Miasto Reda, należy wskazać że w najbliższych latach nie jest możliwe podejmowanie zmian w studium, ani w planie miejscowym prowadzących do zmiany przeznaczenia terenu działki nr 231/8 (obręb 4) w Redzie przy ul. Rzecznej, na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej czy usługowej.

Z up. BURMISTRZA MIASTA

mgr inż. Hanna Grzeszczuk
Zastępca Burmistrza

Otrzymują:

1. Adresat
2. a/a

