

Załącznik nr 2 do uchwały nr

Rady Miejskiej w Redzie

z dnia 18 grudnia 2025 r

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu Rekowa, dla obszaru położonego w rejonie ul. Rekowskiej, Miodowej, Sosnowej i Kościelnej w Redzie

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu Rekowa, dla obszaru położonego w rejonie ul. Rekowskiej, Miodowej, Sosnowej i Kościelnej w Redzie w trakcie zbierania uwag w ramach prowadzonych konsultacji społecznych w dniach od 19 września 2025 r. do 10 października 2025 r., wpłynęło sześć pism, w których zainteresowani złożyli uwagi do przyjętych rozwiązań w projekcie planu. Burmistrz Miasta Redy nie uwzględnił łącznie 9 (dziewięć) uwag jako nieuzasadnionych, których streszczenia treści wraz z uzasadnieniem odrzucenia przedstawiono poniżej

Uwaga nr 1

Streszczenie uwagi:

Należy uwzględnić interes społeczny poprzez dopuszczenie obsługi komunikacyjnej, w tym przede wszystkim ruchu kołowego, działek o numerach 23/1, 23/2, 23/3 i 287 z działki gminnej nr 322, a nie tworzyć dodatkowe obciążenia i zakazy, aby utrudnić ludziom życie i korzystanie z ich nieruchomości. Działka nr 322, która została w projekcie planu przeznaczona jako teren komunikacji pieszej, pod względem ruchu pieszego jest nieprzydatna, problematyczna i niepotrzebna. Ruch pieszego odbywa się bowiem ulicą Miodową oraz ulicą Rekowska. Działka nr 322 jest niezagospodarowanym i niebezpiecznym traktem

Uwaga nieuwzględniona w zakresie obsługi komunikacyjnej dz. 23/1, 23/2, 23/3 z terenu działki nr 322, oznaczonej w planie jako 02KPP.

Uzasadnienie: Działka nr 322 została przeznaczona pod teren komunikacji pieszej, oznaczony w projekcie planu jako 02KPP. W ustaleniach szczegółowych dla terenu 02MNW, w którym położona jest działka nr 287, określono możliwość obsługi komunikacyjnej (dojazdu) z terenu 02KPP. Pozostałe działki, o których mowa w uwadze, położone są w terenie oznaczonym jako 03MNW, dla którego obsługę komunikacyjną określono z terenu drogi lokalnej, oznaczonej w planie jako 01KDL, z terenów dróg dojazdowych, oznaczonych w planie jako 01KDD oraz 02KDD, wykluczając dojazd poprzez teren komunikacji pieszej, oznaczony w planie jako 02KPP. Zapewniony został tym samym dostęp ww. działek budowlanych do dróg publicznych. Ponadto dla wszystkich wymienionych działek w planie określono możliwość obsługi komunikacyjnej dla ruchu pieszego poprzez rzeczony teren 02KPP.

Działki o nr ewid. 23/1, 23/2, 23/3 posiadają istniejące zjazdy z ulicy Rekowskiej, oznaczonej w planie jako 01KDL, a właściciele tychże działek nie zgłaszali wniosków o dopuszczenie możliwości obsługi komunikacyjnej kołowej z nieruchomości nr ewid. 322, przeznaczonej w planie pod teren komunikacji pieszej.

Należy zauważyć, iż wprowadzenie ogólnodostępnego ruchu kołowego na działkę nr 322 byłoby niezgodne z jej funkcją, mogłoby prowadzić do konfliktów przestrzennych między ruchem pieszym a samochodowym oraz do pogorszenia bezpieczeństwa użytkowników. Ponadto działka pełni funkcję łącznika w systemie komunikacji pieszej i rekreacyjnej, który stanowi element uporządkowanego i spójnego układu przestrzennego obszaru planu.

W tym stanie rzeczy "dopuszczenie obsługi komunikacyjnej, w tym przede wszystkim ruchu kołowego, działek o numerach 23/1, 23/2 i 23/3 z działki gminnej nr 322" nie znajduje uzasadnienia.

Uwaga nr 2

Streszczenie uwagi: Do projektu planu należy wprowadzić zmiany, stanowiące:

- ze istniejące budynki mogą zostać przekwalifikowane na budynki użytkowe lub budynki mieszkalno-użytkowe bez ustalania proporcji pomiędzy funkcją mieszkalną a funkcją użytkową dla działalności gospodarczych nieuciążliwych dla otoczenia pod względem środowiskowym,

- o możliwości wznoszenia nie tylko budynków mieszkalnych jednorodzinnych, ale także budynków użytkowych oraz budynków mieszkalno-użytkowych bez ustalania proporcji pomiędzy funkcją mieszkalną a funkcją użytkową dla działalności gospodarczych nieuciążliwych dla otoczenia pod kątem środowiskowym

Zachodzi w pełni uzasadniona konieczność objęcia zmianą funkcji użytkowych obszarów okolicznych, w tym obszaru Rekowa o symbolu 02 MNW

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: W projekcie planu (§ 18 ust 1 oraz § 19 ust 1) określono jednoznacznie przeznaczenie terenów MN i MNW jako terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a terenów MNW-U jako terenów mieszkaniowo-usługowych. Dopuszczenie zmiany sposobu użytkowania budynków mieszkalnych na użytkowe lub mieszkalno-użytkowe bez określenia proporcji funkcji pozostawałoby w sprzeczności z tymi ustaleniami oraz z polityką przestrzenną miasta Teren 02MNW, a także pozostałe z ustalonym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą, stanowią w obszarze objętym planem jednorodną jednostkę planistyczną, o charakterze zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności, gdzie funkcje usługowe, w tym usługi nieuciążliwe, nie występują. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego w zabudowie mieszkaniowej dopuszczone jest lokalizowanie funkcji usługowej w wyodrębnionym lokalu nie przekraczającym 30% powierzchni użytkowej budynku - co pozwala w sposób kontrolowany i proporcjonalny zachować podstawowy, mieszkaniowy charakter tych terenów. Dopuszczenie funkcji usługowej w obrębie terenu, bez ustalenia proporcji pomiędzy funkcjami, zmieniłoby nieodwracalnie charakter zabudowy a także pogorszyło standardy zamieszkania (choćby z uwagi na zachowanie innych poziomów hałasu na granicy terenów mieszkaniowo-usługowych niż na granicy terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określonych w przepisach odrębnych). Dodatkowo należy zwrócić uwagę, iż brak określenia proporcji pomiędzy funkcją mieszkalną a usługową mógłby prowadzić do przekształcenia zabudowy mieszkaniowej w obiekty o dominującej funkcji usługowej, co byłoby sprzeczne z kierunkami ustalonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Reda. Wymaga podkreślenia, iż obszar objęty niniejszym planem obejmuje niewielki fragment jednostki Rekowo. Na pozostałym obszarze jednostki w obowiązujących planach miejscowych dominującą funkcją stanowią tereny mieszkaniowo-usługowe, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami, gdzie potrzeba świadczenia podstawowych usług dla potrzeb zabudowy mieszkaniowej może być realizowana bez uciążliwości dla najbliższego sąsiedztwa i obszarów okolicznych

Uwaga nr 3

Streszczenie uwagi: Wprowadzenie możliwości przekwalifikowania budynków mieszkalnych na budynki użytkowe lub budynki mieszkalno – użytkowe bez ustalania proporcji pomiędzy funkcją mieszkalną a funkcją użytkową dla działalności gospodarczych nieuciążliwych dla otoczenia pod względem środowiskowym.

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: W projekcie planu (§ 18 ust 1 oraz § 19 ust 1) określono jednoznacznie przeznaczenie terenów MN i MNW jako terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a terenów MNW-U jako terenów mieszkaniowo-usługowych. Dopuszczenie zmiany sposobu użytkowania budynków mieszkalnych na użytkowe lub mieszkalno-użytkowe bez określenia proporcji funkcji pozostawałoby w sprzeczności z tymi ustaleniami oraz z polityką przestrzenną miasta. Teren 02MNW, a także pozostałe z ustalonym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą, stanowią w obszarze objętym planem jednorodną jednostkę planistyczną, o charakterze zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności, gdzie funkcje usługowe, w tym usługi nieuciążliwe, nie występują. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego w zabudowie mieszkaniowej dopuszczone jest lokalizowanie funkcji usługowej w wyodrębnionym lokalu nie przekraczającym 30% powierzchni użytkowej budynku - co pozwala w sposób kontrolowany i proporcjonalny zachować podstawowy, mieszkaniowy charakter tych terenów. Dopuszczenie funkcji usługowej w obrębie terenu, bez ustalenia proporcji pomiędzy funkcjami, zmieniłoby nieodwracalnie charakter zabudowy a także pogorszyło standardy zamieszkania (choćby z uwagi na zachowanie innych poziomów hałasu na granicy terenów mieszkaniowo-usługowych niż na granicy terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określonych w przepisach odrębnych). Dodatkowo należy zwrócić uwagę, iż brak określenia proporcji pomiędzy funkcją mieszkalną a usługową mógłby prowadzić do przekształcenia zabudowy mieszkaniowej w obiekty o dominującej funkcji usługowej, co byłoby sprzeczne z kierunkami ustalonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Reda. Wymaga

podkreślenia, iż obszar objęty mniejszym planem obejmuje niewielki fragment jednostki Rekowo. Na pozostałym obszarze jednostki w obowiązujących planach miejscowych dominującą funkcją stanowią tereny mieszkaniowo-usługowe, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami, gdzie potrzeba świadczenia podstawowych usług dla potrzeb zabudowy mieszkaniowej może być realizowana bez uciążliwości dla najbliższego sąsiedztwa i obszarów okolicznych.

Uwaga nr 4

Streszczenie uwagi: Wprowadzenie możliwości wznoszenia dwóch budynków mieszkalnych lub dwóch budynków mieszkalno-usługowych na działkach o powierzchni ponad 600 m².

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: W projekcie planu (§ 18 ust. 1 oraz § 19 ust. 1) ustalono zasadę, że na każdej działce budowlanej może znajdować się maksymalnie jeden budynek mieszkalny jednorodzinny. Ograniczenie to jest zgodne z założeniami funkcjonalnymi i przestrzennymi planu oraz ma na celu utrzymanie niskiej intensywności zabudowy mieszkaniowej, typowej dla tej części miasta. Dopuszczenie dwóch budynków mieszkalnych na jednej działce prowadziłoby do nadmiernego zagęszczenia zabudowy, obniżenia standardów przestrzennych, a także problemów z zachowaniem wymaganego udziału powierzchni biologicznie czynnych (§ 18 ust. 2 pkt 2 lit. b) oraz zasad obsługi komunikacyjnej (§ 14 ust. 2).

Ponadto ustalenie minimalnej powierzchni działki budowlanej na poziomie 600 m² (§ 18 ust. 2 pkt 5, § 19 ust. 2 pkt 5) ma na celu utrzymanie proporcji pomiędzy wielkością działki a dopuszczalną intensywnością zabudowy i jest powiązane z ograniczeniem liczby budynków na działce.

Uwaga nr 5

Streszczenie uwagi: Jeżeli na działce budowlanej o powierzchni mniejszej niż 600 m² już istnieją dwa budynki (mieszkalny i gospodarczy), wprowadzenie możliwości przekwalifikowania budynku gospodarczego na budynek mieszkalny.

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: W myśl § 18 ust. 1 projektu planu na działce budowlanej dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego oraz budynków gospodarczych lub garaży towarzyszących tej funkcji. Zmiana przeznaczenia budynku gospodarczego na mieszkalny spowodowałaby przekroczenie dopuszczalnej liczby budynków mieszkalnych na działce. Ustalenie dotyczy każdej działki budowlanej, bez względu na jej powierzchnię – zarówno występujących w stanie istniejącym jak i nowowydzielanych. Pomimo, iż średnia wielkość działki budowlanej w obszarze objętym planem przekracza 600 m², zasada lokalizowania 1 budynku mieszkalnego na działce znajduje odzwierciedlenie w stanie istniejącym zagospodarowania i użytkowania poszczególnych nieruchomości budowlanych. Tym samym z perspektywy zachowania ładu przestrzennego brak jest uzasadnienia dla dopuszczenia lokalizacji dwóch budynków mieszkalnych na działkach o powierzchni mniejszej niż 600 m². Należy zauważyć, że taka zmiana mogłaby prowadzić do niespełnienia warunków technicznych, w tym dotyczących nasłonecznienia, odległości od granic i pomiędzy budynkami, a także do przekroczenia dopuszczalnej intensywności zabudowy (§ 10 ust. 2). W efekcie naruszałaby ona zasady ładu przestrzennego, o których mowa w § 6 ust. 1.

Uwaga nr 6

Streszczenie uwagi: Wprowadzenie możliwości wznoszenia dwóch budynków mieszkalnych lub dwóch budynków mieszkalno-usługowych na działkach o powierzchni ponad 600 m² w zabudowie bliźniaczej lub wolnostojącej bez określania proporcji pomiędzy funkcją mieszkalną a funkcją usługową.

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Zgodnie z § 19 ust. 1 projektu planu, tereny oznaczone symbolem MN przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, dla której dopuszcza się realizację budynków w formie wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej (§ 10 ust. 3 pkt 1). Plan dopuszcza ponadto lokalizację budynków usługowych i gospodarczych jako obiektów towarzyszących zabudowie mieszkaniowej.

Dopuszczenie możliwości wznoszenia dwóch budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych na jednej działce, niezależnie od formy zabudowy, byłoby sprzeczne z określoną w planie zasadą dla zabudowy jednorodzinnej, w ramach której – zgodnie z § 19 ust. 2 pkt 1 lit. a – na działce budowlanej dopuszcza się realizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Zmiana postulowana w uwadze prowadziłaby

w praktyce do wprowadzenia zabudowy o cechach zabudowy wielorodzinnej lub zespołowej, co skutkowałoby zwiększeniem intensywności zabudowy, zapotrzebowania na miejsca postojowe i obciążeniem układu komunikacyjnego.

Ponadto pozostawienie bez określenia proporcji pomiędzy funkcją mieszkalną a usługową w budynkach mieszkalno-usługowych prowadziłoby de facto do zmiany podstawowej funkcji terenu i mogłoby w efekcie powodować przekształcanie terenów mieszkaniowych w usługowe, co byłoby sprzeczne z przyjętą koncepcją funkcjonalną planu i ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Redy.

Uwaga nr 7

Streszczenie uwagi: Zlikwidowanie wymogu wznoszenia budynków wyłącznie wolnostojących, co się wiąże z postulatami nr 3 oraz nr 4 powyżej

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Projekt planu miejscowego nie wprowadza na terenie objętym planem ogólnego zakazu realizacji zabudowy innej niż wolnostojąca. Zgodnie z § 10 ust. 3 pkt 1 planu, w granicach terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się zabudowę wolnostojącą, bliźniaczą lub szeregową, z wyłączeniem zabudowy grupowej. Tym samym postulat wprowadzenia możliwości realizacji zabudowy innej niż wolnostojąca został już uwzględniony w ustaleniach planu.

Wymóg realizacji zabudowy wyłącznie wolnostojącej dotyczy jedynie terenów oznaczonych symbolem MNW, dla których – zgodnie z § 18 ust. 1 – ustalono przeznaczenie: „zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca”. Ustalenie to wynika z przyjętych założeń kompozycyjnych oraz krajobrazowych – teren MNW obejmuje obszar o utrwalonym, tradycyjnym charakterze zabudowy, gdzie zachowanie formy wolnostojącej jest istotne dla utrzymania ładu przestrzennego i harmonii krajobrazu.

Rozszerzenie dopuszczalnych form zabudowy na tym terenie mogłoby prowadzić do nadmiernego zagęszczenia zabudowy, pogorszenia warunków przestrzennych oraz utraty wartości kompozycyjnych obszaru.

W związku z powyższym uwaga została odrzucona jako nieuzasadniona, przy czym wskazuje się, że postulat w odniesieniu do terenów MN został już uwzględniony w treści planu.

Uwaga nr 8

Streszczenie uwagi: Wprowadzenie możliwości wznoszenia budynków wielorodzinnych składających się z trzech mieszkań na trzech kondygnacjach nadziemnych.

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie przewiduje możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na obszarze objętym planem. Zgodnie z § 18 ust. 1 oraz § 19 ust. 1 projektu planu, tereny oznaczone symbolami MNW oraz MN przeznaczone są odpowiednio pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą oraz zabudowę mieszkaniową jednorodziną (wolnostojącą, bliźniaczą lub szeregową).

Dopuszczenie budynków wielorodzinnych stanowiłoby istotną zmianę przeznaczenia terenów i byłoby sprzeczne z ustaleniami funkcjonalnymi planu. Zgodnie z § 10 ust. 3 pkt 1, na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się wyłącznie zabudowę wolnostojącą, bliźniaczą lub szeregową, przy czym wyklucza się zabudowę grupową – co jednoznacznie oznacza, że nie przewiduje się realizacji budynków wielorodzinnych.

Ponadto ustalenia dotyczące wskaźników zabudowy (§ 18 ust. 2 pkt 2–3 oraz § 19 ust. 2 pkt 2–3) – w tym maksymalnego udziału powierzchni zabudowy w powierzchni działki, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej oraz maksymalnej wysokości budynków (11,0 m) – zostały opracowane z myślą o zabudowie jednorodzinnej. Wprowadzenie zabudowy wielorodzinnej, nawet o niewielkiej skali (trzy mieszkania, trzy kondygnacje), prowadziłoby w praktyce do zwiększenia obciążenia układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej, co byłoby sprzeczne z zasadami ładu przestrzennego określonymi w § 6 ust. 1 planu. Ponadto dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej obowiązują mniej restrykcyjne ograniczenia dotyczące zachowania poziomów hałasu na granicy terenu, co mogłoby powodować obniżenia standardu zamieszkania w sąsiednich terenach z zabudową mieszkaniową jednorodziną.

W świetle powyższego dopuszczenie budynków wielorodzinnych wymagałoby całkowitej zmiany struktury funkcjonalno-przestrzennej planu, a więc jest niezgodne z przyjętą koncepcją urbanistyczną oraz przede wszystkim ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Redy, które dla tego obszaru przewiduje zabudowę jednorodzinną niskiej intensywności

W konsekwencji uwaga została odrzucona jako nieuzasadniona

Uwaga nr 9

Streszczenie uwagi: Wniosek o zmianę planu, polegającą na dopuszczeniu możliwości przekształcenia istniejącego budynku gospodarczego na działce nr 24/6, obręb Reda 5, w budynek mieszkalny

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Działka nr 24/6, położona w obrębie Reda 5, znajduje się w granicach terenu oznaczonego symbolem 01MN, dla którego – zgodnie z § 19 ust. 1 projektu planu – ustalono przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Na działkach położonych w obrębie ww. terenu dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego oraz budynków towarzyszących, w tym gospodarczych i garażowych (§ 19 ust. 2 pkt 1 lit. a). Plan dopuszcza utrzymanie i modernizację istniejącej zabudowy, jednak zmiana sposobu użytkowania budynku gospodarczego na mieszkalny oznaczałaby faktyczne zwiększenie liczby budynków mieszkalnych na działce, co byłoby sprzeczne z ustaloną zasadą w tym zakresie. Dopuszczenie zmiany sposobu użytkowania budynków gospodarczych na mieszkalne prowadziłoby również do zaburzenia relacji w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej a konkretnie między funkcjami budynków tworzących tą zabudowę, co stanowi podstawę ustaleń planu dla terenów MN.

Ponadto plan miejscowy nie wprowadza odrębnych regulacji w zakresie przekształcania budynków gospodarczych w mieszkalne. Oznacza to, że ewentualna zmiana sposobu użytkowania może być rozpatrywana wyłącznie w trybie przepisów odrębnych – w szczególności prawa budowlanego – z zachowaniem zgodności z ustaleniami planu.

W związku z powyższym uwaga została odrzucona jako nieuzasadniona.

Przewodniczący Rady

Łukasz Kamiński