



BURMISTRZ MIASTA REDY

84-240 Reda, ul. Gdańska 33, tel. 58 678 80 06, 58 678 80 07, 58 678 80 17, 58 738 60 68, fax: 58 678 31 24, e-mail: burmistrz@reda.pl

Rada Miejska
dnia 30.07.2020

OR.0003.2.10.2020

Reda, dnia 02.07.2020 r.

Sz.P. Mateusz Richert
Przewodniczący Komisji Gospodarki
Przestrzennej i Ochrony Środowiska
Rady Miejskiej w Redzie

W odpowiedzi na złożoną w dniu 25 czerwca 2020 r. interpelację Komisji Gospodarki Przestrzennej i Ochrony Środowiska Rady Miejskiej w Redzie dotyczącej procedury sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowo-wschodniej części jednostki „C”, na wschód od ul. Obwodowej w Redzie, pragnę wyjaśnić, co następuje.

Dla wyjaśnienia stopnia złożoności zagadnień i problemów związanych ze sporządzaniem przedmiotowego planu, należy się cofnąć do historii, która ma ogromny wpływ na przyszłe ustalenia planu i jego konsekwencje.

W dniu 6 listopada 2008 r. Rada Miejska Redy uchwałą nr XXVII/246/2008 zatwierdziła zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Redy (dla wschodniej części miasta). Wprowadzone zmiany dotyczące jednostki C, a w szczególności rejonu C.4.1.U,MW, który objęty jest uchwałą intencyjną, determinują przyszłe zagospodarowanie terenu.

W zmianie studium wskazano, że:

1. tereny rolnicze występują po wschodniej stronie ul. Obwodowej, za pasem istniejącej zabudowy; w obszarach rolniczych występują urządzenia melioracji wodnych podstawowych, a warunki gruntowo – wodne są mało korzystne dla zabudowy, z uwagi na zaleganie torfów o zmiennej miąższości oraz zmienny poziom wody gruntowej, wahający się od 0,2 do 1,1 m ppt,
2. dla rejonu C.4.1.U,MW wskazano kierunki zagospodarowania przestrzennego jako:
 - dominujące funkcje: usługi komercyjne, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - uzupełniające funkcje: funkcje produkcyjne, zieleni urządzonej i inne formy zieleni, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - wyróżnia się „obszar koncentracji zabudowy”, w którym – na powierzchni 3 ha dopuszcza się większą intensywność zabudowy aniżeli w pozostałej części rejonu – według ustaleń podanych w rozdz. II.1,
3. dla rejonu C.4.1.U,MW ustalono poniższe wskaźniki dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:
 - maksymalny procent zabudowy działki budowlanej lub terenu inwestycji: 50%, a w „obszarze koncentracji zabudowy” – na powierzchni 3 ha dopuszcza się 70%,
 - powierzchnia terenów biologicznie czynnych: minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji,
 - maksimum 6 kondygnacji nadziemnych, wysokość do 20m, dopuszcza się wprowadzenie dominant wysokościowych,
 - tereny zieleni ogólnodostępnej i rekreacji z lokalizacją lokalnych zbiorników wód deszczowych: minimum 6 m² / mieszkańca (zieleni urządzonej, skwery, place zabaw, tereny sportowe),
4. dla obszaru położonego po wschodniej stronie ul. Obwodowej wskazane jest utworzenie ulicznego równoległego do ul. Obwodowej, od przedłużenia ulicy Łąkowej do węzła na trasie OPAT – w kierunku północnym (do ul. Rolniczej) i w kierunku południowym.

Z powyższych wytycznych dotyczących wskaźników zabudowy, właściciele terenów objętych opracowaniem planu miejscowego wysuwają przeświadczenie o możliwości wykorzystania swoich nieruchomości w sposób najwyższego zainwestowania. Wywód ten opierają na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który wskazuje, że burmistrz miasta sporządza projekt planu miejscowego zgodnie z zapisami studium.

Nie można przy tej okazji pominąć również art. 36 ust. 1 ustawy pzp, który ustala, że jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z zastrzeżeniem ust. 2 i art. 37¹ ust. 1, żądać od gminy:

- 1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo
- 2) wykupienia nieruchomości lub jej części.

Zaproponowany przez Komisję sposób zagospodarowania terenu poprzez zaprojektowanie w mpzp terenów zieleni urządzonej, usług oświatowych i sportowych, które de facto stanowią tereny publiczne, wiązać się będzie z wykupem tych terenów przez gminę. Równocześnie projektowane drogi publiczne, o parametrach niezbędnych dla obsługi tak ogromnego terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, skutkują roszczeniami w stosunku do samorządu.

Według wstępnych obliczeń szacunkowych, gmina zobowiązana byłaby do przeznaczenia ok. 5,5 mln na wykup gruntu dróg publicznych (ok. 4 ha), ok. 6 mln na wykup gruntu pod usługi oświatowe (pow. ok. 2 ha) oraz ok. 3 mln na wykup gruntu pod park publiczny (pow. ok. 2 ha). Daje to łączną kwotę 14,5 mln zł wydatkowanych w jednym roku budżetowym. Dodatkowo trudne do oszacowania staje się odszkodowanie za zmniejszenie wartości nieruchomości, o które mogliby potencjalnie wystąpić właściciele nieruchomości, dla których plan wskazywałby niższe wskaźniki niż studium.

Biorąc pod uwagę skutki prawne i finansowe, po uchwaleniu planu, Urząd Miasta prowadzi negocjacje z największym inwestorem w zakresie przeznaczenia terenów prywatnych na cele publiczne. Rozmowy trwają od stycznia 2019 r. i do dnia dzisiejszego nie wypracowano konsensusu, który jednocześnie zabezpieczałby interesy gminy.

Nie można też pominąć kwestii ewentualnego skarżenia planu do sądu, gdyby uznać jego niezgodność ze studium. Orzecznictwo w takich sprawach nie jest jednoznaczne, co rodzi ryzyko związane z koniecznością ponowienia procedury planistycznej.

Zgadzam się z Komisją, że pozostawienie terenu bez zasad ustalonych planem miejscowym, jest niekorzystne dla gminy jako organu stojącego na straży ładu przestrzennego i racjonalnego rozwoju. Jednak problemy wyżej wskazane nie pozwalają na potraktowanie tej procedury planistycznej w sposób standardowy, bez głębokiej analizy i porozumienia z właścicielami gruntów.

Z up. BURMISTRZA MIASTA

mgr inż. Halina Grzeszczuk
Zastępca Burmistrza

Otrzymują:

- ① Komisja Gospodarki Przestrzennej i Ochrony Środowiska
2. a/a OR
3. a/a UiA