

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

Na podstawie art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w zw. z art. 67 ust. 3 Ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, projekt planu został trzykrotnie wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu może wnieść uwagi w terminie nie krótszym niż 14 dni od daty zakończenia wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

#### **1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Obwodowej i Rolniczej w Redzie został wyłożony do publicznego wglądu po raz pierwszy w Urzędzie miasta Redy w dniach od 19.04.2024r. do 10.05.2024r.**

W wyznaczonym zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym terminie do 24.05.2024r. wpłynęło 117 uwag w 27 pismach. 42 uwagi zostały uwzględnione, 24 uwagi uwzględniono częściowo, a 51 uwag zostało nieuwzględnionych.

Podtrzymuje się w całości rozstrzygnięcie Burmistrza Miasta Redy i nie uwzględnia się niżej wymienionych uwag:

1. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 29.04.2024 r. (pismo nr 1 z wykazu uwag):

Wniosek o przeniesienie rowów melioracyjnych z działki nr 797/1 obręb 01.

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Rowy melioracyjne znajdujące się na działce nr 797/1 widnieją na podkładzie mapowym. Zgodnie z ustawą Prawo wodne utrzymanie rowów należy do obowiązków właściciela nieruchomości. Wyjaśnia się, że na rysunku planu w granicach działki zaznaczono rów określony jako „pozostałe rowy melioracyjne”. Zgodnie z §7 ust. 11 „Na obszarze planu występują rowy melioracyjne oznaczone jako „pozostałe rowy melioracyjne” oraz inne istniejące rowy melioracyjne nie oznaczone na rysunku planu. Dla urządzeń tych obowiązują przepisy odrębne; dopuszcza się zmianę przebiegu rowów pod warunkiem zachowania ich ciągłości. W uzasadnionych przypadkach umożliwia się zastosowanie innego rodzaju retencji pod warunkiem, że zrekompensuje ona pojemność zlikwidowanego rowu”. Przebudowa rowu jest zatem możliwa po uzyskaniu odpowiednich zgód i spełnieniu określonych warunków

3. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 07.05.2024 r. (pismo nr 2 z wykazu uwag):

Sprzeciw wobec przeznaczenia działek 807 i 808/2 pod funkcję ciepłowniczą i produkcji energii. Wniosek o przeznaczenie pod funkcję produkcyjną w celu wybudowania hali produkcyjnej w związku z prowadzoną działalnością budowlaną.

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Obszar przeznaczony pod teren IPE-IC ma stanowić teren inwestycji publicznej pod rozbudowę istniejącego na sąsiedniej działce Miejskiego Przedsiębiorstwa Ciepłowniczo-Komunalnego „Koksik”. Przeznaczenie to służy realizacji zadań własnych gminy zawartych w Ustawie z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 z późn. zm.). Zgodnie z art. 7, ust. 1, pkt 3 ww. ustawy, w szczególności zadania własne gminy obejmują sprawy „wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz”. Rozbudowa przedsiębiorstwa Koksik będzie służyć zaopatrzeniu w ciepło z sieci ciepłowniczej mieszkańców Redy, co przyczyni się do poprawy jakości powietrza w mieście z uwagi na możliwość likwidacji lokalnych kotłowni węglowych.

4. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 07.05.2024 r. (pismo nr 3 z wykazu uwag):

Wniosek o „wstrzymanie, ponowne rozpatrzenie czy ewentualną analizę bądź audyt projektu przez odpowiednią komisję i ponowne złożenie, ale przez obecnego urzędującego burmistrza, ponieważ być może obecny burmistrz wraz z nowo wybranymi radnymi miałby inną wizję rozwoju czy zagospodarowania rzeczzonego terenu.

Swoją uwagę argumentuję faktem, że były już burmistrz Krzemiński miał naprawdę dużo czasu żeby wprowadzić ww. projekt, a w tym momencie nie jest w stanie nadzorować projektu i kompletnie nie rozumiem idei jaka przyświecała wyłożeniu projektu przez byłego już burmistrza, który w momencie wyłożenia tej propozycji wiedział, że ustępuje.

Uchwała rady miasta na podstawie której został stworzony projekt mpzp ma już ponad dwa lata, dodatkowo obszar jaki jest objęty jest dość duży i dodatkowo taki, a nie inny projekt i późniejsze głosowanie nad nim w jakimś sensie blokuje możliwości czy inne propozycje do zarządzania miastem przez obecnego Burmistrza.”

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Uwaga nie dotyczy ustaleń planu (zgodnie z art. 18 ust.1 Ustawy\*, uwagę można złożyć w przypadku gdy kwestionuje się ustalenia przyjęte w projekcie planu), w związku z tym uznaje się ją za bezprzedmiotową.

Zaznacza się jednocześnie, iż o przystąpieniu do sporządzenia planu decyduje Rada Miasta i obowiązkiem Burmistrza jest realizacja zadań powierzonych mu przez Radę. Sytuacja związana z wyborami samorządowymi nie wpływa na wstrzymanie prac związanych z podjętymi uchwałami.

5. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 15.05.2024 r. (pismo nr 4 z wykazu uwag):

„W nawiązaniu do „PROJEKT - MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W REJONIE UL. OBWODOWEJ I ROLNICZEJ W REDZIE" chciałbym zaprotestować.

Czas wystawienia projektu dla opinii publicznej oraz czas przeznaczony na dyskusję jest bardzo ograniczony, na tym etapie przedstawię tylko kilka argumentów przemawiających za odstąpieniem od proponowanego planu zagospodarowania przestrzennego

W tym momencie tylko nieliczne osoby mają świadomość o planowanym zagospodarowaniu części Redy - Obwodowa - Rolnicza.

Osiedle ul. Olimpijska i przyległe nic nie wiedza o planach Magistratu.

Oczywiście społeczność, która w tej chwili podjęła inicjatywę informacyjną dotrze to wszystkich do wszystkich zainteresowanych.

Argumenty:

Rejon zaakceptowany pod zabudowę mieszkalną jako kontynuacja już istniejących zabudowań mieszkalnych, jedno i wielorodzinnych.

Uciążliwość istnienia infrastruktury przemysłowej w centrum zabudowy mieszkalnej jest niedopuszczalna.

Obecne tereny zielone , laki , nieużytki rolne , rowy melioracyjne zostały zasiedlone przez dziesiątki gatunków unikatowej flory i fauny

niektóre podlegają ochronie ścisłej

•Żuraw •sojka •sokół wędrowny •zimorodek •Dzięcioły

i wiele innych włączając rzadkie okazy flory.

'Moście Błota , jak sama nazwa wskazuje to tereny zalewowe , okoliczne laki i pola to naturalne zbiorniki retencyjne chroniące zabudowę mieszkalną przed zalaniem.

Utwardzenie tak dużej powierzchni narazi mieszkańców na zalewanie domostw i struktury zabudowy jednorodzinnej.

W bardzo bliskim sąsiedztwie znajdują się chronione ujęcia wody . Struktura przemysłowa narazi wody gruntowe na zanieczyszczenia.

*Oczywiście skieruje prośbę do Ministerstwa Ochrony Środowiska o przeprowadzenie audytu na opisanym terenie.*

*Niepokojący jest fakt, że liczy się tylko strona finansowa przedsięwzięcia nie zwracając uwagi na to, że jest to jedno z niewielu już miejsc naprawdę dzikiej przyrody w Redzie.*

*Ze względu na małą frekwencję proszę o ponowne spotkanie z zainteresowanymi mieszkańcami Mościch Błot i okolicy.*

*Przeważająca część zainteresowanych nie ma pojęcia o planach władarzy miasta, trzeba więc przeprowadzić solidniejszą fazę informacyjną.*

*Liczmy na refleksje władarzy miasta.”*

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: W kwestii poruszonych argumentów dotyczących partycypacji społecznej, wyjaśnia się że udział społeczny w procedurze planu został zagwarantowany zgodnie z art. 17 Ustawy\*, tj. poprzez ogłoszenie i obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia planu, jak również ogłoszenie i obwieszczenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, oraz dyskusję publiczną i możliwość składania uwag do projektu planu, z dotrzymaniem ustawowych terminów.

W kwestii przeznaczeń na obszarze planu wyjaśnia się, że obszary przeznaczone pod funkcję usług lub produkcji, składów i magazynów, oraz pod funkcję usług są zgodne z polityką przestrzenną miasta, wyrażoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Postanowiono jednakże częściowo uwzględnić obawy wnioskodawców i zrezygnowano z przeznaczenia na cele usługowo-produkcyjnej dużej części terenu pozostawiając jedynie możliwość realizacji na tym obszarze elektrowni słonecznej.

W sprawie poruszonych aspektów przyrodniczych oraz hydrologicznych, informuje się, że zapisy planu uwzględniają uwarunkowania i wytyczne przyrodnicze i hydrologiczne zawarte w opracowaniach sporządzonych na potrzeby projektu planu. Uzyskano ponadto odpowiednie uzgodnienia projektu mpzp, w tym m.in. z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym i Państwowym Wojewódzkim Inspektorem Sanitarnym.

7. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 17.05.2024 r. (pismo nr 6 z wykazu uwag):

„1) wnoszę o wprowadzenie obsługi komunikacyjnej terenu 4U-P poprzez ul Łąkową tj. działkę gruntu nr 811 – jako drogę publiczną (przynajmniej do wysokości działki gruntu nr 793 i ujęcie w karcie terenu 4U-P informacji o dostępności drogowej od strony ul. Łąkowej”

Uwaga została częściowo uwzględniona.

UZASADNIENIE: Uwagę uwzględniono częściowo. Postanawia się uwzględnić wniosek o dopuszczenie obsługi komunikacyjnej od strony ul. Łąkowej, natomiast z uwagi na brak wystarczającej infrastruktury komunikacyjno-technicznej postanowiono zrezygnować z przeznaczenia terenu na cele usługowo-produkcyjne na rzecz wyłącznej funkcji elektrowni słonecznej

8. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 17.05.2024 r. (pismo nr 6 z wykazu uwag):

„2) ewentualne poprowadzenie drogi publicznej obsługującej tereny 3U-P i 4U-P równoległe do projektowanej drogi 4KR, lecz bardziej na Zachód (dalej od terenów mieszkaniowych) i zakończenie jej za rowem oznaczonym symbolem 2W, na terenie strefy 4U-P i zlikwidowanie dróg wewnętrznych 4KR i 8KR”

Uwaga została częściowo uwzględniona.

UZASADNIENIE: Postanowiono zlikwidować drogi wewnętrzne 4KR i 8KR, jednakże zrezygnowano z przeznaczenia terenu na cele usługowo-produkcyjne na rzecz wyłącznej funkcji elektrowni słonecznej.

9. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 17.05.2024 r. (pismo nr 6 z wykazu uwag):

„3) zlikwidowanie dróg wewnętrznych 4KR i 8KR oraz terenów 2ZD i 3ZD i przeznaczenie obszaru działki gruntu nr 792 pod usługi lub produkcję, składy i magazyny”

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: W związku z licznymi uwagami mieszkańców oraz ze względu na brak wystarczającej infrastruktury komunikacyjno-technicznej postanowiono zrezygnować z przeznaczenia terenu 4U-P na cele

usługowo-produkcyjne na rzecz wyłącznej funkcji elektrowni słonecznej. Działka nr 792 jest jednakże położona w ciągu planowanej tzw. „drogi wschodniej”, dlatego pozostawia się tę działkę bez zmiany przeznaczenia (teren zieleni naturalnej) jako rezerwę pod budowę tej drogi.

10. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 17.05.2024 r. (pismo nr 6 z wykazu uwag):

„4) zlikwidowanie stref 2ZPW i 3ZPW i zastąpienie ich zielenią ochronną przy granicy ze strefą 2KR-W, ewentualnie przeniesienie obu ww. stref ZPW na teren przylegający do strefy 2KR-W.”

Uwaga została częściowo uwzględniona.

UZASADNIENIE: Uwaga uwzględniona w zakresie likwidacji terenów 2ZPW i 3ZPW. W związku ze zmianą przeznaczenia terenów 4U-P i cz. 3U-P z funkcji usługowo-produkcyjnej na wyłączną funkcję elektrowni słonecznej zrezygnowano z wyznaczenia zieleni urządzonej wysokiej.

11. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 20.05.2024 r. (pismo nr 7 z wykazu uwag):

„1) wprowadzenie obsługi komunikacyjnej terenu 4U-P poprzez ul. Łąkową tj. działkę gruntu nr 811 – jako drogę publiczną, a także ujęcie w karcie terenu 4U-P informacji o dostępności drogowej od strony ul. Łąkowej i zlikwidowanie dróg wewnętrznych 4KR i 8KR”

Uwaga została częściowo uwzględniona.

UZASADNIENIE: Postanawia się uwzględnić wniosek o dopuszczenie obsługi komunikacyjnej od strony ul. Łąkowej i likwidację dróg wewnętrznych 4KR i 8KR, natomiast z uwagi na brak wystarczającej infrastruktury komunikacyjno-technicznej postanowiono zrezygnować z przeznaczenia terenu na cele usługowo-produkcyjne na rzecz wyłącznej funkcji elektrowni słonecznej.

12. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 20.05.2024 r. (pismo nr 7 z wykazu uwag):

„2) ewentualne poprowadzenie drogi publicznej obsługującej tereny 3U-P i 4U-P równoległe do projektowanej drogi 4KR, lecz bardziej na Zachód (dalej od terenów mieszkaniowych) i zakończenie jej za rowem oznaczonym symbolem 2W, na terenie strefy 4U-P i zlikwidowanie dróg wewnętrznych 4KR i 8KR”

Uwaga została częściowo uwzględniona.

UZASADNIENIE: Postanowiono zlikwidować drogi wewnętrzne 4KR i 8KR, jednakże z uwagi na brak wystarczającej infrastruktury komunikacyjno-technicznej zrezygnowano z przeznaczenia terenu na cele usługowo-produkcyjne na rzecz wyłącznej funkcji elektrowni słonecznej.

28. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 22.05.2024 r. (pismo nr 11 z wykazu uwag):

„4) wprowadzić większe powierzchnie terenów zieleni urządzonej ogólnodostępnej na terenach obecnie projektowanych jako U-P.

*Projekt planu nie przewiduje praktycznie żadnych terenów pod jakąkolwiek zielenią, a przewiduje prawie cały plan pod zabudowę przemysłową i usługową. Zaproponowane pasy zieleni izolacyjnej o szerokości 7 m są nieproporcjonalnie małe w stosunku do skali zabudowy i uciążliwości projektowanego terenu przemysłowego. Wprowadzenie dużych terenów zieleni umożliwi utrzymanie rozszczelnienia tych terenów i pozwoli na naturalną poprawę retencji wód”*

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Przeznaczone obszary pod funkcję usług lub produkcji, w tym produkcji energii, składów i magazynów, oraz pod funkcję usług są zgodne z polityką przestrzenną miasta, wyrażoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Studium nie przewiduje ww. obszarów pod publiczne tereny zieleni urządzonej, brak też uzasadnienia dla wprowadzania urządzonej zieleni publicznej w kompleksie terenów inwestycyjnych. Postanawia się jednakże zwiększyć minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla przedmiotowych terenów oraz wskazać tereny zieleni naturalnej o charakterze publicznym we wschodniej części obszaru planu

29. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 22.05.2024 r. (pismo nr 11 z wykazu uwag):

„5) wprowadzić obsługę komunikacyjną terenu opartą o publiczny układ drogowy ogólnodostępny, a nie o prywatne drogi wewnętrzne.

*Wprowadzenie dróg wewnętrznych na terenach prywatnych nie zmusza gminy ani do wykupu, ani do budowy tych dróg, ponieważ tylko drogi publiczne muszą być we własności gminy. Drogi wewnętrzne*

*będące we własności prywatnej, mogą zostać po prostu zamknięte i wyłączone z użytkowania dla ogółu mieszkańców.”*

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: W związku z podjęciem decyzji, wynikającej z rozpatrzenia uwag do planu, o rezygnacji z funkcji usługowo-produkcyjnej na większości obszaru planu, brak uzasadnienia dla tworzenia dodatkowego układu dróg publicznych. Postanowiono ograniczyć przeznaczenie większości obszaru terenów 3U-P i 4U-P do funkcji produkcji energii słonecznej. Funkcja ta nie będzie generować zwiększenia ruchu kołowego.

33. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 22.05.2024 r. (pismo nr 12 z wykazu uwag):

Jak w uwadze nr 28 (pismo nr 11 z wykazu uwag).

34. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 22.05.2024 r. (pismo nr 12 z wykazu uwag):

Jak w uwadze nr 29 (pismo nr 11 z wykazu uwag).

35. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 22.05.2024 r. (pismo nr 13 z wykazu uwag):

*„1) wnoszę o wprowadzenie obsługi komunikacyjnej terenu 4U-P poprzez ul. Łąkową tj. działkę gruntu nr 811 – jako drogę publiczną, a także ujęcie w karcie terenu 4U-P informacji o dostępności drogowej od strony ul. Łąkowej i zlikwidowanie dróg wewnętrznych 4KR i 8KR”*

Uwaga została częściowo uwzględniona.

UZASADNIENIE: Postanawia się uwzględnić wniosek o dopuszczenie obsługi komunikacyjnej od strony ul. Łąkowej, natomiast z uwagi na brak wystarczającej infrastruktury komunikacyjno-technicznej postanowiono zrezygnować z przeznaczenia terenu na cele usługowo-produkcyjne na rzecz wyłącznej funkcji elektrowni słonecznej

Postanowiono zlikwidować drogi wewnętrzne 4KR i 8KR, jednakże zrezygnowano z przeznaczenia terenu na cele usługowo-produkcyjne na rzecz wyłącznej funkcji elektrowni słonecznej

36. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 22.05.2024 r. (pismo nr 13 z wykazu uwag):

*„2) ewentualnie poprowadzenie drogi publicznej obsługującej tereny 3U-P i 4U-P równoległe do projektowanej drogi 4KR, lecz bardziej na zachód (dalej od terenów mieszkaniowych) i zakończenie jej za rowem oznaczonym symbolem 2W, na terenie strefy 4U-P i zlikwidowanie dróg wewnętrznych 4KR i 8KR”*

Uwaga została częściowo uwzględniona.

UZASADNIENIE: Postanowiono zlikwidować drogi wewnętrzne 4KR i 8KR, jednakże zrezygnowano z przeznaczenia terenu na cele usługowo-produkcyjne na rzecz wyłącznej funkcji elektrowni słonecznej. Funkcja ta nie będzie generować zwiększenia ruchu komunikacyjnego, brak zatem uzasadnienia dla tworzenia dodatkowego układu komunikacyjnego

37. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 23.05.2024 r. (pismo nr 14 z wykazu uwag):

*„1. Sugestia co do podziału terenu objętego konsultowanym planem na mniejsze obszary z możliwością zabudowy nie przekraczającej 10 m – wyłączenie możliwości zabudowy halami wysokiego składowania – wyłączenie możliwości zabudowy halami wysokiego składowania jako zabudowy która nie jest dostosowana do otoczenia i lokalizacji tego terenu w ramach zabudowy miejskiej, szczególnie dotyczy to terenu oznaczonego jako 3U-P oraz 4U-P”*

Uwaga została częściowo uwzględniona.

UZASADNIENIE: Postanowiono ograniczyć przeznaczenie większości obszaru terenów 3U-P i 4U-P do funkcji produkcji energii słonecznej, co będzie się wiązało z tym, że na tym obszarze nie będą lokalizowane budynki. Funkcja usługowo-produkcyjna pozostanie wyłącznie wzdłuż ul. Obwodowej (głównie istniejąca zabudowa) oraz wzdłuż ul. Rolniczej. Maksymalna wysokość zabudowy dla tych obszarów zostanie zmniejszona do 12m, co stanowi wysokość pośrednią pomiędzy ustaleniami dla terenów usługowo-mieszkaniowych znajdujących się na zachód od ul. Obwodowej (max. 15m), a wysokością zabudowy mieszkaniowej znajdującej się na północ i wschód od obszaru niniejszego projektu planu (max. 10m)

38. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 23.05.2024 r. (pismo nr 14 z wykazu uwag):

*„2. Wadliwe rozwiązania komunikacyjne prowadzące w konsekwencji faktycznie do obsługi komunikacji terenu przez ul. Obwodową, już teraz niewydolnej w godzinach szczytów komunikacyjnych – brak możliwości połączenia z innymi istniejącymi drogami, perspektywa powstania Via Maris oraz połączenia z Rumią przez ul. Partyzantów odległa i niepewna”*

Uwaga została częściowo uwzględniona.

UZASADNIENIE: W związku z licznymi uwagami mieszkańców oraz ze względu na brak wystarczającej infrastruktury komunikacyjno-technicznej postanowiono zrezygnować z przeznaczenia terenu 4U-P i dużej części terenu 3U-P na cele usługowo-produkcyjne na rzecz wyłącznej funkcji elektrowni słonecznej. Funkcja ta nie będzie generować zwiększenia ruchu kołowego

39. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 23.05.2024 r. (pismo nr 14 z wykazu uwag):

*„3. Przewidziane rozwiązanie połączenia układu drogowego poprzez przedłużenie ul. Szkolnej (droga 6KR), spowoduje nadmierne obciążenie tej części ul. Obwodowej, ul. Szkolna niedostosowana do obciążenia takim ruchem, powinno przewidywać się obsługę przez przedłużenie ul. Szkolnej tylko części tego obszaru, oraz wykorzystanie połączenia z ul. Łąkową, której parametry i skrzyżowanie z ul. Obwodową są dostosowane do obsługi większego ruchu”*

Uwaga została częściowo uwzględniona.

UZASADNIENIE: W związku z podjęciem decyzji o zmianie przeznaczenia większości obszaru planu, zmianie ulegnie również układ komunikacyjny. Droga 6KR pozostanie, jednakże wyłącznie dla obsługi terenów usługowych (3U, 4U i 5U) oraz terenu 1PE-IC. Droga ta nie będzie przenosić ruchu związanego z zagospodarowaniem terenów 3U-P i 4U-P, ponieważ tereny te w większości zostaną przeznaczona na cele produkcji energii słonecznej.

40. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 23.05.2024 r. (pismo nr 14 z wykazu uwag):

*„4. Przebieg drogi 6KR jako przedłużenia ul. Szkolnej i Obwodowej powinno się zaplanować bez zaprojektowanego łuku w stronę południową na wysokości działki 825/2, brak uzasadnienia dla takiego ukształtowania przebiegu dla planowanej drogi, przedłużenie ul. Szkolnej do ul. Obwodowej powinno przebiegać w linii prostej wzdłuż granicy działki 825/2 z uwzględnieniem przebiegu istniejącej linii energetycznej oraz układu rowów melioracyjnych”*

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Uwaga jest bezprzedmiotowa, opisana w uwadze sytuacja znajduje się poza granicami projektu planu. W projekcie planu informacyjnie i schematycznie zostało wrysowane powiązanie terenu drogi 6KR z ul. Obwodową, rysunek schematyczny dotyczący obszaru poza granicami planu zostanie usunięty

41. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 23.05.2024 r. (pismo nr 14 z wykazu uwag):

*„5. Sugestia aby planowanie tego obszaru i przeznaczenie oraz warunki dopuszczalnej zabudowy i układ komunikacyjny powiązać z planowaniem sąsiedniego terenu w kierunku południowym wzdłuż ul. Obwodowej (w stronę ronda przy Aquaparku)”*

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Zgodnie z treścią studium obszar przedmiotowego planu oraz opracowywanego planu od południa mają inne uwarunkowania i przeznaczenia, w związku z czym nie ma uzasadnienia dla znaczących powiązań komunikacyjnych między tymi obszarami

42. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 23.05.2024 r. (pismo nr 15 z wykazu uwag):

*„1. Odstąpienie od procedowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Obwodowej i Rolniczej w Redzie w wyniku szeregu negatywnych skutków jego uchwalenia oraz braku akceptacji dla zaproponowanego sposobu zagospodarowania przez część społeczności miasta Redy, wyrażonej m.in. podczas dyskusji publicznej do wyłożonego ww. projektu planu.”*

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Pomimo uzasadnienia do uwagi nr 1, zawierającego argumenty merytorycznie odnoszące się do treści planu, sama uwaga nr 1 wnosi docelowo o odstąpienie od procedowania planu, i jako taka nie dotyczy ustaleń planu (zgodnie z art. 18 ust.1 Ustawy\*, uwagę można złożyć w przypadku

gdy kwestionuje się ustalenia przyjęte w projekcie planu), w związku z tym uznaje się ją za bezprzedmiotową, i przystąpiono do rozpatrzenia pozostałych uwag zawartych w piśmie.

Zaznacza się jednocześnie, iż o przystąpieniu do sporządzenia planu decyduje Rada Miasta i obowiązkiem Burmistrza jest realizacja zadań powierzonych mu przez Radę. Sytuacja związana z wyborami samorządowymi nie wpływa na wstrzymanie prac związanych z podjętymi uchwałami.

43. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 23.05.2024 r. (pismo nr 15 z wykazu uwag):

*„2. Zmniejszenie obszaru o funkcji produkcyjno-usługowej (terenów 3U-P i 4U-P), jedynie do pasa o szerokości maksymalnej 200 m wzdłuż ul. Obwodowej, wraz z jednoczesnym obniżeniem wskaźnika wysokości zabudowy do 11 m, jako kontynuacji funkcji istniejącej.*

*Uzasadnienie: Dotychczasowe zagospodarowanie części Redy wzdłuż ul. Obwodowej opiera się w większości na zabudowie mieszkaniowo-usługowej. Funkcje typowo usługowo-przemysłowe występują w większości po wschodniej stronie ww. ulicy, w pasie o szerokości maksymalnie 200 m. Kontynuowanie formy i funkcji zabudowy we wskazanym zakresie będzie zgodne z zachowaniem ładu przestrzennego. Stanowiąc będzie także spójne zagospodarowanie wraz z terenami przemysłowo-usługowymi wyznaczonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic Jana Brzechwy, Cypriana Kamila Norwida, Obwodowej i Łąkowej w Redzie.*”

Uwaga została częściowo uwzględniona.

UZASADNIENIE: W związku z licznymi uwagami mieszkańców oraz ze względu na brak wystarczającej infrastruktury komunikacyjno-technicznej postanowiono zrezygnować z przeznaczenia terenu 4U-P i dużej części terenu 3U-P na cele usługowo-produkcyjne na rzecz wyłącznej funkcji elektrowni słonecznej. Postanowiono przeznaczyć na cele usługowo-produkcyjne pas terenu wzdłuż ul. Obwodowej (głównie istniejąca zabudowa) i Rolniczej. Maksymalna wysokość zabudowy dla tych obszarów zostanie zmniejszona do 12m (zgodnie z ustaloną w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu wysokością zabudowy dla terenu 2U-P), co stanowi wysokość pośrednią pomiędzy ustaleniami dla terenów usługowo-mieszkaniowych znajdujących się na zachód od ul. Obwodowej (max. 15m), a wysokością zabudowy mieszkaniowej znajdującej się na północ i wschód od obszaru niniejszego projektu planu (max. 10m)

44. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 23.05.2024 r. (pismo nr 15 z wykazu uwag):

*„3. Przeznaczenie pozostałej części terenów 3U-P i 4U-P (zgodnie z uwagą nr 2) na zabudowę ekstensywną z ustaleniem wskaźnika zabudowy do 20% powierzchni działki budowlanej, z wysokim wskaźnikiem powierzchni biologicznie czynnej, min. 60% (zgodnie ze wskaźnikami i parametrami zabudowy ustalonymi w sąsiadującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Redy dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym nr 6 (dawniej Moście Błota)).*

*Uzasadnienie: Umożliwienie zabudowy o niskiej powierzchni zabudowy umożliwi rozwój zagospodarowania dużej części wschodniej części Redy, a jednoczesne zachowanie wysokiego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, nie doprowadzi do katastrofalnych skutków w postaci przeciążenia układu odwodnieniowego, mogącego doprowadzić do podtopień zabudowań sąsiednich, położonych poza obszarem objętym planem.*”

Uwaga została częściowo uwzględniona.

UZASADNIENIE: postanowiono zrezygnować z przeznaczenia terenu 4U-P i dużej części terenu 3U-P na cele usługowo-produkcyjne na rzecz wyłącznej funkcji elektrowni słonecznej, postanowiono też przeznaczyć na cele usługowo-produkcyjne pas terenu wzdłuż ul. Obwodowej (głównie istniejąca zabudowa) i Rolniczej. Funkcja produkcji energii słonecznej będzie się wiązała z ustaleniem bardzo niskiego wskaźnika powierzchni zabudowy oraz wysokiego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej

45. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 23.05.2024 r. (pismo nr 15 z wykazu uwag):

*„4. Wprowadzanie szerokich terenów zieleni wysokiej wzdłuż drogi IKDZ oraz przeanalizowanie terenu pod względem wydzielenia terenów zieleni urządzonej ogólnodostępnej na terenach obecnie projektowanych jako U-P.*

*Uzasadnienie: Tereny zieleni w projekcie planu zajmują łącznie jedynie ok. 9% powierzchni terenu, z czego większość stanowią niedostępne dla ogółu mieszkańców ogrody działkowe oraz wody powierzchniowe. Przy powierzchni planu, obejmującej prawie 74 ha terenu, to kategorycznie wartość znikoma. Zrównoważone podejście do planowania przestrzennego wymaga przekonania o korzyściach płynących z „inwestowania w zieleni”, która oprócz oczywistych względów estetycznych, czy klimatycznych,*

pozwała na zwiększenie retencji. Niezaprzeczalnym faktem jest, że to tereny zieleni poprawiają infiltrację i ograniczają problem powodzi błyskawicznych, czyli ogólnie mówiąc, wpływają na negatywne skutki hydrologicznego „rozchwiania” obszaru, przy założeniu uszczelnienia terenów w zakładanej skali.

*W projekcie planu, obejmującym swym zasięgiem tak duży obszar, brakuje typowych powierzchni przeznaczonych pod zieleni urządzonej, jak również choćby pasów zieleni izolacyjnej od terenów przemysłowych, jakie stosuje się w praktyce urbanistycznej w celu oddzielenia niewspółgrających ze sobą funkcji, w celu 'zniwelowania' uciążliwości wynikających z ich sąsiedztwa.”*

Uwaga została częściowo uwzględniona.

UZASADNIENIE: dodaje się ustalenie dot. zieleni wysokiej w granicach terenu 1KDZ. Przeznaczenie obszarów pod funkcję usług lub produkcji, w tym produkcji energii, składów i magazynów, oraz pod funkcję usług są zgodne z polityką przestrzenną miasta, wyrażoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Studium nie przeznacza ww. obszarów pod publiczne tereny zieleni urządzonej, brak też uzasadnienia dla wprowadzania urządzonej zieleni publicznej w kompleksie terenów inwestycyjnych. Postanawia się jednakże zwiększyć minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla przedmiotowych terenów oraz wskazać tereny zieleni naturalnej o charakterze publicznym we wschodniej części obszaru planu

46. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 23.05.2024 r. (pismo nr 15 z wykazu uwag):

*„5. Zmiana kategorii dróg 4KR oraz 6KR z dróg wewnętrznych na drogi publiczne o odpowiedniej kategorii zgodnie z ustawą o drogach publicznych, w tym bezwzględne ustalenie kategorii drogi 4KR jako drogi publicznej zbiorczej, zgodnie z projektem koncepcyjnym „Budowa układu drogowego do obsługi wschodniej części miasta Reda” zleconym przez Gminę Miasto Reda oraz wykonanym w czerwcu 2021 r.*

*Uzasadnienie: Parametry wskazane dla dróg 4KR oraz 6KR, ich położenie w układzie miasta oraz docelowe połączenia z drogami publicznymi wskazują, że drogi stanowią będą uzupełnienie głównego układu komunikacyjnego dla Redy. Co więcej, droga 4KR w § 13 pkt 1 ppkt 4 projektu planu wskazywana jest jako droga realizująca powiązania obszaru z zewnętrznym układem komunikacyjnym (w tym z planowaną drogą o znaczeniu ponadlokalnym). Wyznaczanie przez gminę w planie miejscowym dróg wewnętrznych na nieruchomościach prywatnych, realizujących w rzeczywistości cele dróg publicznych, stanowi naruszenie prawa, którym jest nadużycie władztwa planistycznego przez naruszenie konstytucyjnej zasady proporcjonalności i równości przy wyważaniu interesu indywidualnego i interesu publicznego, co w konsekwencji prowadzi do nieuzasadnionego przerzucania na jednostkę skutków realizacji celu publicznego.*

*Orzecznictwo sądowe jest jednoznaczne i wskazuje, że drogi wewnętrzne nie mogą stanowić podstawowego składnika systemu komunikacji przewidzianego w planie miejscowym. Postanowienia planu winny przewidywać rozwiązania określające dostęp działek budowlanych do drogi publicznej. Taka konkluzja wynika z funkcji planu i regulacji powołanych przepisów, w tym z definicji działki budowlanej. Rolą dróg wewnętrznych nie jest bowiem przejmowanie części ruchu z dróg publicznych, ale wyłącznie zapewnienie dojazdu do nieruchomości (por. wyrok WSA w Warszawie z dnia 25 października 2019 r., sygn.. IV SANVa 1315/19). Wyznaczenie dróg wewnętrznych na działkach prywatnych nie zapewnia możliwości realizowania obsługi komunikacyjnej określonych terenów, bo na takie wykorzystanie terenu nadal konieczne jest uzyskanie zgody właściciela działek. Tym bardziej, że drogi wewnętrzne nie zostały w planie ustalone jako przestrzenie publiczne, co nie daje prawa do ich korzystania ogółowi użytkowników.*

*Co więcej, wyroki sądów utrzymują, że wyznaczenie dróg wewnętrznych na prywatnych działkach gruntu, pełniących funkcje dróg publicznych, stanowi w istocie faktyczne wyłączenie (wyrok NSA z dnia 11 października 2016 r., sygn.. akt II OSK 3314/14, wyrok NSA z dnia 21 września 2017 r., sygn. II OSK 98/17, wyrok WSA w Poznaniu z dnia 7 sierpnia 2019 r., sygn.. akt II SA/Po 482/19, wyrok NSA z dnia 5 listopada 2019r., sygn.. II OSK 3176/17, wyrok WSA w Krakowie z dnia 30 czerwca 2020 r., sygn.. II SA/Kr 33/20, wyrok WSA w Krakowie z dnia 5 listopada 2021 r., sygn.. II SA/Kr 904/21, wyrok WSA w Krakowie z dnia 21 lipca 2022 r., sygn. II SA/Kr 463(22, wyrok WSA w Krakowie z dnia 9 września 2022 r., sygn. II SA/Kr 705/22).*

*Sądy podkreślają, że poprzez wyznaczenie dróg wewnętrznych na gruntach prywatnych przerzucone na właścicieli terenu zostają obowiązki m.in. z budową utrzymaniem i zarządzeniem drogą, o czym mówi art. 8 ust. 2 ustawy o drogach publicznych. Sądy zauważają również, że omawiana praktyka stanowi próbę obejścia przepisów przyznających rekompensatę za utratę prawa własności. Należy wskazać, że w świetle art. 98 ustawy o gospodarce nieruchomościami za działki gruntu wydzielone pod drogi publiczne*



z nieruchomości, której podział został dokonany na wniosek właściciela i które z mocy prawa przechodzą odpowiednio na własność gminy (powiatu, województwa lub Skarbu Państwa), przysługuje odszkodowanie w wysokości uzgodnione; między właścicielem a właściwym organem. Tego rodzaju odszkodowanie nie przysługuje, gdy działki gruntu są przeznaczone w planie miejscowym pod drogi wewnętrzne.

Zauważyć należy także, że gmina zleciła z publicznych środków wykonanie koncepcji drogowej na budowę układu drogowego do obsługi wschodniej części miasta Reda, którą musiała następnie zaopiniować. Z racji udostępnienia ww. opracowania w trybie informacji publicznej, domyślać się należy, iż miasto jako zarządca dróg, wydało decyzję uzgadniającą planowaną inwestycję w postaci poprowadzenia drogi zbiorczej we wschodniej części Redy, uwzględniając stan istniejący układu drogowego i planowane działania planistyczne. Zakładając w projekcie planu, że droga 4KR będzie drogą wewnętrzną, a nie zbiorczą, miasto wydaje sprzeczne opinie. Koncepcja drogowa zlecana jest w celu rozważania konieczności przeznaczenia terenu pod inwestycję i oszacowania kosztów tej inwestycji, Pozytywne uzgodnienie koncepcji to przyjęcie przez inwestora, jakim jest miasto, zagospodarowania terenu pod inwestycję drogową i wybranie najkorzystniejszego wariantu drogowego. Równoległe wydawanie sprzecznych opinii zarządcy drogi stanowi działanie na niekorzyść interesu społecznego."

#### Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: W związku z licznymi uwagami mieszkańców oraz ze względu na brak wystarczającej infrastruktury komunikacyjno-technicznej postanowiono zrezygnować z przeznaczenia terenu 4U-P i dużej części terenu 3U-P na cele usługowo-produkcyjne na rzecz wyłącznej funkcji elektrowni słonecznej. Funkcja ta nie będzie generować zwiększenia ruchu kołowego, dlatego też postanowiono zlikwidować drogi wewnętrzne 4KR i 8KR. Droga 6KR pozostanie, jednakże wyłącznie dla obsługi terenów usługowych (3U, 4U i 5U) oraz terenu 1PE-IC, jako droga ślepa, dlatego pozostanie drogą wewnętrzną. Rejon planowanej tzw. drogi wschodniej, z uwagi na jej bliżej nieokreślony termin realizacji i jej powiązanie z również planowaną w nieokreślonym terminie drogą Via Maris, postanowiono pozostawić w obecnym użytkowaniu (zielen naturalna) jako rezerwę pod ewentualną przyszłą komunikację.

47. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 23.05.2024 r. (pismo nr 15 z wykazu uwag):

„6. Zakwalifikowanie do katalogu przestrzeni publicznych terenów zieleni urządzonej.

Uzasadnienie: W projekcie planu w § 9 — Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych — do przestrzeni publicznych zaliczone zostały wyłącznie tereny komunikacji, z pominięciem terenów zieleni urządzonej, co mogłoby oznaczać brak ogólnodostępności miejsca,"

#### Uwaga została częściowo uwzględniona.

UZASADNIENIE: Do przestrzeni publicznych dodaje się teren 1I-ZP. Wyjaśnia się jednocześnie, że postanowiono zrezygnować z wydzielenia w projekcie planu terenów ZPW

48. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 23.05.2024 r. (pismo nr 15 z wykazu uwag):

„7. Uzupełnienie zapisu w § 14 ust. 2 pkt 3 lit. b tiret drugie o ustalenia z "Koncepcji odwodnienia i retencji obszaru MPZP w rejonie Rowu Granicznego i Kanalu Łyskiego w Redzie".

Docelowy zapis powinien mieć brzmienie: „dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do układu odwadniającego, nie włączonego do systemu miejskiej kanalizacji deszczowej, w ilości nie większej niż 5% maksymalnego natężenia odpływu generowanego przez daną parcelę, poprzez zbiorniki retencyjne opóźniające odpływ, zlokalizowane w granicach własnej działki"

Uzasadnienie: Bez wprowadzenia ograniczenia procentowego, ustalonego w „Koncepcji...”, plan dopuszcza odprowadzenie całości wód opadowych i roztopowych do układu odwadniającego, pod warunkiem, że inwestor zlokalizuje na swojej działce zbiorniki retencyjne opóźniające odpływ. Na inwestora muszą być nałożone bezwzględne nakazy zatrzymania wód na własnej działce."

#### Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Ustalenie to jest zbyt szczegółowe. Ocena rzeczywistych możliwości odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do układu odwadniającego będzie możliwa dopiero na etapie projektów budowlanych

49. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 23.05.2024 r. (pismo nr 15 z wykazu uwag):

„8. Dopuszczenie zmiany naturalnego ukształtowania terenu o wysokość względną nie większą niż 1,0 m (zapis w § 7 pkt 2) wyłącznie dla części terenu położonego wzdłuż ul. Obwodowej jako dowiązanie się do wysokości drogi.

Uzasadnienie: Powyższe dopuszczenie na całym obszarze doprowadziłoby do dowiązania projektowanej zabudowy (38 ha!) do wysokości ul. Obwodowej (ok. 8,6 m n.p.m.), powodując jeszcze większy spływ powierzchniowy na tereny sąsiednie położone poza obszarem objętym planem (np. ul. Żurawia, której wysokość wynosi ok. 7,4 m n.p.m.). Zabudowa na Mościch Błotach, jako już istniejąca, nie ma możliwości podniesienia się. Dopuszczenie tak dużych powierzchni nieprzepuszczalnych i tak dużego spadku terenu na niewielkiej odległości spowoduje zwiększony spływ powierzchniowy wód deszczowych na sąsiednie tereny, powodując zalania i podtopienia.”

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Wprowadzenie zakazu zmiany naturalnego ukształtowania terenu powyżej 1m jest bardzo dużym ograniczeniem. Każda inwestycja jest związana z ingerencją w ukształtowanie terenu, zapis ten ma służyć temu, aby ta ingerencja była minimalna. W ustaleniach planu znajduje się ponadto zapis zawarty w §7 ust. 8 o brzmieniu: „Ustala się zakaz prowadzenia prac trwale i niekorzystnie naruszających stosunki gruntowo-wodne”. Zmiana ukształtowania terenu wpływająca na zmianę stosunków gruntowo-wodnych na terenach sąsiednich jest zatem niezgodna z zapisami projektu planu.

50-57. Uwagi złożone przez osobę fizyczną z dnia 23.05.2024 r. (pismo nr 16 z wykazu uwag):

Jak w uwagach nr 42-49 (pismo nr 15 z wykazu uwag).

58. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 23.05.2024 r. (pismo nr 17 z wykazu uwag):

„Jako mieszkaniec miasta Redy składam poniższe uwagi do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu:

1. Odstąpienie od procedowania ww. planu miejscowego ze względu na:

[szczegółowe uzasadnienie uwagi w piśmie dołączonym do wykazu uwag (punkty a-f)]”

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Pomimo uzasadnienia do uwagi nr 1, zawierającego argumenty merytorycznie odnoszące się do treści planu, sama uwaga nr 1 wnosi docelowo o odstąpienie od procedowania planu, i jako taka nie dotyczy ustaleń planu (zgodnie z art. 18 ust.1 Ustawy\*, uwagę można złożyć w przypadku gdy kwestionuje się ustalenia przyjęte w projekcie planu), w związku z tym uznaje się ją za bezprzedmiotową, i przystąpiono do rozpatrzenia pozostałych uwag zawartych w piśmie.

59. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 23.05.2024 r. (pismo nr 17 z wykazu uwag):

„2. Zmniejszenie obszaru o funkcji produkcyjno-usługowej (terenów 3U-P i 4U-P), jedynie do pasa o szerokości maksymalnej 150-200 m wzdłuż ul. Obwodowej, wraz z jednoczesnym obniżeniem wskaźnika wysokości zabudowy do 11 m, obowiązkiem zagospodarowania wód opadowych w granicach własnych działek (poprzez np. zbiorniki retencyjne) jako kontynuacji funkcji istniejącej.”

Uwaga została częściowo uwzględniona.

UZASADNIENIE: W związku z licznymi uwagami mieszkańców oraz ze względu na brak wystarczającej infrastruktury komunikacyjno-technicznej postanowiono zrezygnować z przeznaczenia terenu 4U-P i dużej części terenu 3U-P na cele usługowo-produkcyjne na rzecz wyłącznej funkcji elektrowni słonecznej. Postanowiono przeznaczyć na cele usługowo-produkcyjne pas terenu wzdłuż ul. Obwodowej (głównie istniejąca zabudowa) i Rolniczej. Maksymalna wysokość zabudowy dla tych obszarów zostanie zmniejszona do 12m (zgodnie z ustaloną w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu wysokością zabudowy dla terenu 2U-P), co stanowi wysokość pośrednią pomiędzy ustaleniami dla terenów usługowo-mieszkaniowych znajdujących się na zachód od ul. Obwodowej (max. 15m), a wysokością zabudowy mieszkaniowej znajdującej się na północ i wschód od obszaru niniejszego projektu planu (max. 10m).

Ustalenie dotyczące zagospodarowania wód opadowych w granicach własnej działki, również poprzez zbiorniki retencyjne, zostało zawarte w projekcie planu.

60. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 23.05.2024 r. (pismo nr 17 z wykazu uwag):

„3. Przeznaczenie pozostałej części terenów 3U-P i 4U-P (zgodnie z uwagą nr 2) na zabudowę ekstensywną lub wyłącznie z zakresu odnawialnych źródeł energii (paneli fotowoltaicznych) z ustaleniem

wskaźnika zabudowy do 20% powierzchni działki budowlanej, z wysokim wskaźnikiem powierzchni biologicznie czynnej, min. 60% (zgodnie ze wskaźnikami i parametrami zabudowy ustalonymi w sąsiadującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Redy dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym nr 6 (dawniej Moście Błota)) oraz liniami zabudowy maksymalnie odsuniętymi od wschodnich terenów zabudowy jednorodzinnej (np. około 15-20 m).”

Uwaga została częściowo uwzględniona.

UZASADNIENIE: postanowiono zrezygnować z przeznaczenia terenu 4U-P i dużej części terenu 3U-P na cele usługowo-produkcyjne na rzecz wyłącznej funkcji elektrowni słonecznej, postanowiono też przeznaczyć na cele usługowo-produkcyjne pas terenu wzdłuż ul. Obwodowej (głównie istniejąca zabudowa) i Rolniczej. Funkcja produkcji energii słonecznej będzie się wiązała z ustaleniem bardzo niskiego wskaźnika powierzchni zabudowy oraz wysokiego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej.

61. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 23.05.2024 r. (pismo nr 17 z wykazu uwag):

„4. Wprowadzanie szerokich terenów zieleni wysokiej wzdłuż dróg 1 KDL, 1 KDZ (np. pasy o szerokości 15-20 m) oraz przeanalizowanie możliwości wydzielenia terenów zieleni urządzonej ogólnodostępnej (publicznej) na terenach obecnie projektowanych jako U-P.”

Uwaga została częściowo uwzględniona.

UZASADNIENIE: dodaje się ustalenie dot. zieleni wysokiej w granicach terenu 1KDZ. Przeznaczone obszarów pod funkcję usług lub produkcji, w tym produkcji energii, składów i magazynów, oraz pod funkcję usług są zgodne z polityką przestrzenną miasta, wyrażoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Studium nie przeznacza ww. obszarów pod publiczne tereny zieleni urządzonej, brak też uzasadnienia dla wprowadzania urządzonej zieleni publicznej w kompleksie terenów inwestycyjnych. Postanawia się jednakże zwiększyć minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla przedmiotowych terenów oraz wskazać tereny zieleni naturalnej o charakterze publicznym we wschodniej części obszaru planu.

62. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 23.05.2024 r. (pismo nr 17 z wykazu uwag):

„5. Zmiana kategorii dróg 4KR oraz 6KR z dróg wewnętrznych na drogi publiczne o odpowiedniej kategorii zgodnie z ustawą o drogach publicznych, w tym bezwzględne ustalenie kategorii drogi 4KR jako drogi publicznej zbiorczej/lokalnej, biorąc pod uwagę kontynuację wyznaczonych dróg 1 KDL i 2KDL. Pozostawienie drogi 4KR jako wewnętrznej może oznaczać jej odgródzenie lub postawienie szlabanu na skrzyżowaniu z drogami 1KDL i 2KDL co uniemożliwi ogólnodostępny przejazd i przejście. Jednocześnie zakładając, że tereny 1 ZD, 2ZD, 3ZD i 4ZD będą własnością gminy (ogródki działkowe), to gmina pozbawia te tereny dojazdu drogami publicznymi, bo droga 4KR jest drogą wewnętrzną.”

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: W związku z licznymi uwagami mieszkańców oraz ze względu na brak wystarczającej infrastruktury komunikacyjno-technicznej postanowiono zrezygnować z przeznaczenia terenu 4U-P i dużej części terenu 3U-P na cele usługowo-produkcyjne na rzecz wyłącznej funkcji elektrowni słonecznej. Funkcja ta nie będzie generować zwiększenia ruchu kołowego, dlatego też postanowiono zlikwidować drogi wewnętrzne 4KR i 8KR. Droga 6KR pozostanie, jednakże wyłącznie dla obsługi terenów usługowych (3U, 4U i 5U) oraz terenu 1PE-IC, jako droga ślepa, dlatego pozostanie drogą wewnętrzną. Rejon planowanej tzw. „drogi wschodniej”, z uwagi na jej bliżej nieokreślony termin realizacji i jej powiązanie z również planowaną w nieokreślonym terminie drogą Via Maris, postanowiono pozostawić w obecnym użytkowaniu (zielen naturalna) jako rezerwę pod ewentualną przyszłą komunikację.

Po uwzględnieniu uwag zrezygnowano również z wyznaczenia terenów ogrodów działkowych.

63. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 23.05.2024 r. (pismo nr 17 z wykazu uwag):

„6. Dopuszczenie zmiany naturalnego ukształtowania terenu o wysokość względną nie większą niż 1,0 m (zapis w § 7 pkt 2) wyłącznie dla części terenu położonego wzdłuż ul. Obwodowej jako dowiązanie się do wysokości drogi.”

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Wprowadzenie zakazu zmiany naturalnego ukształtowania terenu powyżej 1m jest bardzo dużym ograniczeniem. Każda inwestycja jest związana z ingerencją w ukształtowanie terenu, zapis ten ma służyć temu, aby ta ingerencja była minimalna. W ustaleniach planu znajduje się ponadto zapis

zawarty w §7 ust. 8 o brzmieniu: „Ustala się zakaz prowadzenia prac trwale i niekorzystnie naruszających stosunki gruntowo-wodne”. Zmiana ukształtowania terenu wpływająca na zmianę stosunków gruntowo-wodnych na terenach sąsiednich jest zatem niezgodna z zapisami projektu planu.

64. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 23.05.2024 r. (pismo nr 17 z wykazu uwag):

*„7. Zapis „w przypadku braku połączenia z innymi drogami, dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych o szerokości minimum 10 m z trójkątami widoczności na skrzyżowaniach; w przypadku wydzielenia drogi wewnętrznej bez przejazdu (ślepej) należy zakończyć ją placem do zawracania o kształcie kwadratu o wymiarach nie mniejszych niż 20 m na 20 m” jest nieuzasadnionych na terenach przewidzianych pod MN, gdzie zgodnie z przepisami plac do zawracania może mieć mniejsze wymiary (12,5x12,5m) i szerokość również może mieć mniejszą np. 8m -> patrz przykład drogi 9KR o takich wymiarach, co oznacza brak równego traktowania wszystkich terenów MN na obszarze sporządzanego projektu planu.”*

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Tereny mieszkaniowe znajdujące się w granicach projektu planu mają wyznaczoną wystarczającą obsługę komunikacyjną, więc brak uzasadnienia dla wydzielenia dodatkowych dróg wewnętrznych. Na terenach usługowych i usługowo-produkcyjnych plac do zawracania na końcu „ślepej” drogi wewnętrznej o wymiarach min. 20mx20m jest niezbędny.

65. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 23.05.2024 r. (pismo nr 17 z wykazu uwag):

*„8. Zasadne przedłużenie klasy drogi dojazdowej (ul. Łąkowa - teren 05KDD w mpzp dla obszaru w rejonie ulic Jana Brzechwy, Cypriana Kamila Norwida, Obwodowej i Łąkowej w Redzie - uchwała nr LXXIII/707/2024 z dnia 29.02.2024 r.) w kierunku wschodnim, przez teren 3U-P pomiędzy liniami zabudowy oraz przez teren 2W w kierunku drogi 4KR. Wtedy nowa droga oraz droga 4KR powinny obie mieć klasę drogi publicznej dojazdowej lub lokalnej (zbiorczej), tym bardziej, że droga 4KR ma być skomunikowana z planowaną drogą o znaczeniu ponadlokalnym (wschodnią obwodnicą miasta Redy). Jednocześnie należy zauważyć, że miasto utrzymuje rezerwę gruntową pod tę drogę i to jedne z nielicznych działek gminnych na obszarze tego projektu planu, które nie zostają przeznaczone pod drogę, a włączone są do terenu 03U-P, co nie znajduje uzasadnienia.”*

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Ominięcie ul. Łąkowej ma na celu ograniczenie uciążliwości komunikacyjnej związanej z projektowanymi funkcjami.

66. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 23.05.2024 r. (pismo nr 17 z wykazu uwag):

*„9. Projekt planu wyznacza na rysunku m.in. rowy melioracyjne. W związku z czym należy wprowadzić wokół tych rowów bufora ochronne, np. po 5 metrów od ich granic (łącznie 10 metrów). W strefach tych (buforach) ustalić należy zakaz zabudowy oraz strefy te powinny zostać zagospodarowane w formie zieleni gwarantującej ochronę tych rowów i spełniających funkcję retencyjną.”*

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Wyjaśnia się, że w projekcie planu uwzględniono bufora 5 m od granic rowów melioracyjnych po obu stronach, lub po jednej stronie w przypadku rowów znajdujących się na granicy planu. Wyjątek stanowią rowy oznaczone na rysunku planu jako „pozostałe rowy melioracyjne” oraz inne rowy melioracyjne nie oznaczone na rysunku planu. Dla tych rowów zgodnie z §7 ust. 11 dopuszczono m.in. zmianę przebiegu lub zastosowanie innego rodzaju retencji, w związku z czym nie ustalono buforów ochronnych. Dla urzędzeń tych obowiązują natomiast przepisy odrębne.

68. Uwaga złożona przez osobę prawną (przedsiębiorstwo) z dnia 23.05.2024 r. (pismo nr 18 z wykazu uwag):

Uwaga dot. budynku w trakcie budowy na działce nr 592/2 (teren 2MNV), który znajdzie się poza nieprzekraczalną linią zabudowy.

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Ustalenia planu uwzględniają fakt, że będący w trakcie budowy budynek wykracza poza wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy. W treści planu zawarto następujące zapisy w §12 ust. 1:

„1. Ustalenia dotyczące istniejącego zagospodarowania:

- 1) niezgodne z ustaleniami planu istniejące budynki i inne obiekty budowlane zrealizowane zgodnie z prawem mogą być poddawane remontom i przebudowie; rozbudowa tych obiektów wyłącznie zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) istniejąca zabudowa, usytuowana niezgodnie z ustaloną w planie linią zabudowy może być poddana remontom, przebudowie i nadbudowie; rozbudowa wyłącznie zgodnie z ustaloną linią zabudowy;
- 3) uznaje się za zgodne z planem istniejące w dniu wejścia w życie planu podziały i powierzchnie działek.”

74. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 24.05.2024 r. (pismo nr 19 z wykazu uwag):

Jak w uwadze nr 28 (pismo nr 11 z wykazu uwag).

75. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 24.05.2024 r. (pismo nr 19 z wykazu uwag):

Jak w uwadze nr 29 (pismo nr 11 z wykazu uwag).

80. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 24.05.2024 r. (pismo nr 21 z wykazu uwag):

Jak w uwadze nr 28 (pismo nr 11 z wykazu uwag).

81. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 24.05.2024 r. (pismo nr 21 z wykazu uwag):

Jak w uwadze nr 29 (pismo nr 11 z wykazu uwag).

85. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 24.05.2024 r. (pismo nr 22 z wykazu uwag):

Jak w uwadze nr 28 (pismo nr 11 z wykazu uwag).

86. Uwaga złożona przez osobę prawną (wspólnota mieszkaniowa) z dnia 24.05.2024 r. (pismo nr 22 z wykazu uwag):

Jak w uwadze nr 29 (pismo nr 11 z wykazu uwag).

89. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 24.05.2024 r. (pismo nr 25 z wykazu uwag):

*„Wnoszę o odstąpienie od procedowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Obwodowej i Rolniczej w Redzie z uwagi na liczne negatywne skutki jego uchwalenia oraz brak akceptacji dla zaproponowanego sposobu zagospodarowania przez część społeczności miasta Redy, wyrażonej między innymi podczas dyskusji publicznej.*

### Uzasadnienie

#### 1. Zakres i skala planu:

- *Projekt planu miejscowego obejmuje obszar ok. 73,9 ha, z czego ponad 80% przeznaczony jest na nową zabudowę, głównie o funkcji produkcyjnej i usługowej.*
- *Obszar objęty planem stanowi obecnie grunty porolne, w tym łąki porośnięte niską roślinnością.”*

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Uwaga o odstąpieniu od procedowania planu nie dotyczy ustaleń planu (zgodnie z art. 18 ust.1 Ustawy\*, uwagę można złożyć w przypadku gdy kwestionuje się ustalenia przyjęte w projekcie planu), w związku z tym uznaje się ją za bezprzedmiotową. Zaznacza się jednocześnie, iż o przystąpieniu do sporządzenia planu decyduje Rada Miasta i obowiązkiem Burmistrza jest realizacja zadań powierzonych mu przez Radę.

Jednakże w związku z licznymi uwagami mieszkańców oraz ze względu na brak wystarczającej infrastruktury komunikacyjno-technicznej postanowiono zrezygnować z przeznaczenia terenu 4U-P i dużej części terenu 3U-P na cele usługowo-produkcyjne na rzecz wyłącznej funkcji elektrowni słonecznej.

90. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 24.05.2024 r. (pismo nr 25 z wykazu uwag):

*„2. Zmiany środowiskowe:*

- *Realizacja zabudowy na terenach 3U-P i 4U-P o łącznej powierzchni ok. 38 ha, zgodnie z przyjętymi wskaźnikami, przyczyni się do nieodwracalnych zmian środowiskowych.*
- *Zwiększenie ryzyka oddziaływań skumulowanych i negatywne skutki dla całej wschodniej części Redy.”*

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Zaznacza się, że projekt planu uzyskał niezbędne uzgodnienia, w tym z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska, oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym i Państwowym Wojewódzkim Inspektorem Sanitarnym.

Jednakże w związku z licznymi uwagami mieszkańców oraz ze względu na brak wystarczającej infrastruktury komunikacyjno-technicznej postanowiono zrezygnować z przeznaczenia terenu 4U-P i dużej części terenu 3U-P na cele usługowo-produkcyjne na rzecz wyłącznej funkcji elektrowni słonecznej.

91. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 24.05.2024 r. (pismo nr 25 z wykazu uwag):

„3. Problemy hydrologiczne:

• *Wzrost poziomu wód gruntowych, bez odpowiedniego systemu odwodnienia, spowoduje podtopienia sąsiadujących terenów.*”

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Projekt planu uzyskał niezbędne uzgodnienia, w tym z Wodami Polskimi, Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym i Państwowym Wojewódzkim Inspektorem Sanitarnym. Zapisy planu uwzględniają ponadto uwarunkowania i wytyczne przyrodnicze i hydrologiczne zawarte w opracowaniach sporządzonych na potrzeby projektu planu.

Niemniej postanowiono zrezygnować z przeznaczenia terenu 4U-P i dużej części terenu 3U-P na cele usługowo-produkcyjne na rzecz wyłącznej funkcji elektrowni słonecznej. Zmiana funkcji będzie związana ze znacznym obniżeniem wskaźnika powierzchni zabudowy i podniesieniem wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej

92. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 24.05.2024 r. (pismo nr 25 z wykazu uwag):

„•*Uszczelnienie powierzchni przepuszczalnych w 80% będzie prowadzić do zwiększenia spływu powierzchniowego i deregulacji przepływów wód gruntowych.*”

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Nie zrezygnowano z przeznaczenia obszaru planu na cele inwestycyjne, jednakże postanowiono w dużej części (teren 4U-P i cz. 3U-P) zmienić przeznaczenie z usługowo-produkcyjnego na cele produkcji energii słonecznej.

W ustaleniach planu znajduje się ponadto zapis zawarty w §7 ust. 8 o brzmieniu: „Ustala się zakaz prowadzenia prac trwale i niekorzystnie naruszających stosunki gruntowo-wodne”.

93. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 24.05.2024 r. (pismo nr 25 z wykazu uwag):

„•*Dopuszczenie zmiany naturalnego ukształtowania terenu do 1 m spowoduje większy spływ powierzchniowy na tereny położone niżej, jak ul. Żurawia.*”

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Wprowadzenie zakazu zmiany naturalnego ukształtowania terenu powyżej 1m jest bardzo dużym ograniczeniem. Każda inwestycja jest związana z ingerencją w ukształtowanie terenu, zapis ten ma służyć temu, aby ta ingerencja była minimalna. W ustaleniach planu znajduje się ponadto zapis zawarty w §7 ust. 8 o brzmieniu: „Ustala się zakaz prowadzenia prac trwale i niekorzystnie naruszających stosunki gruntowo-wodne”. Zmiana ukształtowania terenu wpływająca na zmianę stosunków gruntowo-wodnych na terenach sąsiednich jest zatem niezgodna z zapisami projektu planu

94. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 24.05.2024 r. (pismo nr 25 z wykazu uwag):

„4. Analizy i prognozy klimatyczne:

• *Prognozy wskazują na pogłębienie tendencji zmian zjawisk klimatycznych do roku 2030, co wymaga dostosowania polityki przestrzennej gminy.*”

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Uwaga dotyczy treści studium, nie dotyczy ustaleń planu (zgodnie z art. 18 ust.1 Ustawy\*, uwagę można złożyć w przypadku gdy kwestionuje się ustalenia przyjęte w projekcie planu), w związku z tym uznaje się ją za bezprzedmiotową

97. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 24.05.2024 r. (pismo nr 25 z wykazu uwag):

„•Projekt nie uwzględnia konieczności budowy zbiorników retencyjnych o odpowiedniej pojemności, co wskazano w „Koncepcji odwodnienia i retencji obszaru MPZP”.”

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Kwestie dotyczące pojemności zbiorników retencyjnych uznaje się za zbyt szczegółowe na etapie planu miejscowego.

98. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 24.05.2024 r. (pismo nr 25 z wykazu uwag):

„6. Problemy infrastrukturalne:

- Obecne rowy melioracyjne są niedrożne, co dodatkowo utrudnia zarządzanie wodami opadowymi.
- Przewidywana rozbudowa infrastruktury odwodnieniowej będzie kosztowna i czasochłonna, a inwestycje prywatne mogą rozpocząć się wcześniej, pogłębiając problemy z wodami opadowymi.”

Uwaga została częściowo uwzględniona.

UZASADNIENIE: Plan miejscowy nie ocenia obecnej sytuacji, ustala natomiast co musi się wydarzyć, żeby rozwiązania odprowadzenia wód opadowych były prawidłowe, i takie ustalenia zostały zawarte w treści planu.

Niemniej w związku z licznymi uwagami mieszkańców oraz ze względu na brak wystarczającej infrastruktury komunikacyjno-technicznej postanowiono zrezygnować z przeznaczenia terenu 4U-P i dużej części terenu 3U-P na cele usługowo-produkcyjne na rzecz wyłącznej funkcji elektrowni słonecznej.

99. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 24.05.2024 r. (pismo nr 25 z wykazu uwag):

„7. Brak terenów zielonych:

- Tereny zieleni stanowią jedynie 9% powierzchni, co jest niewystarczające w kontekście zrównoważonego rozwoju.
- Brak ogólnodostępnej zieleni i niewielkie pasy zieleni izolacyjnej są niewspółmierne do skali zabudowy.”

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Obszary przeznaczone pod funkcję usług lub produkcji, w tym produkcji energii, składów i magazynów, oraz pod funkcję usług są zgodne z polityką przestrzenną miasta, wyrażoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Studium nie przeznacza ww. obszarów pod publiczne tereny zieleni czy rekreacji. Zaznacza się natomiast, że w związku z uwzględnieniem części uwag, nastąpi zwiększenie minimalnej wymaganej powierzchni biologicznie czynnej na terenach 3U-P i 4U-P oraz zostaną wskazane tereny zieleni naturalnej o charakterze publicznym.

100. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 24.05.2024 r. (pismo nr 25 z wykazu uwag):

„8. Niewłaściwe lokalizowanie terenów przemysłowych:

- Przeskalowane przeznaczenie terenów przemysłowo-usługowych w centrum miasta bez odpowiednich terenów zieleni jest niekorzystne.
- Lokalizacja dużych powierzchni magazynowych powinna być poza granicami miasta, w pobliżu dróg ekspresowych.”

Uwaga została częściowo uwzględniona.

UZASADNIENIE: Obszary przeznaczone pod funkcję usług lub produkcji, składów i magazynów, oraz pod funkcję usług są zgodne z polityką przestrzenną miasta, wyrażoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Studium nie przeznacza ww. obszarów pod publiczne tereny zieleni czy rekreacji.

Niemniej w związku z licznymi uwagami mieszkańców oraz ze względu na brak wystarczającej infrastruktury komunikacyjno-technicznej postanowiono zrezygnować z przeznaczenia terenu 4U-P i dużej części terenu 3U-P na cele usługowo-produkcyjne na rzecz wyłącznej funkcji elektrowni słonecznej.

101. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 24.05.2024 r. (pismo nr 25 z wykazu uwag):

„9. Problemy komunikacyjne:

- *Układ drogowy Redy nie jest przystosowany do obsługi ruchu ciężarowego o dużej intensywności.*
- *Brak analiz wpływu planowanej zabudowy na układ drogowy miasta i brak przystosowania dróg do zwiększonego obciążenia ciężarówkami.*

Uwaga została częściowo uwzględniona.

UZASADNIENIE: W związku z licznymi uwagami mieszkańców oraz ze względu na brak wystarczającej infrastruktury komunikacyjno-technicznej postanowiono zrezygnować z przeznaczenia terenu 4U-P i dużej części terenu 3U-P na cele usługowo-produkcyjne na rzecz wyłącznej funkcji elektrowni słonecznej. Funkcja ta nie będzie generować zwiększenia ruchu kołowego.

102. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 24.05.2024 r. (pismo nr 25 z wykazu uwag):

*„10. Naruszenie przepisów dotyczących dróg wewnętrznych:*

- *Wyznaczanie dróg wewnętrznych realizujących cele dróg publicznych narusza prawo i stanowi nadużycie władztwa planistycznego.*
- *Drogi wewnętrzne na prywatnych działkach, bez odpowiedniego statusu jako przestrzenie publiczne, przerzucają obowiązki na właścicieli terenu.*

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: W związku z licznymi uwagami mieszkańców oraz ze względu na brak wystarczającej infrastruktury komunikacyjno-technicznej postanowiono zrezygnować z przeznaczenia terenu 4U-P i dużej części terenu 3U-P na cele usługowo-produkcyjne na rzecz wyłącznej funkcji elektrowni słonecznej. Funkcja ta nie będzie generować zwiększenia ruchu kołowego, dlatego też postanowiono zlikwidować drogi wewnętrzne 4KR i 8KR. Droga 6KR pozostanie, jednakże wyłącznie dla obsługi terenów usługowych (3U, 4U i 5U) oraz terenu 1PE-IC, jako droga ślepa, dlatego pozostanie drogą wewnętrzną. Rejon planowanej tzw. drogi wschodniej, z uwagi na jej bliżej nieokreślony termin realizacji i jej powiązanie z również planowaną w nieokreślonym terminie drogą Via Maris, postanowiono pozostawić w obecnym użytkowaniu (zieleń naturalna) jako rezerwę pod ewentualną przyszłą komunikację.

103. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 24.05.2024 r. (pismo nr 25 z wykazu uwag):

*„11. Ekonomiczne konsekwencje:*

- *Budowa i utrzymanie infrastruktury technicznej oraz wykupy gruntów będą bardzo kosztowne, a inwestycje prywatne mogą rozpocząć się szybciej, powodując problemy z wodami opadowymi.*

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Uchwalając plan miejscowy gmina uwzględnia skutki finansowe z tym związane

104. Uwaga złożona przez osobę prawną (przedsiębiorstwo) z dnia 27.05.2024 r. (pismo nr 26 z wykazu uwag):

*„1. Paragraf 7, ust. 2 – wykreślenie zapisu, albo wyłączenie go dla obszarów 3U-P oraz 4U-P, albo zwiększenie wysokości do 3 metrów;”*

Dot. zapisu: §7 ust. 2. Nie dopuszcza się zmiany naturalnego ukształtowania terenu o wysokość względną większą niż 1,0 m. Podana wysokość nie dotyczy celów publicznych oraz zbiorników retencyjnych.

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Zapis ten ma służyć temu, aby ingerencja w naturalną rzeźbę terenu była minimalna. W związku ze specyficznymi warunkami gruntowo-wodnymi istniejącymi w granicach planu jak też na terenach sąsiednich jest zagrożenie, że większa ingerencja w rzeźbę terenu wpłynie na naruszenie stosunków gruntowo-wodnych na obszarze sąsiednich działek

106. Uwaga złożona przez osobę prawną (przedsiębiorstwo) z dnia 27.05.2024 r. (pismo nr 26 z wykazu uwag):

*„3. Paragraf 13, ust. 2, pkt 1, lit.f – zmiana dotycząca miejsc parkingowych dla obiektów produkcyjnych i magazynowych, zezwalająca na realizację 1 miejsca postojowego na 10 zatrudnionych;”*

Dot. zapisu: „§13 ust. 2. Ustalenia dotyczące zapewnienia miejsc parkingowych:

1) ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych w ilości:



[...]

f) dla obiektów produkcyjnych 1 miejsce postojowe/5 zatrudnionych,”

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Zapis uważa się za konieczny dla zapewnienia dostatecznej ilości miejsc postojowych na terenie inwestycji.

108. Uwaga złożona przez osobę prawną (przedsiębiorstwo) z dnia 27.05.2024 r. (pismo nr 26 z wykazu uwag):

*„5. Paragraf 22, pkt 1, lit. a – rozszerzenie dopuszczonej funkcji brzmiącej „składy i magazyny”, o zapis „obiekty produkcyjne””*

Dot. zapisu: „§22 pkt 1) Przeznaczenie terenów: teren usług lub produkcji;

a) dopuszczone funkcje i obiekty, formy zagospodarowania i urządzenia terenu:

- urządzenia, obiekty i sieci infrastruktury technicznej niezbędne do prowadzenia działalności gospodarczej,
- składy i magazyny,
- elektrownie słoneczne,”

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: W związku z licznymi uwagami mieszkańców oraz ze względu na brak wystarczającej infrastruktury komunikacyjno-technicznej postanowiono zrezygnować z przeznaczenia terenu 4U-P i dużej części terenu 3U-P na cele usługowo-produkcyjne na rzecz wyłącznej funkcji elektrowni słonecznej.

109. Uwaga złożona przez osobę prawną (przedsiębiorstwo) z dnia 27.05.2024 r. (pismo nr 26 z wykazu uwag):

*„6. Paragraf 22, pkt 2, lit. b – zmiana wskaźnika powierzchni zabudowy „do 60%””*

Dot. zapisu: „b) wskaźnik powierzchni zabudowy: do 50%,”

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Dla terenów 3U-P i 4U-P studium określa rejon C.2.P,U, dla którego ustalony maksymalny wskaźnik zabudowy to 50%. Wnioskowany parametr jest zatem sprzeczny z zapisami studium.

110. Uwaga złożona przez osobę prawną (przedsiębiorstwo) z dnia 27.05.2024 r. (pismo nr 26 z wykazu uwag):

*„7. Paragraf 22, pkt 2, lit. d – zmiana wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na „nie mniej niż 15%””*

Dot. zapisu: „d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 20%,”

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Dla terenów 3U-P i 4U-P studium określa rejon C.2.P,U, dla którego ustalona minimalna powierzchnia terenów biologicznie czynnych to 20%. Wnioskowany parametr jest zatem sprzeczny z zapisami studium.

112. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 27.05.2024 r. (pismo nr 27 z wykazu uwag):

*„2. Zwiększenie ilości terenów zieleni urządzonej wysokiej, ze względu na fakt, że jest to istotny element retencyjny.”*

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Obszary przeznaczone pod funkcję usług lub produkcji, w tym produkcji energii, składów i magazynów, oraz pod funkcję usług są zgodne z polityką przestrzenną miasta, wyrażoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Studium nie przeznaczają ww. obszarów pod publiczne tereny zieleni czy rekreacji. Zaznacza się natomiast, że w związku z uwzględnieniem części uwag, nastąpi zwiększenie minimalnej wymaganej powierzchni biologicznie czynnej na terenach 3U-P i 4U-P oraz zostaną wskazane tereny zieleni naturalnej o charakterze publicznym.

115. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 27.05.2024 r. (pismo nr 27 z wykazu uwag):

*„5. Projektowanie nowych sieci infrastruktury technicznej jak najbliższej terenów dróg lub pod ciągami pieszymi o rozbiornawierzchni, celem umożliwienia realizacji zieleni wysokiej wzdłuż ciągów komunikacyjnych. Idealnym rozwiązaniem byłoby prowadzenie infrastruktury technicznej w kanałach technologicznych.”*

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Zapisy planu ustalają budowę sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

116. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 27.05.2024 r. (pismo nr 27 z wykazu uwag):

*„6. Stosowanie nawierzchni ciągów pieszych wodoprzepuszczalnych w celu zwiększenia retencji wszędzie tam gdzie to możliwe, a w szczególności na terenie infrastruktury technicznej lub zieleni urządzonej (I-ZP). W przypadku realizacji infrastruktury technicznej, pozostała powierzchnia terenu I-ZP powinna powstać biologicznie czynna i obsadzona roślinnością poprawiającą retencję, w tym roślinnością wysoką.”*

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: W treści planu zawarto zapisy dotyczące retencji wód opadowych, które uważa się za wystarczające. Ponadto określone w planie przeznaczenie II-ZP umożliwi zagospodarowanie, o którym mówi uwaga, w związku z tym ta część uwagi jest bezprzedmiotowa.

117. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 27.05.2024 r. (pismo nr 27 z wykazu uwag):

*„7. Realizacja placu zabaw lub naturalnej przestrzeni rekreacyjnej na terenie I-ZP, która mogłaby służyć okolicznym mieszkańcom.”*

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Wyjaśnia się, że zgodnie z §31 pkt 1 przeznaczenie II-ZP to teren infrastruktury technicznej lub zieleni urządzonej, natomiast zgodnie z lit. b na terenie tym „dopuszcza się zagospodarowanie związane z rekreacyjnym wykorzystaniem terenu tj. ścieżki piesze, ławki, mała architektura, itp.”

\* Dotyczy Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w brzmieniu sprzed wejścia w życie Ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, art. 66 ust. 2 Ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, zgodnie z którą realizowana jest niniejsza procedura.

## **2. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Obwodowej i Rolniczej w Redzie został wyłożony do publicznego wglądu po raz drugi w Urzędzie miasta Redy w dniach od 27.09.2024r. do 18.10.2024r.**

**W wyznaczonym zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym terminie do 04.11.2024r. wpłynęło 45 uwag w 17 pismach. Jedna uwaga została uwzględniona, jedna została uwzględniona częściowo, a 43 uwagi zostały nieuwzględnione.**

Podtrzymuje się w całości rozstrzygnięcie Burmistrza Miasta Redy i nie uwzględnia się niżej wymienionych uwag:

1. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 18.10.2024 r. (pismo nr 1 z wykazu uwag):

*„1) Protest przeciwko budowie lokali usługowych na dz. 756, teren ten miał mieć charakter ekologiczny,”*

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Określona w projekcie planu miejscowego funkcja wynika z ustaleń studium – C.2.P,U – dominujące funkcje: produkcyjne, składów i magazynów oraz usługowe (strefa działalności gospodarczej). Ustalenia studium uwzględnia się przy sporządzaniu planu miejscowego.

3. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 18.10.2024 r. (pismo nr 1 z wykazu uwag):

*„3)na cz. Działki 756 istnieje strefa archeologiczna, badania archeologiczne nie zostały wykonane,”*

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: zasięg strefy ochrony archeologicznej jak też obowiązki wynikające z tej ochrony zostały ustalone w projekcie planu miejscowego. Projekt planu miejscowego uzyskał uzgodnienie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

4. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 18.10.2024 r. (pismo nr 1 z wykazu uwag):

*„4)w tej części miasta jesienią i wiosną często ma miejsce podwyższony poziom wód gruntowych. Każda kolejna utwardzona powierzchnia pogłębi ten problem”*

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: projekt planu miejscowego przewiduje rozwiązania zagospodarowania wód deszczowych.

5. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 18.10.2024 r. (pismo nr 2 z wykazu uwag):

Wniosek o „możliwość wydzielenia działki o powierzchni 2000m<sup>2</sup>” – (dot. dz. 754/5 – teren 1MNW-U)

Uwaga została częściowo uwzględniona.

UZASADNIENIE: Ustalenia projektu planu miejscowego dla terenu 1MNW-U dopuszczają podział na działki o powierzchni nie mniejszej niż 1000m<sup>2</sup>.

6-8. Uwagi złożone przez osobę fizyczną z dnia 07.05.2024 r. (pismo nr 3 z wykazu uwag):

*„1) brak jednoznacznego i zrozumiałego rozwiązania komunikacji dla dz. z południowej strony, na terenach 3U i 4U, 2PEF i 1PE IC,*

*2) teren 3KR opisany jest jako teren komunikacji drogowej wewnętrznej bez określenia jakie tereny komunikacyjne ma obsługiwać, czy będzie powiązana z Via Maris,*

*3) powinno przewidywać się obsługę z ul. Obwodowej przez ewentualne przedłużenie ul. Szkolnej tylko terenu 3U i 4U, ewentualne 1PE IC, a pozostała część tego obszaru wyłącznie z wykorzystaniem połączenia z ul. Łąkową o odpowiednich parametrach”*

Uwagi zostały nieuwzględnione.

UZASADNIENIE: 1)ustalone w projekcie planu miejscowego zasady komunikacji zostały określone w stopniu wystarczającym dla ustalonego rodzaju inwestycji. Projektowana droga 3KR będzie miała swoją kontynuację w planie miejscowym, który jest sporządzany dla sąsiedniego obszaru,

2) w projekcie planu ustalono, które tereny będą skomunikowane z terenem drogi wewnętrznej 3KR. Droga 3KR docelowo będzie powiązana z ul. Obwodową (ten odcinek drogi znajduje się w granicach sąsiedniego obszaru, dla którego sporządzany jest obecnie plan miejscowy) oraz planowaną drogą wschodnią, dla której ustalono rezerwę terenu (tereny 1,2,3 i 4 ZN),

3) obsługa komunikacyjna obszaru planu miejscowego głównie w oparciu o ul. Łąkową nie jest korzystna z uwagi na fakt, że ulica ta jest już obecnie bardzo przeciążona oraz to, że ulica ta przebiega przez osiedle mieszkaniowe. W związku z tym konieczne było wskazanie nowych rozwiązań komunikacyjnych.

9-12. Uwagi złożone przez osobę fizyczną z dnia 15.05.2024 r. (pismo nr 4 z wykazu uwag):

*„1)Wprowadzenie dla dz. 792 usług, przemysłu, składów i magazynów (zgodnie z pierwszym projektem planu miejscowego),*

*2) ewentualnie, w przypadku odrzucenia powyższej uwagi, wprowadzenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej,*

*3) określenie dojazdu do dz. na terenie 2PEF,*

*4) likwidację farmy fotowoltaicznej na terenie 2PEF”*

Uwagi zostały nieuwzględnione.

UZASADNIENIE: 1)część dz. nr 792, która została oznaczona symbolem PEF, została przeznaczona na lokalizację farmy fotowoltaicznej. Po I-wszym wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu zrezygnowano z lokalizacji w granicach terenów 1 i 2PEF funkcji produkcyjnej, usługowej i magazynowo-składowej z uwagi na niewystarczającą obecnie infrastrukturę komunikacyjną i techniczną. Realizacja zadań publicznych polegających na zapewnieniu dla funkcji produkcyjno-usługowo-magazynowej odpowiedniej obsługi komunikacyjnej oraz systemu odprowadzenia wód deszczowych przekracza obecne możliwości Gminy,

- 2) przeznaczenie mieszkaniowo-usługowe jest sprzeczne z ustaleniami studium (C.2.P,U – dominujące funkcje: produkcyjne, składów i magazynów oraz usługowe (strefa działalności gospodarczej),
- 3) ustalone w projekcie planu miejscowego zasady dojazdu są odpowiednie dla wprowadzonej funkcji,
- 4) ustalenia projektu planu miejscowego muszą być zgodne z ustaleniami studium. Zgodnie z zapisami studium przedmiotowa działka jest położona w strefie działalności gospodarczej. Uchwalenie planu miejscowego nie wpływa jednakże na brak możliwości użytkowania działki w sposób dotychczasowy

13-14. Uwagi złożone przez osobę fizyczną z dnia 29.10.2024 r. (pismo nr 5 z wykazu uwag):

- 1) *przywrócenie przeznaczenia funkcji usługowo-produkcyjnej zgodnie z projektem planu z I-go wyłożenia do wglądu,*
- 2) *ewentualnie poszerzenie terenu usługowo-produkcyjnego w głąb terenu przeznaczonego pod farmy fotowoltaiczne (o około 200m)*

Uwagi zostały nieuwzględnione.

UZASADNIENIE: Po I-wszym wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu zrezygnowano z lokalizacji w granicach terenów 1 i 2PEF funkcji produkcyjnej, usługowej i magazynowo-składowej z uwagi na niewystarczającą obecnie infrastrukturę komunikacyjną i techniczną. Realizacja zadań publicznych polegających na zapewnieniu dla funkcji produkcyjno-usługowo-magazynowej odpowiedniej obsługi komunikacyjnej oraz systemu odprowadzenia wód deszczowych przekracza obecne możliwości Gminy.

15-18. Uwagi złożone przez osobę fizyczną z dnia 30.11.2024 r. (pismo nr 6 z wykazu uwag):

- 1) *Wprowadzenie dla dz. 793 usług, przemysłu, składów i magazynów (zgodnie z pierwszym projektem planu miejscowego),*
- 2) *ewentualnie, w przypadku odrzucenia powyższej uwagi, wprowadzenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej,*
- 3) *określenie dojazdu do dz. 793 i pozostałych znajdujących na terenie 2PEF,*
- 4) *likwidację farmy fotowoltaicznej na terenie 2PEF*

Uwagi zostały nieuwzględnione.

UZASADNIENIE: 1) Po I-wszym wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu zrezygnowano z lokalizacji w granicach terenów 1 i 2PEF funkcji produkcyjnej, usługowej i magazynowo-składowej z uwagi na niewystarczającą obecnie infrastrukturę komunikacyjną i techniczną. Realizacja zadań publicznych polegających na zapewnieniu dla funkcji produkcyjno-usługowo-magazynowej odpowiedniej obsługi komunikacyjnej oraz systemu odprowadzenia wód deszczowych przekracza obecne możliwości Gminy,

- 2) przeznaczenie mieszkaniowo-usługowe jest sprzeczne z ustaleniami studium (C.2.P,U – dominujące funkcje: produkcyjne, składów i magazynów oraz usługowe (strefa działalności gospodarczej),
- 3) ustalone w projekcie planu miejscowego zasady dojazdu są odpowiednie dla wprowadzonej funkcji,
- 4) ustalenia projektu planu miejscowego muszą być zgodne z ustaleniami studium. Zgodnie z zapisami studium przedmiotowa działka jest położona w strefie działalności gospodarczej. Uchwalenie planu miejscowego nie wpływa jednakże na brak możliwości użytkowania działki w sposób dotychczasowy.

19-22. Uwagi złożone przez osobę fizyczną z dnia 31.10.2024 r. (pismo nr 7 z wykazu uwag):

- 1) *Wprowadzenie dla dz. 794 i 795 usług, przemysłu, składów i magazynów (zgodnie z pierwszym projektem planu miejscowego),*
- 2) *ewentualnie, w przypadku odrzucenia powyższej uwagi, wprowadzenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej,*
- 3) *określenie dojazdu do dz. 794 i 795 i pozostałych znajdujących na terenie 2PEF,*
- 4) *likwidację farmy fotowoltaicznej na terenie 2PEF*

Uwagi zostały nieuwzględnione.

UZASADNIENIE: 1) Po I-wszym wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu zrezygnowano z lokalizacji w granicach terenów 1 i 2PEF funkcji produkcyjnej, usługowej i magazynowo-składowej z uwagi na niewystarczającą obecnie infrastrukturę komunikacyjną

i techniczną. Realizacja zadań publicznych polegających na zapewnieniu dla funkcji produkcyjno-usługowo-magazynowej odpowiedniej obsługi komunikacyjnej oraz systemu odprowadzenia wód deszczowych przekracza obecne możliwości Gminy,

- 2) przeznaczenie mieszkaniowo-usługowe jest sprzeczne z ustaleniami studium (C.2.P,U – dominujące funkcje: produkcyjne, składów i magazynów oraz usługowe (strefa działalności gospodarczej),
- 3) ustalone w projekcie planu miejscowego zasady dojazdu są odpowiednie dla wprowadzonej funkcji,
- 4) ustalenia projektu planu miejscowego muszą być zgodne z ustaleniami studium. Zgodnie z zapisami studium przedmiotowa działka jest położona w strefie działalności gospodarczej. Uchwalenie planu miejscowego nie wpływa jednakże na brak możliwości użytkowania działki w sposób dotychczasowy.

23. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 31.10.2024 r. (dot. dz. 799) (pismo nr 8 z wykazu uwag):

Wniosek o wprowadzenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Przeznaczenie mieszkaniowo-usługowe jest sprzeczne z ustaleniami studium (C.2.P,U – dominujące funkcje: produkcyjne, składów i magazynów oraz usługowe (strefa działalności gospodarczej). Ustalenia studium uwzględnia się przy sporządzaniu planu miejscowego.

24-29. Uwagi złożone przez osobę prawną (przedsiębiorstwo) z dnia 04.11.2024 r. (pismo nr 9 z wykazu uwag):

- 1) *wprowadzenie dla terenów 1 i 2 PEF możliwości budowy hal magazynowych, zgodnie z obowiązującym studium,*
- 2) *zmianę funkcji na usługowo-produkcyjną,*
- 3) *zmianę dopuszczalnej powierzchni zabudowy do 50%,*
- 4) *zmniejszenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej do 30%,*
- 5) *zwiększenie dopuszczalnej wysokości do 16m,*
- 6) *dopuszczenie dachów płaskich*

Uwagi zostały nieuwzględnione.

UZASADNIENIE: Po I-wszym wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu zrezygnowano z lokalizacji w granicach terenów 1 i 2PEF funkcji produkcyjnej, usługowej i magazynowo-składowej z uwagi na niewystarczającą obecnie infrastrukturę komunikacyjną i techniczną. Realizacja zadań publicznych polegających na zapewnieniu dla funkcji produkcyjno-usługowo-magazynowej odpowiedniej obsługi komunikacyjnej oraz systemu odprowadzenia wód deszczowych przekracza obecne możliwości Gminy.

30-31. Uwagi złożone przez osobę fizyczną z dnia 04.11.2024 r. (pismo nr 10 z wykazu uwag):

- 1) *wprowadzenie na całym terenie dz. 824 usług i przesunięcie drogi 3KR do granicy z działką 818/8 oraz zakończenie drogi 3KR na granicy działek 823 i 824,*
- 2) *zlikwidowanie strefy 4W, co umożliwi przełożenie lub skanalizowanie rowu*

Uwagi zostały nieuwzględnione.

UZASADNIENIE: 1) Droga 3KR została zaprojektowana jako przedłużenie ul. Szkolnej (odcinek drogi w rejonie ul. Szkolnej znajduje się w granicach sąsiedniego obszaru, dla którego sporządzany jest obecnie plan miejscowy) oraz w przyszłości powiązana będzie z planowaną drogą wschodnią, dla której ustalono rezerwę terenu (tereny 1,2,3 i 4 ZN). Droga 3KR została zaprojektowana w taki sposób, aby umożliwić komunikację oraz zabudowę i zagospodarowanie działki nr 824,

- 2) w opracowaniu pt „Koncepcja odwodnienia i retencji”, które zostało sporządzone na potrzeby niniejszego planu miejscowego, zostały wskazane rowy melioracyjne, które muszą być bezwzględnie zachowane. Jednym z takich rowów jest rów oznaczony na rysunku planu symbolem 4W. Zapisy planu miejscowego dopuszczają jednakże organizację niezbędnych przejść i przejazdów nad rowami.

32-34. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 04.11.2024 r. (dot. dz. 780, 796, 801, 792, 806) (pismo nr 11 z wykazu uwag):

- 1) *Wprowadzenie dla działek usług, przemysłu, składów i magazynów (zgodnie z pierwszym projektem planu miejscowego),*
- 2) *ewentualnie, w przypadku odrzucenia powyższej uwagi, wprowadzenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej z możliwością wprowadzenia edukacji, służby zdrowia, rekreacji i turystyki,*
- 3) *likwidację farmy fotowoltaicznej na terenie 1PEF i 2PEF*

Uwagi zostały nieuwzględnione.

UZASADNIENIE: 1)Po I-wszym wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu zrezygnowano z lokalizacji w granicach terenów 1 i 2PEF funkcji produkcyjnej, usługowej i magazynowo-składowej z uwagi na niewystarczającą obecnie infrastrukturę komunikacyjną i techniczną. Realizacja zadań publicznych polegających na zapewnieniu dla funkcji produkcyjno-usługowo-magazynowej odpowiedniej obsługi komunikacyjnej oraz systemu odprowadzenia wód deszczowych przekracza obecne możliwości Gminy. Dla działki nr 806 ustalono funkcję PE-IC (produkcja energii lub ciepłownictwo) z uwagi na ważną inwestycję publiczną – rozbudowę elektrociepłowni,

- 2) przeznaczenie mieszkaniowo-usługowe jest sprzeczne z ustaleniami studium (C.2.P,U – dominujące funkcje: produkcyjne, składów i magazynów oraz usługowe (strefa działalności gospodarczej),
- 3) ustalenia projektu planu miejscowego muszą być zgodne z ustaleniami studium. Zgodnie z zapisami studium przedmiotowe działki są położone w strefie działalności gospodarczej. Uchwalenie planu miejscowego nie wpływa jednakże na brak możliwości użytkowania działki w sposób dotychczasowy.

35-37. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 04.11.2024 r. (dot. dz. 794, 795, 800, 824, 823, 797, 782, 818/8, 804, 788, 789, 797/1, 793, 802) (pismo nr 12 z wykazu uwag):

- 1) *Wprowadzenie dla działek usług, przemysłu, składów i magazynów (zgodnie z pierwszym projektem planu miejscowego),*
- 2) *ewentualnie, w przypadku odrzucenia powyższej uwagi, wprowadzenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej z możliwością wprowadzenia edukacji, służby zdrowia, rekreacji i turystyki,*
- 4) *likwidację farmy fotowoltaicznej na terenie 1PEF i 2PEF*

Uwagi zostały nieuwzględnione.

UZASADNIENIE: 1)Po I-wszym wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu zrezygnowano z lokalizacji w granicach terenów 1 i 2PEF funkcji produkcyjnej, usługowej i magazynowo-składowej z uwagi na niewystarczającą obecnie infrastrukturę komunikacyjną i techniczną. Realizacja zadań publicznych polegających na zapewnieniu dla funkcji produkcyjno-usługowo-magazynowej odpowiedniej obsługi komunikacyjnej oraz systemu odprowadzenia wód deszczowych przekracza obecne możliwości Gminy. Dla działek nr 824 i 823 ustalono funkcję U (usługi) z uwagi na ustalenia studium,

- 2) przeznaczenie mieszkaniowo-usługowe jest sprzeczne z ustaleniami studium (C.2.P,U – dominujące funkcje: produkcyjne, składów i magazynów oraz usługowe (strefa działalności gospodarczej),
- 3) ustalenia projektu planu miejscowego muszą być zgodne z ustaleniami studium. Zgodnie z zapisami studium przedmiotowe działki są położone w strefie działalności gospodarczej. Uchwalenie planu miejscowego nie wpływa jednakże na brak możliwości użytkowania działki w sposób dotychczasowy.

38-39. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 04.11.2024 r. (dot. dz. 783/2 i 783/3) (pismo nr 13 z wykazu uwag):

- 1) *Protest przeciwko funkcji elektrowni słonecznej,*
- 2) *żądanie przywrócenia funkcji z I-go wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, czyli usług, produkcji, składów i magazynów o powierzchni zabudowy 50%, powierzchni biologicznie czynnej 30% wysokości do 18m i dachach płaskich,*

Uwagi zostały nieuwzględnione.

UZASADNIENIE: Po I-wszym wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu zrezygnowano z lokalizacji w granicach terenów 1 i 2PEF funkcji produkcyjnej, usługowej i magazynowo-składowej z uwagi na niewystarczającą obecnie infrastrukturę komunikacyjną

i techniczną. Realizacja zadań publicznych polegających na zapewnieniu dla funkcji produkcyjno-usługowo-magazynowej odpowiedniej obsługi komunikacyjnej oraz systemu odprowadzenia wód deszczowych przekracza obecne możliwości Gminy. Uchwalenie planu miejscowego nie wpływa jednakże na brak możliwości użytkowania działki w sposób dotychczasowy.

40. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 04.11.2024 r. (dot. dz. 774/8) (pismo nr 14 z wykazu uwag):

Dopuszczenie dwóch lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 250m<sup>2</sup> dla dzieci, które wspólne na tym terenie będą prowadzić działalność gospodarczą.

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Działka nr 774/8 w studium jest oznaczona jako C.2.P,U – dominujące funkcje: produkcyjne, składów i magazynów oraz usługowe (strefa działalności gospodarczej). Teren ten nie jest predysponowany dla rozwoju funkcji mieszkaniowej.

41-43. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 04.11.2024 r. (dot. dz. 756 i 757/2) (pismo nr 15 z wykazu uwag):

- 1) dla terenu 3U-P zwiększenie dopuszczalnej wysokości z 12m na 16m i dopuszczenie dachu płaskiego,
- 2) dla terenu 1U-P zwiększenie dopuszczalnej wysokości z 12m na 16m i dopuszczenie dachu płaskiego,
- 3) dla terenu 2U zwiększenie wysokości z 10m na 15m,

Uwagi zostały nieuwzględnione.

UZASADNIENIE: Działki te sąsiadują z zabudowanymi i zagospodarowanymi nieruchomościami. W związku z tym w projekcie planu miejscowego ustalono parametry zabudowy harmonizujące z sąsiednią zabudową

44. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 04.11.2024 r. (dot. dz. 783/1) (pismo nr 16 z wykazu uwag):

Brak zgody na przeznaczenie działki w planie miejscowym na fotowoltaikę

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Po I-wszym wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu zrezygnowano z lokalizacji w granicach terenów 1 i 2PEF funkcji produkcyjnej, usługowej i magazynowo-składowej z uwagi na niewystarczającą obecnie infrastrukturę komunikacyjną i techniczną. Realizacja zadań publicznych polegających na zapewnieniu dla funkcji produkcyjno-usługowo-magazynowej odpowiedniej obsługi komunikacyjnej oraz systemu odprowadzenia wód deszczowych przekracza obecne możliwości Gminy. Uchwalenie planu miejscowego nie wpływa jednakże na brak możliwości użytkowania działki w sposób dotychczasowy.

45. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 04.11.2024 r. (dot. dz. 783/1) (pismo nr 17 z wykazu uwag):

Brak zgody na przeznaczenie działki w planie miejscowym na fotowoltaikę

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Po I-wszym wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu zrezygnowano z lokalizacji w granicach terenów 1 i 2PEF funkcji produkcyjnej, usługowej i magazynowo-składowej z uwagi na niewystarczającą obecnie infrastrukturę komunikacyjną i techniczną. Realizacja zadań publicznych polegających na zapewnieniu dla funkcji produkcyjno-usługowo-magazynowej odpowiedniej obsługi komunikacyjnej oraz systemu odprowadzenia wód deszczowych przekracza obecne możliwości Gminy. Uchwalenie planu miejscowego nie wpływa jednakże na brak możliwości użytkowania działki w sposób dotychczasowy

**3. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Obwodowej i Rolniczej w Redzie został wyłożony do publicznego wglądu po raz trzeci w Urzędzie miasta Redy w dniach od 30.12.2024r. do 20.01.2025r.**

**W wyznaczonym zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym terminie do 03.02.2025r. wpłynęło 13 uwag w 4 pismach. Uwagi zostały nieuwzględnione.**

Podtrzymuje się w całości rozstrzygnięcie Burmistrza Miasta Redy i nie uwzględnia się niżej wymienionych uwag:

1. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 03.02.2025 r. (dot. terenu 2U) (pismo nr 1 z wykazu uwag):

Uwaga dotycząca uprzednio złożonego pisma na etapie II wyłożenia planu oraz wątpliwości związanych z ostatecznym przeznaczeniem terenu 2U:

*„Będzie to drugie pismo stosowane do Pana Burmistrza w ciągu ostatnich miesięcy. Pierwsze złożone zostało w imieniu mieszkańców dzielnicy Moście Błota dnia 16.10.2024 i niestety do tej pory nie otrzymałam konkretnej odpowiedzi na piśmie. Dwa dni po złożeniu pisma mój mąż Grzegorz Pilarski wraz z sąsiadem Markiem Szemrykiem złożyli Panu wizytę osobiście.*

*Piszę w związku z pewnymi różnicami wynikającymi z Pana słów, które padły w trakcie rozmowy z dnia 18.10.2024 oraz uchwały z Biuletynu Rady Miasta dotyczącej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Obwodowej i Rolniczej w Redzie, która pojawiła się na stronie internetowej UM 30.12.2024.*

*W tym oto piśmie pojawiają się wzmianki na temat terenu oznakowanego symbolem 2U w §19.2.e dotyczącym nieprzekraczalnej linii zabudowy 10 m oraz §19.6.c odnoszącym się do wprowadzenia pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej. Są one nawet wyróżnione innym kolorem w tekście i jak mniemam pozostają jedynym śladem w odpowiedzi na nasze pismo z października. Jednak podczas rozmowy dnia 18.10.2024 dał Pan jasno do zrozumienia, iż teren oznaczony symbolem 2U będzie przeznaczony pod produkcję energii ze źródeł odnawialnych, Tym samym wykluczył Pan zabudowę użytkową, produkcyjną, składy i magazyny. Z pisma wciąż wynika coś innego.*

*Bardzo proszę o ustosunkowanie się w tej kwestii i podanie jednoznacznej odpowiedzi podczas spotkania dnia 09.01.2025.*

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Ustalona funkcja usługowa na terenie 2U wynika z polityki przestrzennej miasta wyrażonej w studium – C.2.P,U – dominujące funkcje: produkcyjne, składów i magazynów oraz usługowe (strefa działalności gospodarczej). Ustalenia studium uwzględnia się przy sporządzaniu planu miejscowego. Na etapie poprzedniego wyłożenia planu do publicznego wglądu wpłynęła uwaga właścicieli sąsiednich nieruchomości obawiających się o uciążliwość. W wyniku uwagi zawarto ustalenia polegające na wprowadzeniu pasa zieleni izolacyjnej i odsunięto linię zabudowy z 6 m do 10 m wzdłuż wschodniej granicy terenu 2U. Zmiany te uwidocznił projekt planu opublikowanym w ramach III wyłożenia projektu do publicznego wglądu. W opinii Organu zmiany te w wystarczającym stopniu zapewniają ochronę przed potencjalnymi uciążliwościami generowanymi przez ustalone przeznaczenie terenu. Odrzucenie pozostałych uwag opisane i wyjaśnione zostało w rozstrzygnięciu uwag po zakończeniu poprzedniego wyłożenia projektu planu (Zarządzenie Burmistrza Miasta Redy nr UA.4.2024 z dnia 25.11.2024 r.).

2. -5. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 03.02.2025 r. (pismo nr 2 z wykazu uwag):

„1. wprowadzenie na obszarze działki 792 usług, przemysłu, składów i magazynów (zgodnie z pierwszym projektem planu miejscowego).

2. ewentualnie, w przypadku odrzucenia zabudowy jak w pkt. 1) – wprowadzenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

3. określenie sposobu dojazdu do działek znajdujących się na obszarze oznaczonym na obecnym projekcie symbolem 2PEF.

4. likwidację farmy fotowoltaicznej zaprojektowanej na terenie 2PEF i 1PEF.”

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Uwagi nie dotyczą zakresu zmian objętego III wyłożeniem projektu planu do publicznego wglądu.

6. -9. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 03.02.2025 r. (pismo nr 3 z wykazu uwag):

„1. wprowadzenie na obszarze działki 793 usług, przemysłu, składów i magazynów (zgodnie z pierwszym projektem planu miejscowego).



2. ewentualnie, w przypadku odrzucenia zabudowy jak w pkt. 1) – wprowadzenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

3. określenie sposobu dojazdu do działek znajdujących się na obszarze oznaczonym na obecnym projekcie symbolem 2PEF.

4. likwidację farmy fotowoltaicznej zaprojektowanej na terenie 2PEF i 1PEF.”

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Uwagi nie dotyczą zakresu zmian objętego III wyłożeniem projektu planu do publicznego wglądu.

10. -13. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 03.02.2025 r. (pismo nr 4 z wykazu uwag):

„1. wprowadzenie na obszarze działek 794 i 795 usług, przemysłu, składów i magazynów (zgodnie z pierwszym projektem planu miejscowego).

2. ewentualnie, w przypadku odrzucenia zabudowy jak w pkt. 1) – wprowadzenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

3. określenie sposobu dojazdu do działek znajdujących się na obszarze oznaczonym na obecnym projekcie symbolem 2PEF.

4. likwidację farmy fotowoltaicznej zaprojektowanej na terenie 2PEF i 1PEF.”

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Uwagi nie dotyczą zakresu zmian objętego III wyłożeniem projektu planu do publicznego wglądu.

Przewodniczący Rady

**Łukasz Kamiński**