

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 (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 (Dz. U. poz. 1688), projekt planu został 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 (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 południowo – wschodniej części jednostki „C”, na wschód od ulicy Obwodowej w Redzie został wyłożony do publicznego wglądu w Urzędzie Miasta Redy w dniach od 11.04.2025r. do 05.05.2025r.

W wyznaczonym zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym terminie do 19.05.2025 r. wpłynęło 45 uwag. Uwagi zostały nieuwzględnione.

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

1. Uwaga złożona przez osobę fizyczną dwukrotnie z dnia 24.04.2025r. oraz 12.05.2025r. (pismo nr 1 z wykazu uwag):

Wniosek o przeznaczenie terenu spółki Semeko na cele niewysokiej i niegęstej zabudowy.

Przeznaczenie działki na MN/U. Dopuszczenie wielolokalowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, wysokość do 12 m, intensywność zabudowy do 1,2, pow. zabudowy do 60%, pow. biologicznie czynna min. 20%, możliwość wtórnego podziału działki nr 1356 obręb 01.

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Obszar działki nr 1356 stanowi grunty organiczne o płytkim poziomie wód gruntowych. Zgodnie z prognozą oddziaływania na środowisko, sporządzoną na potrzeby projektu planu, dz. nr 1356 jest położona w obrębie lokalnych płatów ekologicznych o pierwszoplanowej funkcji przyrodniczej i niekorzystnych warunków fizjograficznych, na których występuje duże ryzyko zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych. Projekt planu miejscowego pierwotnie zakładał przeznaczenie działki nr 1356 na cele usługowe, natomiast ustalenia te zostały negatywnie zaopiniowane przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska. Szczególne walory przyrodnicze terenu potwierdza też projekt audytu krajobrazowego, który obecnie jest po konsultacjach społecznych. Zgodnie z tym dokumentem obszar, w skład którego wchodzi dz. nr 1356 jest położony w granicach krajobrazu priorytetowego p.n. Łąki zalewowe w dolinie rzeki Redy w rejonie Mościch Błot. W karcie krajobrazu zostało napisane, że rejon ten jest szczególnie cenny ze względu na wartości przyrodnicze i estetyczno-widokowe. Wyznaczony został w celu zachowania kompleksu torfowisk niskich, gytowisk oraz zbiorowisk łąk wilgotnych pokrywających kompleksy ekstensywnie użytkowanych, podmokłych łąk z mokradłami. Ponadto w karcie krajobrazu rekomenduje się nielokalizowanie zabudowy na trwałych użytkach zielonych na glebach pochodzenia organicznego.

W związku z tym postanowiono uwzględnić uwarunkowania przyrodnicze, krajobrazowe oraz fizjograficzne i wskazać w projekcie planu pozostawienie m.in. terenu dz. 1356 w dotychczasowym zagospodarowaniu, czyli jako ZN zieleń naturalna.

Przemawia za takim rozwiązaniem również fakt, że teren ten wymaga realizacji pełnej sieci infrastruktury technicznej. Realizacja zadań publicznych polegających na zapewnieniu, i to na terenach o niekorzystnych warunkach fizjograficznych (wysoki poziom wód gruntowych, grunty organiczne) dla funkcji

mieszkaniowo-usługowej odpowiedniej obsługi komunikacyjnej oraz systemu odprowadzenia wód deszczowych przekracza obecne możliwości finansowe Gminy.

2. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 24.04.2025 r. (pismo nr 2 z wykazu uwag):

Wniosek o przeznaczenie terenu spółki Semeko na cele zabudowy mieszkaniowej, pozwoliłoby to ukończyć rozpoczętą budowę.

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Jak do uwagi nr 1.

3. Uwaga złożona przez osobę fizyczną czterokrotnie z dnia 28.04.2025r., 14.05.2025r. oraz 16.05.2025r. (pismo nr 3 z wykazu uwag):

Zapytanie o:

- 1) powód wprowadzenia na całym obszarze planu zakazu podpiwniczenia,
- 2) powód wprowadzenia w par. 18, 19, 20, 22, 23 zakazu działalności usług zdrowia i edukacji?, takie ograniczenia są nieracjonalne,
- 3) wniosek aby na terenach U wykluczyć magazynowanie, składowanie i przetwarzanie odpadów
- 4) zapytanie dlaczego projekt mpzp nie spełnia wymogów ustawy o ochronie ludności i obronie cywilnej, brak podjęcia działań w zakresie budowli ochronnych.

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Ad. 1) Zakaz podpiwniczenia ustalony na całym obszarze planu jest podyktowany wysokim poziomem wód gruntowych 0-2 m p.p.t. występującym na obszarze objętym planem miejscowym. Zapis jest analogiczny jak w obowiązującym planie dla obrębu nr 6 Moście Błota. Możliwości techniczne nie stanowią argumentu dla wykreślenia zakazu podpiwniczenia. Są przypadki zalewania kondygnacji posadowionych na poziomie terenu, co tym bardziej przemawia za wprowadzeniem takiego ograniczenia na terenach szczególnie predysponowanych do ich zalewania. Gmina ma prawo ustalić zapisy, które zapobiegą sytuacjom szkodliwym dla mieszkańców.

Ad. 2) Tereny wymienione w par. 18, 19, 20, 22, 23 są położone w sąsiedztwie terenów o przeznaczeniu usługowo-produkcyjnym, na których potencjalnie może wystąpić wyższy poziom uciążliwości np. pod względem norm hałasowych. Taka funkcja jest konfliktowa dla usług zdrowia, nauki, edukacji i turystyki. Gmina jest zobowiązana do dbałości o zapobieganie konfliktom przestrzennym poprzez prawidłowe ustalenia przeznaczenia terenów. Dopuszczenie sprzecznych ze sobą funkcji w planie mogłoby zostać uznane za sprzeczne z zasadą ładu przestrzennego, która mówi o konieczności uwzględnienia w uporządkowanych relacjach wymagań funkcjonalnych. To samo dotyczy wykluczenia usług w terenach 1U, 2U, 3U, 5U, 6U, 7U - sąsiadujących z terenami usługowo-produkcyjnymi.

Ad. 3) Załącznik nr 1 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. poz. 2404) ustala dopuszczalne usługi w terenie usług (usługi: handlu, rzemieślnicze, turystyki, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, kultu religijnego, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, biurowych i administracji). Nie dopuszcza się terenu gospodarowania odpadami w terenie usług, zatem nie ma potrzeby stosowania zapisu wykluczającego taką funkcję. Brak zakazu nie wskazuje na dopuszczenie – zasady techniki prawodawczej.

Ad. 4) W projekcie planu zawarto wszystkie niezbędne ustalenia. Projekt planu miejscowego uzyskał uzgodnienia m.in. z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.

4. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 28.04.2025 r. (pismo nr 4 z wykazu uwag):

Wniosek o przeznaczenie terenu działki nr 827/6 obręb 01 na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wolnostojącą i usługi, projekt mpzp jest niezgodny ze studium.

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Działka nr 827/6 w studium znajduje się w częściach w trzech rejonach: C.2.P.U, C.4.1.U,MW i C.4.2.U. We wszystkich tych rejonach w treści studium wskazano jako dominującą funkcję usługową. Zarzut o niezgodności ze studium jest bezzasadny.

5. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 28.04.2025 r. (pismo nr 5 z wykazu uwag):

Wniosek o przesunięcie drogi 3KR symetrycznie względem granicy działki oraz przedłużenie jej do ul. Obwodowej. Wykonanie drogi 3KR zgodnie z projektem mpzp jest niesprawiedliwe i może nosić znamiona korupcji.

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Układ komunikacyjny został zaprojektowany w nawiązaniu do istniejących dróg, projektowanych dróg w obowiązujących planach miejscowych oraz do istniejących rowów melioracyjnych i granic działek ewidencyjnych. Układu dróg nie mogą determinować wyłącznie granice działek, ich kształt czy własność, ale przede wszystkim wytyczne projektowy i obowiązujące przepisy prawa. Ulica Obwodowa jest drogą klasy zbiorczej i w celu zapewnienia jej prawidłowego funkcjonowania zasadnym jest ograniczanie ilości skrzyżowań i bezpośrednich zjazdów.

6. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 28.04.2025 r. (pismo nr 6 z wykazu uwag):

Uwaga w sprawie:

- 1) zapisu dot. terenu 10MWW-U nakazujący od strony 1KR-W-ZP w poziomie parteru realizację lokali usługowych należy usunąć, usługi zapewnić od strony drogi 2KDD,
- 2) dopuszczenia wliczenia powierzchni parkingów wykonanych z materiałów umożliwiających przepływ wody do powierzchni biologicznie czynnej,
- 3) zmniejszenia linii zabudowy od linii rozgraniczającej z terenem 1KR-W-ZP z 10m na 6m,
- 4) przywrócenia pierwotnej wersji projektu planu z przeznaczeniem terenów położonych wzdłuż 2KDD pod usługi oraz tereny mieszkaniowe (dla dobra wszystkich zainteresowanych stron, zgodnie ze społecznym zainteresowaniem i potrzebami inwestycyjnymi oraz biorąc pod uwagę naturalny rozwój miasta i korzyści z tego płynące)

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Ad. 1) Ustalenia funkcji usługowej zostały zawarte w sposób nawiązujący do całego systemu przestrzeni publicznych, zamierzeniem jest ustalenie ciągu spacerowego i komunikacji rowerowej wzdłuż rowu granicznego, który uatrakcyjni odczucia przyrodnicze;

Ad. 2) Ustalenie to wynika z występujących na całym obszarze planu niekorzystnych do inwestowania warunków gruntowych, takie podejście do powierzchni parkingowych jest zgodne z obecnym orzecnictwem;

Ad. 3) Ustalenie to wynika z planowanego wytworzenia pasażu handlowego i konieczności zachowania pasa o adekwatnej szerokości dla bezkolizyjnego ruchu pieszego i rowerowego w nawiązaniu do przestrzeni publicznej;

Ad. 4) Ustalenia przeznaczające obszary wzdłuż drogi 2KDD na cele usługowe zostały negatywnie zaopiniowane przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska. Szczególne walory przyrodnicze terenu potwierdza też projekt audytu krajobrazowego, który obecnie jest po konsultacjach społecznych. Przemawia za takim rozwiązaniem również fakt, że teren ten wymaga realizacji pełnej sieci infrastruktury technicznej. Realizacja zadań publicznych polegających na zapewnieniu, i to na terenach o niekorzystnych warunkach fizjograficznych (wysoki poziom wód gruntowych, grunty organiczne) dla funkcji mieszkaniowo-usługowej odpowiedniej obsługi komunikacyjnej oraz systemu odprowadzenia wód deszczowych przekracza obecne możliwości finansowe Gminy.

7. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 28.04.2025 r. (pismo nr 7 z wykazu uwag):

Wniosek o przeznaczenie terenów 4U-P, 3U i 4U na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojących i usług, niezgodność projektu planu ze studium.

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Działka nr 826/4 w studium znajduje się w częściach w trzech rejonach: C.2.P.U, C.4.1.U,MW i C.4.2.U. We wszystkich tych rejonach w treści studium wskazano jako dominującą funkcję usługową. Zarzut o niezgodności ze studium jest bezzasadny.

Na marginesie należy dodać, że zgodnie z analizami przeprowadzonymi na potrzeby planu ogólnego chłonność terenów już przeznaczonych na cele mieszkaniowe na obszarze miasta Reda przekracza 120% zapotrzebowania na te tereny na najbliższe 20 lat. Brak zatem uzasadnienia dla przeznaczenia na cele mieszkaniowe dodatkowych terenów.

8. Uwaga złożona przez osoby fizyczne z dnia 29.04.2025 r. (pismo nr 8 z wykazu uwag):

Wniosek o:

- 1) ustalenie zakazu podpiwniczeń poniżej poziomu -1,8 m od istniejącego terenu,
- 2) zmianę wskaźników parkingowych ustalonych w par. 14 ust. 2 pkt 1) z 1,5/1 mieszkanie na 1,2/1 mieszkanie, w tym maksymalnie 60% na terenie (zmiana z 30%),
- 3) w par. 27 zmianę wys. zabudowy do 16,5m, powierzchnia zabudowy do 35%, powierzchnia biologicznie czynna minimum 35%, nadziemna intensywność zabudowy min. 0, max. 1,75 (2,0 przy zastosowaniu dachów zielonych),
- 4) zmianę szerokości terenu 3ZP biegnącego wzdłuż zachodniej i południowej granicy 7m (zmiana z 10m)

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Ad. 1) Zakaz podpiwniczenia ustalony na całym obszarze planu jest podyktowany wysokim poziomem wód gruntowych występującym na obszarze objętym planem miejscowym.

Ad. 2) Wskaźnik 1,2 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny jest obecnie niewystarczający. Zapis ten ma na celu zagwarantowanie miejsc postojowych dla osób przyjezdnych. Ustalenie wskaźnika miejsc postojowych 30% ogólnej liczby na terenie nieruchomości pozwoli na zagospodarowanie terenu z większym udziałem powierzchni biologicznie czynnej.

Ad. 3) Z uwagi na położenie terenu na obszarze o wysokim poziomie wód gruntowych oraz w sąsiedztwie terenów nie przeznaczonych do zainwestowania postanowiono wprowadzić ustalenia o niższej intensywności zabudowy.

Ad. 4) W projekcie planu ustalono pas zieleni o szerokości pozwalającej na racjonalne i zachęcające do korzystania zagospodarowanie przestrzeni publicznej.

9. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 05.05.2025 r. (pismo nr 9 z wykazu uwag):

Wniosek o:

- 1) zmianę przeznaczenia dz. 859 z zieleni naturalnej 1ZN na funkcję usługową z zabudową jednorodzinną, zgodnie ze studium. Ustalenia projektu planu w sposób znaczący wpływają na obniżenie wartości nieruchomości, brak równego traktowania, brak zgodności ze studium-plan miejscowy nie może całkowicie wyeliminować funkcji określonej w studium jako dominująca,
- 2) uwzględnienie badań geotechnicznych, z których wynika, że warstwa organiczna wynosi tylko 1m,
- 3) brak równości wobec prawa, sąsiednie działki o podobnych warunkach gruntowych są przeznaczone pod zabudowę,
- 4) gotowość do zawarcia kompromisu – ustalenia wysokiego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Ad. 1) Obszar działki nr 859 stanowi grunty organiczne o płytkim poziomie wód gruntowych. Ponadto zgodnie z prognozą oddziaływania na środowisko, sporządzoną na potrzeby projektu planu, dz. nr 859 jest położona w obrębie lokalnych płatów ekologicznych o pierwszoplanowej funkcji przyrodniczej i niekorzystnych warunków fizjograficznych i duże ryzyko zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych. Projekt planu miejscowego pierwotnie zakładał przeznaczenie działki nr 859 na cele usługowe, natomiast ustalenia zostały negatywnie zaopiniowane przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska. Szczególne walory przyrodnicze terenu potwierdza też projekt audytu krajobrazowego, który obecnie jest po konsultacjach społecznych. W związku z tym postanowiono uwzględnić uwarunkowania przyrodnicze, krajobrazowe oraz fizjograficzne i wskazać w projekcie planu pozostawienie m.in. terenu dz. 859 w dotychczasowym zagospodarowaniu, czyli jako

ZN zieleń naturalna. Ustalenie to nie jest sprzeczne ze studium - zgodnie z ustaleniami studium dz. nr 859 jest położona w rejonie C.4.2.U., w którym ustalono jako funkcję dominującą usługi komercyjne i publiczne, natomiast jako funkcję uzupełniającą ustalono zieleń urządzoną i inne formy zieleni, w tym zieleń o funkcji krajobrazowej. Wymienione dla danego rejonu rodzaje funkcji nie oznaczają, że każda działka leżąca w granicach wyznaczonego w studium rejonu ma być przeznaczona na każdą z określonych funkcji. Określone funkcje dotyczą całego rejonu i projekt planu wprowadza w różnych obszarach rejonu różne funkcje w zależności od występujących w poszczególnych miejscach uwarunkowań. W uszczegółowieniu opisu studium podano, że w zainwestowaniu i zagospodarowaniu rejonu należy uwzględnić występowanie gruntów organicznych i wysokiego poziomu wód gruntowych i zachowanie sprawności systemów melioracyjnych. Uwzględniając te uwarunkowania część powierzchni rejonu C.4.2.U, na której warunki do zagospodarowania są najmniej korzystne, w tym dz. nr 859, została przeznaczona na zieleń naturalną. Przemawia za takim rozwiązaniem również fakt, że teren ten wymaga realizacji pełnej sieci infrastruktury technicznej. Realizacja zadań publicznych polegających na zapewnieniu, i to na terenach o niekorzystnych warunkach fizjograficznych (wysoki poziom wód gruntowych, grunty organiczne) dla funkcji mieszkaniowo-usługowej odpowiedniej obsługi komunikacyjnej oraz systemu odprowadzenia wód deszczowych przekracza obecne możliwości finansowe Gminy.

Ad. 2) Fakt występowania gruntów organicznych nie jest jedynym powodem przeznaczenia dz. nr 859 na cele zieleni naturalnej. Argumenty przemawiające za wprowadzonymi ustaleniami opisano powyżej.

Ad. 3) W projekcie planu miejscowego wszystkie tereny o przedstawionych w pkt. 1 uwarunkowaniach i braku pozytywnej opinii RDOŚ przeznaczono na cele zieleni naturalnej. Wyjątek stanowią tereny, dla których obowiązuje już plan miejscowy bądź wydano decyzję o warunkach zabudowy.

Ad. 4) Prognoza oddziaływania na środowisko oraz opinia RDOŚ wskazuje na obowiązek całkowitego wyłączenia terenu z możliwości zagospodarowania.

10. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 13.05.2025 r. (pismo nr 10 z wykazu uwag):

Wnosi o przeznaczenie działki nr 1356 obr. 1 na MN/U. Dopuszczenie wielolokalowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, wysokość do 12 m, intensywność zabudowy do 1,2, pow. zabudowy do 60%, pow. biologicznie czynna min. 20%, możliwość wtórnego podziału.

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Jak do uwagi nr 1.

11. Uwaga złożona przez osoby fizyczne z dnia 13.05.2025 r. (pismo nr 11 z wykazu uwag):

Wniosek o:

- 1) skomunikowanie dz. 872 z drogą publiczną od strony pasa zieleni 4ZP bądź z drugiej strony gdzie ma powstać droga wewnętrzna do obsługi rowu melioracyjnego,
- 2) zwiększenie wysokości zabudowy do 5 kondygnacji i dopuszczenie lokali mieszkalnych w parterze.

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Ad. 1) W projekcie planu zawarto ustalenia dotyczące dostępu każdego terenu do dróg. Projekt planu ustala dostępność drogową dla terenu 10MWW-U z terenu drogi 2KDD i 1KR-W-ZP. Ostatecznie o sposobie skomunikowania działek będzie decydować zarządca dróg na etapie sporządzenia projektu budowlanego.

Ad. 2) Z uwagi na położenie terenu na obszarze o wysokim poziomie wód gruntowych oraz w sąsiedztwie terenów nie przeznaczonych do zainwestowania postanowiono wprowadzić ustalenia o niższej intensywności zabudowy. Ponadto, zgodnie z analizami przeprowadzonymi na potrzeby planu ogólnego, chłonność terenów już przeznaczonych na cele mieszkaniowe na obszarze miasta Reda przekracza 120% zapotrzebowania na te tereny na najbliższe 20 lat. Brak zatem uzasadnienia dla podwyższania intensywności zabudowy mieszkaniowej.

12. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 13.05.2025 r. (pismo nr 12 z wykazu uwag):

Wnosi o przeznaczenie działki 1356 obr. 1 na MN/U. Dopuszczenie wielolokalowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, wysokość do 12 m, intensywność zabudowy do 1,2, pow. zabudowy do 60%, pow. biologicznie czynna min. 20%, możliwość wtórnego podziału.

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Jak do uwagi nr 1.

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

Wniosek o przeznaczenie dz. 862 na cele mieszkaniowe jednorodzinne i usługi handlu. Wnioskowane funkcje wynikają z ustaleń studium.

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Obszar działki nr 862 stanowi grunty organiczne o płytkim poziomie wód gruntowych. Ponadto zgodnie z prognozą oddziaływania na środowisko, sporządzoną na potrzeby projektu planu, dz. nr 862 jest położona w obrębie lokalnych pól ekologicznych o pierwszoplanowej funkcji przyrodniczej i niekorzystnych warunków fizjograficznych, w którym istnieje duże ryzyko zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych. Szczególne walory przyrodnicze terenu potwierdza też projekt audytu krajobrazowego, który obecnie jest po konsultacjach społecznych. W związku z tym postanowiono uwzględnić uwarunkowania przyrodnicze, krajobrazowe oraz fizjograficzne i wskazać w projekcie planu pozostawienie m.in. terenu dz. 862 w dotychczasowym zagospodarowaniu, czyli jako ZN zieleń naturalna. Ustalenie to nie jest sprzeczne ze studium - zgodnie z ustaleniami studium dz. nr 862 jest położona w rejonie C.4.2.U., w którym ustalono jako funkcję dominującą usługi komercyjne i publiczne, natomiast jako funkcję uzupełniającą ustalono zieleń urządzoną i inne formy zieleni, w tym zieleń o funkcji krajobrazowej. Wymienione dla danego rejonu rodzaje funkcji nie oznaczają, że każda działka leżąca w granicach wyznaczonego w studium rejonu ma być przeznaczona na każdą z określonych funkcji. Określone funkcje dotyczą całego rejonu i projekt planu wprowadza w różnych obszarach rejonu różne funkcje w zależności od występujących w poszczególnych miejscach uwarunkowań.

W uszczegółowieniu opisu studium podano, że w zainwestowaniu i zagospodarowaniu rejonu należy uwzględnić występowanie gruntów organicznych i wysokiego poziomu wód gruntowych i zachowanie sprawności systemów melioracyjnych. Uwzględniając te uwarunkowania część powierzchni rejonu C.4.2.U., na której warunki do zagospodarowania są najmniej korzystne, w tym dz. nr 862, została przeznaczona na zieleń naturalną.

Przemawia za takim rozwiązaniem również fakt, że teren ten wymaga realizacji pełnej sieci infrastruktury technicznej. Realizacja zadań publicznych polegających na zapewnieniu, i to na terenach o niekorzystnych warunkach fizjograficznych (wysoki poziom wód gruntowych, grunty organiczne) dla funkcji mieszkaniowo-usługowej odpowiedniej obsługi komunikacyjnej oraz systemu odprowadzenia wód deszczowych przekracza obecne możliwości finansowe Gminy.

Poza powyższymi argumentami za pozostawieniem dz. nr 862 w dotychczasowym użytkowaniu przemawia fakt, że teren ten stanowi łąki klasy III. Zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych należy ograniczać przeznaczanie na cele nierolnicze gruntów rolnych najwyższych klas.

14. Uwaga złożona przez osobę prawną (przedsiębiorstwo) z dnia 21.05.2025 r. (pismo nr 14 z wykazu uwag):

Uwaga do parametrów zabudowy działki nr 821/4 obr. 1:

- 1) zmniejszenie parametrów parkingowych,
- 2) zmiana nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- 3) min. pow. działki 1000 m²,
- 4) odsunięcie linii rozgraniczającej w dół o 12 m

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Projektowany układ komunikacyjny został dostosowany do istniejącej sieci dróg publicznych, w tym osi skrzyżowania ul. Obwodowej z ul. Szkolną. Taki układ drogowy determinuje ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy. Parametry zabudowy, w tym wskaźniki miejsc postojowych zostały ustalone w nawiązaniu do parametrów ustalonych w obowiązujących na terenach sąsiednich planach miejscowych.

15. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 15.05.2025 r. (pismo nr 15 z wykazu uwag):

- 1) zastrzeżenia do zaproponowanego układu drogowego na wysokości ul. Szkolnej i Brzechwy – 1KDD, 2KR i 3KR,
- 2) teren usługowo-produkcyjny powinien być zaplanowany z możliwością obsługi komunikacyjnej bezpośrednio z ul. Obwodowej,
- 3) nieuzasadnione podzielenie terenu na wysokości ul. Szkolnej i Brzechwy na tereny 2U,3U, 4U, 5U, 4U-P.

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Ad. 1 i 3) Układ komunikacyjny został zaprojektowany w nawiązaniu do istniejących dróg, projektowanych dróg w obowiązujących planach miejscowych oraz do istniejących rowów melioracyjnych i granic działek ewidencyjnych. Układu dróg nie mogą determinować wyłącznie granice działek, ich kształt czy własność, ale przede wszystkim wytyczne projektowy i obowiązujące przepisy.

Ad. 2) Ulica Obwodowa jest drogą klasy zbiorczej i w celu zapewnienia jej prawidłowego funkcjonowania zasadnym jest ograniczanie ilości skrzyżowań i bezpośrednich zjazdów.

16. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 15.05.2025 r. (pismo nr 16 z wykazu uwag):

Wnosi o przeznaczenie działki nr 1356 obr. 1 na MN/U. Dopuszczenie wielolokalowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, wysokość do 12 m, intensywność zabudowy do 1,2, pow. zabudowy do 60%, pow. biologicznie czynna min. 20%, możliwość wtórnego podziału.

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Jak do uwagi nr 1.

17. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 15.05.2025 r. (pismo nr 17 z wykazu uwag):

Wnosi o przeznaczenie działki nr 1356 obr. 1 na MN/U. Dopuszczenie wielolokalowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, wysokość do 12 m, intensywność zabudowy do 1,2, pow. zabudowy do 60%, pow. biologicznie czynna min. 20%, możliwość wtórnego podziału.

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Jak do uwagi nr 1.

18. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 15.05.2025 r. (pismo nr 18 z wykazu uwag):

Wnosi o przeznaczenie działki nr 1356 obr. 1 na MN/U. Dopuszczenie wielolokalowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, wysokość do 12 m, intensywność zabudowy do 1,2, pow. zabudowy do 60%, pow. biologicznie czynna min. 20%, możliwość wtórnego podziału.

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Jak do uwagi nr 1.

19. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 15.05.2025 r. (pismo nr 19 z wykazu uwag):

Wnosi o przeznaczenie działki nr 1356 obr. 1 na MN/U. Dopuszczenie wielolokalowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, wysokość do 12 m, intensywność zabudowy do 1,2, pow. zabudowy do 60%, pow. biologicznie czynna min. 20%, możliwość wtórnego podziału.

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Jak do uwagi nr 1.

20. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 15.05.2025 r. (pismo nr 20 z wykazu uwag):

Wnosi o przeznaczenie działki nr 1356 obr. 1 na MN/U. Dopuszczenie wielolokalowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, wysokość do 12 m, intensywność zabudowy do 1,2, pow. zabudowy do 60%, pow. biologicznie czynna min. 20%, możliwość wtórnego podziału.

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Jak do uwagi nr 1.

21. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 16.05.2025 r. (pismo nr 21 z wykazu uwag):

Wnosi o przeznaczenie działki nr 1356 obr. 1 na MN/U. Dopuszczenie wielolokalowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, wysokość do 12 m, intensywność zabudowy do 1,2, pow. zabudowy do 60%, pow. biologicznie czynna min. 20%, możliwość wtórnego podziału.

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Jak do uwagi nr 1.

22. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 16.05.2025 r. (pismo nr 22 z wykazu uwag):

Wnosi o przeznaczenie działki nr 1356 obr. 1 na MN/U. Dopuszczenie wielolokalowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, wysokość do 12 m, intensywność zabudowy do 1,2, pow. zabudowy do 60%, pow. biologicznie czynna min. 20%, możliwość wtórnego podziału.

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Jak do uwagi nr 1.

23. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 16.05.2025 r. (pismo nr 23 z wykazu uwag):

Wnosi o przeznaczenie działki nr 1356 obr. 1 na MN/U. Dopuszczenie wielolokalowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, wysokość do 12 m, intensywność zabudowy do 1,2, pow. zabudowy do 60%, pow. biologicznie czynna min. 20%, możliwość wtórnego podziału.

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Jak do uwagi nr 1.

24. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 16.05.2025 r. (pismo nr 24 z wykazu uwag):

Wnosi o przeznaczenie działki nr 1356 obr. 1 na MN/U. Dopuszczenie wielolokalowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, wysokość do 12 m, intensywność zabudowy do 1,2, pow. zabudowy do 60%, pow. biologicznie czynna min. 20%, możliwość wtórnego podziału.

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Jak do uwagi nr 1.

25. Uwaga złożona przez osobę prawną (przedsiębiorstwo) z dnia 16.05.2025 r. (pismo nr 25 z wykazu uwag):

Wnosi o:

- 1) zwiększenie wysokości zabudowy z 15m na 16m,
- 2) zwiększenie powierzchni zabudowy z 30% na 40%,
- 3) zwiększenie intensywności zabudowy z 1,5 na 2,0

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Z uwagi na położenie terenu na obszarze o wysokim poziomie wód gruntowych oraz w sąsiedztwie terenów nie przeznaczonych do zainwestowania postanowiono wprowadzić ustalenia o niższej intensywności zabudowy.

26. Uwaga złożona przez osoby fizyczne z dnia 16.05.2025 r. (pismo nr 26 z wykazu uwag):

Dla działek nr 873, cz. 874/4, 871, 872 obr. 1, wnosi o:

- 1) skreślenie zapisu ustalającego obowiązek realizacji lokali usługowych w parterach budynków w celu utworzenia pasażu handlowego,
- 2) zmianę linii zabudowy – usunięcie linii zabudowy od terenu 4ZP i zmniejszenie z 10m na 6m od terenu 1KR-W-ZP,
- 3) likwidację terenu 4ZP,
- 4) połączenie terenów 9MWW-U i 10MWW-U o parametrach 9MWW-U, wykreślenie par. 30

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Ad. 1) Ustalenia funkcji usługowej zostały zawarte w sposób nawiązujący do całego systemu przestrzeni publicznych. Ustalenie to wynika z planowanego wytworzenia pasażu handlowego i powiązanego systemu przestrzeni publicznych.

Ad. 2) W projekcie planu ustalono pas zieleni o szerokości pozwalającej na racjonalne i zachęcające do korzystania zagospodarowanie przestrzeni publicznej.

Ad. 3) Ustalenie to wynika z planowanego wytworzenia pasażu handlowego i powiązanego systemu przestrzeni publicznych.

Ad. 4) Zawarte w projekcie planu miejscowego ustalenia zostały dostosowane do występujących w granicach terenów uwarunkowań gruntowych i przyrodniczych. Takie same bądź zbliżone wskaźniki ustalono na sąsiednich terenach.

27. Uwaga złożona przez osobę prawną (przedsiębiorstwo) z dnia 16.05.2025 r. (pismo nr 27 z wykazu uwag):

Dla działki nr 849/13 obr. 1, wnosi o:

- 1) zmianę zapisu dotyczącego podpiwniczenia – dopuścić do -1,8m od p.p.t.,
- 2) zmianę wskaźników parkingowych na 1,5miejsca /1 lokal mieszkalny, w tym maksymalnie 30% miejsc na terenie nieruchomości,
- 3) zwiększenie wysokości zabudowy do 16,5m (jest 15m),
- 4) zwiększenie powierzchni zabudowy do 35% (jest 25%),
- 5) zmniejszenie pow. biologicznie czynna min. 35% (jest 40%),
- 6) zwiększenie nadziemnej intensywności zabudowy do 1,75, 2,0 przy zastosowaniu dachów zielonych (jest 1,25),
- 7) zmianę szerokości terenu zielonego 3ZP 7m (jest 10m)

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Jak do uwagi nr 8.

28. Uwaga złożona przez osobę prawną (przedsiębiorstwo) z dnia 16.05.2025 r. (pismo nr 28 z wykazu uwag):

Dla działki nr 849/13 obr. 1, wnosi o:

- 1) zmianę zapisu dotyczącego podpiwniczenia – dopuścić do -1,8m od p.p.t.,
- 2) zmianę wskaźników parkingowych na 1,5miejsca /1 lokal mieszkalny, w tym maksymalnie 30% miejsc na terenie nieruchomości,
- 3) zwiększenie wysokości zabudowy do 16,5m (jest 15m),
- 4) zwiększenie powierzchni zabudowy do 35% (jest 25%),
- 5) zmniejszenie pow. biologicznie czynna min. 35% (jest 40%),
- 6) zwiększenie nadziemnej intensywności zabudowy do 1,75, 2,0 przy zastosowaniu dachów zielonych (jest 1,25),
- 7) zmianę szerokości terenu zielonego 3ZP 7m (jest 10m)

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Jak do uwagi nr 8.

29. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 16.05.2025 r. (pismo nr 29 z wykazu uwag):

Wnosi o przeznaczenie działki nr 1356 obr. 1 na MN/U. Dopuszczenie wielolokalowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, wysokość do 12 m, intensywność zabudowy do 1,2, pow. zabudowy do 60%, pow. biologicznie czynna min. 20%, możliwość wtórnego podziału.

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Jak do uwagi nr 1.

30. Uwagi złożone przez osobę prawną (przedsiębiorstwo) z dnia 19.05.2025 r. (pismo nr 30 z wykazu uwag):

Wnosi o :

- 1) dopuszczenie na terenie 1ZN niezbędnej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, w tym realizację OZE, np. fotowoltaika, ujęcia geotermalne oraz inne alternatywne źródła,
- 2) dopuszczenie na terenach 1MWW-U, 3MWW-U, 3MWW-U, 4MWW-U niezbędnej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, w tym realizację OZE, np. fotowoltaika, ujęcia geotermalne oraz inne alternatywne źródła.

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Ad. 1) Tereny ZN zgodnie z zapisami prognozy oddziaływania na środowisko oraz opinii RDOŚ należy przeznaczyć na cele zieleni naturalnej. Realizacja inwestycji OZE spowodowałaby przekształcenie tych terenów i degradację ich walorów przyrodniczo-krajobrazowych.

Ad. 2) Ustalenia projektu planu zostały przyjęte w oparciu o obowiązujące studium uwarunkowań. Zgodnie z zapisami ogólnymi projektu planu na całym obszarze objętym granicami planu dopuszcza się budowę, przebudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

31. Uwaga złożona przez osoby fizyczne z dnia 19.05.2025 r. (pismo nr 31 z wykazu uwag):

Wnosi o zmianę funkcji dla dz. 867 i 868 (teren 1US-ZP) na cele zabudowy mieszkaniowej lub usługowej, brak gwarancji zagospodarowania terenu na planowane cele w przeciągu najbliższych lat.

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Z uwagi na powstające w niedalekim sąsiedztwie osiedla mieszkaniowe oraz ustalenia niniejszego projektu planu zaistniała potrzeba zarezerwowania terenu na cele publiczne. Teren 1US-ZP w wyniku przeprowadzonych analiz został wytypowany jako najbardziej optymalny na te cele. Funkcja usług publicznych jest zgodna z ustaleniami studium określonymi dla rejonu C.4.2.U. Wprowadzenie w projekcie planu funkcji publicznej, do czasu jej realizacji, nie powoduje braku możliwości użytkowania nieruchomości w dotychczasowy sposób.

32. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 19.05.2025r. dwukrotnie (pismo nr 32 z wykazu uwag):

Wnosi o przeznaczenie działek nr 843/1 i 843/2 obr. 1, na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług o wysokości zabudowy do 20m, powierzchni zabudowy do 50%, pow. biologicznie czynnej min. 30%. Projekt planu nie jest zgodny ze studium. Płaty ekologiczne wskazane w prognozie oddziaływania na środowisko nie są wystarczającym przeciwwskazaniem do przeznaczenia terenów pod zabudowę.

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Obszar działek nr 843/1 i 843/2 stanowi grunty organiczne o płytkim poziomie wód gruntowych. Ponadto zgodnie z prognozą oddziaływania na środowisko, sporządzoną na potrzeby projektu planu, dz. nr 843/1 i 843/2 są położone w obrębie lokalnych płatów ekologicznych o pierwszoplanowej funkcji przyrodniczej i niekorzystnych warunków fizjograficznych, gdzie występuje duże ryzyko zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych. Projekt planu miejscowego pierwotnie zakładał przeznaczenie przedmiotowych działek na cele usługowe, natomiast ustalenia zostały negatywnie zaopiniowane przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska. Szczególne walory przyrodnicze terenu potwierdza też projekt audytu krajobrazowego, który obecnie jest po konsultacjach społecznych. W związku z tym postanowiono uwzględnić uwarunkowania przyrodnicze, krajobrazowe oraz fizjograficzne i wskazać w projekcie planu pozostawienie m.in. terenu dz. 843/1 i 843/2 w dotychczasowym zagospodarowaniu, czyli jako ZN zieleni naturalna. Ustalenie to nie jest sprzeczne ze studium - zgodnie z ustaleniami studium dz. nr 843/1 i 843/2 są położone w rejonie C.4.2.U., w którym ustalono jako funkcję dominującą usługi komercyjne i publiczne, natomiast jako funkcję uzupełniającą ustalono zieleni urządzoną i inne formy zieleni, w tym zieleni o funkcji krajobrazowej. Natomiast wnioskowana w uwadze zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z pewnością jest sprzeczna ze studium, ponieważ nie została ujęta w treści studium dla rejonu C.4.2.U ani wśród dominujących, ani uzupełniających funkcji. Wymienione dla danego rejonu rodzaje funkcji nie oznaczają, że każda działka leżąca w granicach wyznaczonego w studium rejonu ma być przeznaczona na każdą z określonych funkcji. Określone funkcje dotyczą całego rejonu i projekt planu wprowadza w różnych obszarach rejonu różne funkcje w zależności od występujących w poszczególnych miejscach uwarunkowań.

W uszczegółowieniu opisu studium podano, że w zainwestowaniu i zagospodarowaniu rejonu należy uwzględnić występowanie gruntów organicznych i wysokiego poziomu wód gruntowych i zachowanie sprawności systemów melioracyjnych. Uwzględniając te uwarunkowania część powierzchni rejonu C.4.2.U, na której warunki do zagospodarowania są najmniej korzystne, w tym dz. nr 843/1 i 843/2, została przeznaczona na zieleń naturalną.

Przemawia za takim rozwiązaniem również fakt, że teren ten wymaga realizacji pełnej sieci infrastruktury technicznej. Realizacja zadań publicznych polegających na zapewnieniu, i to na terenach o niekorzystnych warunkach fizjograficznych (wysoki poziom wód gruntowych, grunty organiczne) dla funkcji mieszkaniowo-usługowej odpowiedniej obsługi komunikacyjnej oraz systemu odprowadzenia wód deszczowych przekracza obecne możliwości finansowe Gminy.

33. Uwaga złożona przez osobę prawną (przedsiębiorstwo) z dnia 19.05.2025r. (pismo nr 33 z wykazu uwag):

Wnosi o przeznaczenie działek nr 843/1 i 843/2 obr. 1, na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług o wysokości zabudowy do 20m, powierzchni zabudowy do 50%, pow. biologicznie czynnej min. 30%. Projekt planu nie jest zgodny ze studium. Płaty ekologiczne wskazane w prognozie oddziaływania na środowisko nie są wystarczającym przeciwwskazaniem do przeznaczenia terenów pod zabudowę.

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Jak do uwagi nr 32.

34. Uwaga złożona przez osobę prawną (przedsiębiorstwo) z dnia 19.05.2025 r. (pismo nr 34 z wykazu uwag):

1) projekt planu miejscowego w sposób drastyczny narusza ustalenia studium,

oraz wnosi o:

- 2) przeznaczenie części dz. nr 1356 o pow. min. 4,2 ha pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usługową, wys. do. 12 m, pow. zabudowy max. 50%, pow. biologicznie czynna min. 30%, max. intensywność zabudowy do 1,5,
- 3) przeznaczenie części dz. nr 1356 o pow. min. 2,0 ha pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub usługową, wys. do. 20 m, pow. zabudowy max. 50%, pow. biologicznie czynna min. 30%, max. nadziemna intensywność zabudowy do 1,8,
- 4) zmianę parametrów zabudowy dz. 1347, 1348, 1349, 1350, 1351, 1352, 1353, 1354, 1355, wys. do. 20 m, pow. zabudowy max. 50%, pow. biologicznie czynna min. 30%, max. nadziemna intensywność zabudowy do 1,5,
- 5) trudności w odczytaniu rysunku projektu planu dostępnego na BIP.

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Ad. 1) Ustalenie zieleni naturalnej nie jest sprzeczne ze studium - zgodnie z ustaleniami studium dz. nr 1356 jest położona w większości w rejonie C.4.2.U., w którym ustalono jako funkcję dominującą usługi komercyjne i publiczne, natomiast jako funkcję uzupełniającą ustalono zieleń urządzoną i inne formy zieleni, w tym zieleń o funkcji krajobrazowej. Wymienione dla danego rejonu rodzaje funkcji nie oznaczają, że każda działka leżąca w granicach wyznaczonego w studium rejonu ma być przeznaczona na każdą z określonych funkcji. Określone funkcje dotyczą całego rejonu i projekt planu wprowadza w różnych obszarach rejonu różne funkcje w zależności od występujących w poszczególnych miejscach uwarunkowań. W uszczegółowieniu opisu studium podano, że w zainwestowaniu i zagospodarowaniu rejonu należy uwzględnić występowanie gruntów organicznych i wysokiego poziomu wód gruntowych i zachowanie sprawności systemów melioracyjnych. Uwzględniając te uwarunkowania część powierzchni rejonu C.4.2.U, na której warunki do zagospodarowania są najmniej korzystne, w tym dz. nr 1356, została przeznaczona na zieleń naturalną.

Ad. 2 i 3) Obszar działki nr 1356 stanowi grunty organiczne o płytkim poziomie wód gruntowych. Zgodnie z prognozą oddziaływania na środowisko, sporządzoną na potrzeby projektu planu, dz. nr 1356 jest położona w obrębie lokalnych płatów ekologicznych o pierwszoplanowej funkcji przyrodniczej i niekorzystnych warunków fizjograficznych, na których występuje duże ryzyko zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych. Projekt planu miejscowego pierwotnie zakładał przeznaczenie działki nr 1356 na cele usługowe, natomiast ustalenia te zostały negatywnie

zaopiniowane przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska. Szczególne walory przyrodnicze terenu potwierdza też projekt audytu krajobrazowego, który obecnie jest po konsultacjach społecznych. Zgodnie z tym dokumentem obszar, w skład którego wchodzi dz. nr 1356 jest położony w granicach krajobrazu priorytetowego p.n. Łąki zalewowe w dolinie rzeki Redy w rejonie Mościch Błot. W karcie krajobrazu zostało napisane, że rejon ten jest szczególnie cenny ze względu na wartości przyrodnicze i estetyczno-widokowe. Wyznaczony został w celu zachowania kompleksu torfowisk niskich, gytowisk oraz zbiorowisk łąk wilgotnych pokrywających kompleksy ekstensywnie użytkowanych, podmokłych łąk z mokradłami. Ponadto w karcie krajobrazu rekomenduje się nielokalizowanie zabudowy na trwałych użytkach zielonych na glebach pochodzenia organicznego. W związku z tym postanowiono uwzględnić uwarunkowania przyrodnicze, krajobrazowe oraz fizjograficzne i wskazać w projekcie planu pozostawienie m.in. terenu dz. 1356 w dotychczasowym zagospodarowaniu, czyli jako ZN zieleni naturalna. Przemawia za takim rozwiązaniem również fakt, że teren ten wymaga realizacji pełnej sieci infrastruktury technicznej. Realizacja zadań publicznych polegających na zapewnieniu, i to na terenach o niekorzystnych warunkach fizjograficznych (wysoki poziom wód gruntowych, grunty organiczne) dla funkcji mieszkaniowo-usługowej odpowiedniej obsługi komunikacyjnej oraz systemu odprowadzenia wód deszczowych przekracza obecne możliwości finansowe Gminy.

Ad. 4) Z uwagi na położenie terenu na obszarze o wysokim poziomie wód gruntowych oraz w sąsiedztwie terenów nie przeznaczonych do zainwestowania postanowiono wprowadzić ustalenia o niższej intensywności zabudowy. Szczególnie, że Miasto Reda zagwarantowało już w obowiązujących planach miejscowych niezbędne tereny na cele mieszkaniowe. Zgodnie z analizami przeprowadzonymi na potrzeby projektu planu ogólnego chłonność terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowe w planach miejscowych przekracza 120% zapotrzebowania na te tereny na najbliższe 20 lat. W związku z powyższym wprowadzenie w niniejszym planie ustaleń dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o wysokiej intensywności jest nieuzasadnione.

Ad. 5) Treść i rysunek projektu planu zostały umieszczone na stronie BIP zgodnie z obowiązującymi przepisami i nie zgłoszono (poza niniejszą) uwag odnośnie problemów z odczytaniem pliku rysunku planu. O braku problemów z odczytaniem rysunku planu może świadczyć wysoka frekwencja na dyskusji publicznej i liczne uwagi, z których można wywnioskować, że osoby zainteresowane zapoznały się z rysunkiem projektu planu.

35. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 19.05.2025 r. (pismo nr 35 z wykazu uwag):

Wnosi o przeznaczenie działki nr 1356 obr. 1 na MN/U. Dopuszczenie wielolokalowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, wysokość do 12 m, intensywność zabudowy do 1,2, pow. zabudowy do 60%, pow. biologicznie czynna min. 20%, możliwość wtórnego podziału.

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Jak do uwagi nr 1.

36. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 19.05.2025 r. (pismo nr 36 z wykazu uwag):

Wnosi o zwiększenie powierzchni zabudowy działki nr 854 obr. 1 do 35% (działka została pomniejszona z trzech stron przez zieleni).

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Zawarte w projekcie planu miejscowego ustalenia zostały dostosowane do występujących w granicach terenów uwarunkowań gruntowych i przyrodniczych. Takie same bądź zbliżone wskaźniki ustalono na sąsiednich terenach.

37. Uwaga złożona przez osobę prawną (przedsiębiorstwo) z dnia 19.05.2025 r. (pismo nr 37 z wykazu uwag):

- 1) Wezwanie do podjęcia działań zmierzających do zmiany treści nowego mpzp do stanu zgodnego ze studium oraz ustaleniami poczynionymi przez Semeko z Gminą w porozumieniu i na spotkaniach, które miały miejsce w kwietniu 2024 r.,
- 2) Projekt planu miejscowego w zakresie dz. 1347-1355 narusza ustalenia studium – w studium działki wskazane są pod intensywną zabudowę mieszkaniową i handlowo-usługową, podczas gdy planowana intensywność jest znacznie mniejsza aniżeli już istniejąca, sąsiednia zabudowa.

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Ad. 1) Obszar działki nr 1356 stanowi grunty organiczne o płytkim poziomie wód gruntowych. Zgodnie z prognozą oddziaływania na środowisko, sporządzoną na potrzeby projektu planu, dz. nr 1356 jest położona w obrębie lokalnych płatów ekologicznych o pierwszoplanowej funkcji przyrodniczej i niekorzystnych warunków fizjograficznych, na których występuje duże ryzyko zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych. Projekt planu miejscowego pierwotnie zakładał przeznaczenie działki nr 1356 na cele usługowe, natomiast ustalenia te zostały negatywnie zaopiniowane przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska. Szczególne walory przyrodnicze terenu potwierdza też projekt audytu krajobrazowego, który obecnie jest po konsultacjach społecznych. Zgodnie z tym dokumentem obszar, w skład którego wchodzi dz. nr 1356, jest położony w granicach krajobrazu priorytetowego p.n. Łąki zalewowe w dolinie rzeki Redy w rejonie Mościch Błot. W karcie krajobrazu zostało napisane, że rejon ten jest szczególnie cenny ze względu na wartości przyrodnicze i estetyczno-widokowe. Wyznaczony został w celu zachowania kompleksu torfowisk niskich, gytioisk oraz zbiorowisk łąk wilgotnych pokrywających kompleksy ekstensywnie użytkowanych, podmokłych łąk z mokradłami. Ponadto w karcie krajobrazu rekomenduje się nielocalizowanie zabudowy na trwałych użytkach zielonych na glebach pochodzenia organicznego. W związku z tym postanowiono uwzględnić uwarunkowania przyrodnicze, krajobrazowe oraz fizjograficzne i wskazać w projekcie planu pozostawienie m.in. terenu dz. 1356 w dotychczasowym zagospodarowaniu, czyli jako ZN zieleń naturalna.

Ustalenie to nie jest sprzeczne ze studium - zgodnie z ustaleniami studium dz. nr 1356 jest położona w większości w rejonie C.4.2.U., w którym ustalono jako funkcję dominującą usługi komercyjne i publiczne, natomiast jako funkcję uzupełniającą ustalono zieleń urządzoną i inne formy zieleni, w tym zieleń o funkcji krajobrazowej. Wymienione dla danego rejonu rodzaje funkcji nie oznaczają, że każda działka leżąca w granicach wyznaczonego w studium rejonu ma być przeznaczona na każdą z określonych funkcji. Określone funkcje dotyczą całego rejonu i projekt planu wprowadza w różnych obszarach rejonu różne funkcje w zależności od występujących w poszczególnych miejscach uwarunkowań.

W uszczegółowieniu opisu studium podano, że w zainwestowaniu i zagospodarowaniu rejonu należy uwzględnić występowanie gruntów organicznych i wysokiego poziomu wód gruntowych i zachowanie sprawności systemów melioracyjnych. Uwzględniając te uwarunkowania część powierzchni rejonu C.4.2.U, na której warunki do zagospodarowania są najmniej korzystne, w tym dz. nr 1356, została przeznaczona na zieleń naturalną. Przemawia za takim rozwiązaniem również fakt, że teren ten wymaga realizacji pełnej sieci infrastruktury technicznej. Realizacja zadań publicznych polegających na zapewnieniu, i to na terenach o niekorzystnych warunkach fizjograficznych (wysoki poziom wód gruntowych, grunty organiczne) dla funkcji mieszkaniowo-usługowej odpowiedniej obsługi komunikacyjnej oraz systemu odprowadzenia wód deszczowych przekracza obecne możliwości finansowe Gminy.

Ad. 2) Dla terenu działek nr 1347-1355, z uwagi na położenie terenu na obszarze o wysokim poziomie wód gruntowych oraz w sąsiedztwie terenów nie przeznaczonych do zainwestowania, postanowiono wprowadzić ustalenia o niższej intensywności zabudowy. Szczególnie, że Miasto Reda zagwarantowało już w obowiązujących planach miejscowych niezbędne tereny na cele mieszkaniowe. Zgodnie z analizami przeprowadzonymi na potrzeby projektu planu ogólnego chłonność terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowe w planach miejscowych przekracza 120% zapotrzebowania na te tereny na najbliższe 20 lat. W związku z powyższym wprowadzenie w niniejszym planie ustaleń dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o wysokiej intensywności jest nieuzasadnione.

38. Uwaga złożona przez osobę prawną (przedsiębiorstwo) dwukrotnie z dnia 20.05.2025r. oraz z dnia 22.05.2025r. (pismo nr 38 z wykazu uwag):

Wnosi dla działki nr 1356 obr. 1 o:

- 1) wprowadzenie na obszar nieruchomości przeznaczeń pod zabudowę usługową zgodnie z wcześniejszą wersją projektu mpzp lub przeznaczenia na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 2) dostosowanie projektu planu do treści rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu mpzp, ponowienie procedury planistycznej,
- 3) wezwanie autora prognozy do wyjaśnienia dot. prognozy oddziaływania na środowisko,
- 4) uzupełnienie akt postępowania planistycznego o opracowanie prognozy,

5) zarzut niezgodności ze studium.

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Ad. 1 i 5) Obszar działki nr 1356 stanowi grunty organiczne o płytkim poziomie wód gruntowych. Zgodnie z prognozą oddziaływania na środowisko, sporządzoną na potrzeby projektu planu, dz. nr 1356 jest położona w obrębie lokalnych pól ekologicznych o pierwszoplanowej funkcji przyrodniczej i niekorzystnych warunków fizjograficznych, na których występuje duże ryzyko zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych. Projekt planu miejscowego pierwotnie zakładał przeznaczenie działki nr 1356 na cele usługowe, natomiast ustalenia te zostały negatywnie zaopiniowane przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska. Szczególne walory przyrodnicze terenu potwierdza też projekt audytu krajobrazowego, który obecnie jest po konsultacjach społecznych. Zgodnie z tym dokumentem obszar, w skład którego wchodzi dz. nr 1356, jest położony w granicach krajobrazu priorytetowego p.n. Łąki zalewowe w dolinie rzeki Redy w rejonie Mościch Błot. W karcie krajobrazu zostało napisane, że rejon ten jest szczególnie cenny ze względu na wartości przyrodnicze i estetyczno-widokowe. Wyznaczony został w celu zachowania kompleksu torfowisk niskich, gytowisk oraz zbiorowisk łąk wilgotnych pokrywających kompleksy ekstensywnie użytkowanych, podmokłych łąk z mokradłami. Ponadto w karcie krajobrazu rekomenduje się nielokalizowanie zabudowy na trwałych użytkach zielonych na glebach pochodzenia organicznego.

W związku z tym postanowiono uwzględnić uwarunkowania przyrodnicze, krajobrazowe oraz fizjograficzne i wskazać w projekcie planu pozostawienie m.in. terenu dz. 1356 w dotychczasowym zagospodarowaniu, czyli jako ZN zieleń naturalna.

Ustalenie to nie jest sprzeczne ze studium - zgodnie z ustaleniami studium dz. nr 1356 jest położona w większości w rejonie C.4.2.U., w którym ustalono jako funkcję dominującą usługi komercyjne i publiczne, natomiast jako funkcję uzupełniającą ustalono zieleń urządzoną i inne formy zieleni, w tym zieleń o funkcji krajobrazowej. Wymienione dla danego rejonu rodzaje funkcji nie oznaczają, że każda działka leżąca w granicach wyznaczonego w studium rejonu ma być przeznaczona na każdą z określonych funkcji. Określone funkcje dotyczą całego rejonu i projekt planu wprowadza w różnych obszarach rejonu różne funkcje w zależności od występujących w poszczególnych miejscach uwarunkowań. W uszczegółowieniu opisu studium podano, że w zainwestowaniu i zagospodarowaniu rejonu należy uwzględnić występowanie gruntów organicznych i wysokiego poziomu wód gruntowych i zachowanie sprawności systemów melioracyjnych. Uwzględniając te uwarunkowania część powierzchni rejonu C.4.2.U, na której warunki do zagospodarowania są najmniej korzystne, w tym dz. nr 1356, została przeznaczona na zieleń naturalną. Przemawia za takim rozwiązaniem również fakt, że teren ten wymaga realizacji pełnej sieci infrastruktury technicznej. Realizacja zadań publicznych polegających na zapewnieniu, i to na terenach o niekorzystnych warunkach fizjograficznych (wysoki poziom wód gruntowych, grunty organiczne) dla funkcji mieszkaniowo-usługowej odpowiedniej obsługi komunikacyjnej oraz systemu odprowadzenia wód deszczowych przekracza obecne możliwości finansowe Gminy.

Ad. 2) Projekt planu miejscowego został sporządzony zgodnie z obecnie obowiązującymi przepisami. Co prawda uchwała intencyjna została podjęta przed datą wejścia w życie obecnie obowiązującego rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jednakże do samego tworzenia projektu planu przystąpiono już w momencie obowiązywania nowego rozporządzenia. W projekcie planu zastosowano nowe symbole w celu uniknięcia problemów wynikających z rozbieżności nazewnictwa w niniejszym planie i planie położonym na północ od niniejszego planu, a które to plany funkcjonalnie są ze sobą powiązane. Ponadto w rozporządzeniu, poprzedzającym rozporządzenie obecnie obowiązujące, wymieniono podstawowe oznaczenia graficzne i literowe, co oznacza dopuszczenie modyfikacji tych oznaczeń. Nie mniej w projekcie planu w sposób jasny i nie pozostawiający wątpliwości określono jakie jest przeznaczenie terenu oraz jakie w granicach każdego terenu obowiązują ustalenia.

Ad 3 i 4) Uwagi bezprzedmiotowe – nie dotyczą ustaleń projektu planu.

39. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 19.05.2025 r. (pismo nr 39 z wykazu uwag):

Wnosi o przeznaczenie działki nr 1356 obr. 1 na MN/U. Dopuszczenie wielolokalowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, wysokość do 12 m, intensywność zabudowy do 1,2, pow. zabudowy do 60%, pow. biologicznie czynna min. 20%, możliwość wtórnego podziału.

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Jak do uwagi nr 1.

40. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 19.05.2025 r. (pismo nr 40 z wykazu uwag):

Wnosi o przeznaczenie działki nr 1356 obr. 1 na MN/U. Dopuszczenie wielolokalowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, wysokość do 12 m, intensywność zabudowy do 1,2, pow. zabudowy do 60%, pow. biologicznie czynna min. 20%, możliwość wtórnego podziału.

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Jak do uwagi nr 1.

41. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 19.05.2025r. (pismo nr 41 z wykazu uwag):

Wnosi o przeznaczenie działek nr 843/1 i 843/2 obr. 1, na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług o wysokości zabudowy do 20 m, powierzchni zabudowy do 50%, pow. biologicznie czynnej min. 30%. Projekt planu nie jest zgodny ze studium. Płaty ekologiczne wskazane w prognozie oddziaływania na środowisko nie są wystarczającym przeciwwskazaniem do przeznaczenia terenów pod zabudowę.

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Jak do uwagi nr 32.

42. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 19.05.2025 r. (pismo nr 42 z wykazu uwag):

Wnosi o przeznaczenie działki nr 1356 obr. 1 na MN/U. Dopuszczenie wielolokalowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, wysokość do 12 m, intensywność zabudowy do 1,2, pow. zabudowy do 60%, pow. biologicznie czynna min. 20%, możliwość wtórnego podziału.

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Jak do uwagi nr 1.

43. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 19.05.2024 r. (pismo nr 43 z wykazu uwag):

Wnosi o dopuszczenie usług na dz. 805.

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Dla obszaru działki nr 805 obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Niniejszy projekt planu miejscowego powiela ustalenia obowiązującego planu, uchwalonego w 27 marca br.

44. Uwaga złożona przez osoby fizyczne z dnia 19.05.2025 r. (pismo nr 44 z wykazu uwag):

- 1) zmianę przeznaczenia na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej i usług,
- 2) projekt planu miejscowego jest niezgodny ze studium,
- 3) zastrzeżenie w zakresie przebiegu drogi przez znaczny obszar nieruchomości, droga mogłaby zostać poprowadzona bliżej wschodniej granicy działki i nie skutkowałoby to zajęciem tak sporego obszaru.

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Ad. 1 i 2) Obszar działki nr 862 stanowi grunty organiczne o płytkim poziomie wód gruntowych. Ponadto zgodnie z prognozą oddziaływania na środowisko, sporządzoną na potrzeby projektu planu, dz. nr 862 jest położona w obrębie lokalnych płatów ekologicznych o pierwszoplanowej funkcji przyrodniczej i niekorzystnych warunków fizjograficznych, na których występuje duże ryzyko zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych. Szczególne walory przyrodnicze terenu potwierdza też projekt audytu krajobrazowego, który obecnie jest po konsultacjach społecznych. W związku z tym postanowiono uwzględnić uwarunkowania przyrodnicze, krajobrazowe oraz fizjograficzne i wskazać w projekcie planu pozostawienie m.in. terenu dz. 862 w dotychczasowym zagospodarowaniu, czyli jako ZN zieleń naturalna. Ustalenie to nie jest sprzeczne ze studium - zgodnie z ustaleniami studium dz. nr 862 jest położona w rejonie C.4.2.U., w którym ustalono jako funkcję dominującą usługi komercyjne i publiczne, natomiast jako funkcję uzupełniającą ustalono zieleń urządzoną i inne formy zieleni, w tym zieleń o funkcji krajobrazowej. Wymienione dla danego rejonu rodzaje funkcji nie oznaczają, że każda działka leżąca w granicach wyznaczonego w studium rejonu ma być przeznaczona na każdą z określonych funkcji. Określone funkcje dotyczą całego rejonu i projekt planu wprowadza w różnych obszarach rejonu różne funkcje, w zależności od występujących w poszczególnych miejscach uwarunkowań.

W uszczegółowieniu opisu studium podano, że w zainwestowaniu i zagospodarowaniu rejonu należy uwzględnić występowanie gruntów organicznych i wysokiego poziomu wód gruntowych i zachowanie sprawności systemów melioracyjnych. Uwzględniając te uwarunkowania część powierzchni rejonu C.4.2.U, na której warunki do zagospodarowania są najmniej korzystne, w tym dz. nr 862, została przeznaczona na zielen naturalną. Przemawia za takim rozwiązaniem również fakt, że teren ten wymaga realizacji pełnej sieci infrastruktury technicznej. Realizacja zadań publicznych polegających na zapewnieniu, i to na terenach o niekorzystnych warunkach fizjograficznych (wysoki poziom wód gruntowych, grunty organiczne) dla funkcji mieszkaniowo-usługowej odpowiedniej obsługi komunikacyjnej oraz systemu odprowadzenia wód deszczowych przekracza obecne możliwości finansowe Gminy.

Poza powyższymi argumentami, za pozostawieniem dz. nr 862 w dotychczasowym użytkowaniu przemawia fakt, że teren ten stanowi łąka klasy III. Zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych należy ograniczać przeznaczanie na cele nierolnicze gruntów rolnych najwyższych klas.

Ad. 3) Droga została zaprojektowana w sposób nawiązujący do istniejącego układu komunikacyjnego (ul. Partyzantów w Rumi). Przesunięcie drogi do wschodniej granicy działki spowodowałoby brak jej ciągłości lub niezgodność z wytycznymi projektowymi.

45. Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 19.05.2025 r. (pismo nr 45 z wykazu uwag):

Wnosi o przeznaczenie działki nr 1356 obr. 1 na MN/U. Dopuszczenie wielolokalowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, wysokość do 12 m, intensywność zabudowy do 1,2, pow. zabudowy do 60%, pow. biologicznie czynna min. 20%, możliwość wtórnego podziału.

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Jak do uwagi nr 1.

Przewodniczący Rady

Łukasz Kamiński