

Załącznik nr 2 do uchwały nr .....  
Rady Miejskiej w Redzie  
z dnia 28 maja 2026 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU  
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
dotyczy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru  
położonego pomiędzy Aleją Lipową i Kanałem Mrzezino w Redzie**

1. Na podstawie uchwały nr LXI/583/2023 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 30 marca 2023 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy Aleją Lipową i Kanałem Mrzezino w Redzie, Burmistrz Miasta Redy podjął procedurę sporządzenia ww planu.

2. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą środowiskową i uzasadnieniem został wyłożony do publicznego wglądu:

1) I wyłożenie: w dniach od 26.09.2025 r. do 17.10.2025 r. w siedzibie Urzędu Miasta w Redzie. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami odbyła się w dniu 30.09.2025 roku w Miejskiej Bibliotece Publicznej w Redzie przy ul . H. Derdowskiego 3, w Sali Warsztatowej (I piętro).

W wyznaczonym terminie wpłynęło 7 pism, w których sformułowano 11 uwag (z czego jedno pismo wycofano) dotyczących rozwiązań przyjętych w projekcie planu. W wyniku uwzględnienia 5 uwag, projekt planu przekazano ponownie do uzgodnień do: Pomorskiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku w zakresie zagospodarowania terenu oraz Zarządu Województwa Pomorskiego w zakresie audytu krajobrazowego.

Burmistrz Redy nie uwzględnił kilku uwag jako nieuzasadnionych, których streszczenia treści wraz z uzasadnieniem odrzucenia przedstawiono poniżej.

**Uwaga nr 1**

**Streszczenie uwagi:** Uwzględnienie możliwości podpiwniczenia pod budynkiem na działce nr ewid. 56/22 położonej w terenie 07MNW

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej:** Uwaga nie/uwzględniona

**Uzasadnienie:** Projekt planu miejscowego w § 10 ust. 4 wprowadza zakaz podpiwniczania budynków na całym obszarze planu. Ustalenie to wynika z:

- istniejących warunków wodno-gruntowych
- bliskości Kanału Mrzezino oraz ryzyka podtopień,
- konieczności zachowania jednorodnych standardów bezpieczeństwa hydrologicznego i konstrukcyjnego budynków lokalizowanych w obszarze planu.

Wniosek o dopuszczenie podpiwniczeń nie został uwzględniony z uwagi na uwarunkowania środowiskowe i hydrologiczne obszaru. W odpowiedzi na zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia planu Komunalny Związek Gmin "Dolina Redy i Chylonki" wskazał m.in. na płytkie zaleganie zwierciadła wód I poziomu wodonośnego na głębokości 0,2-1,3 m p.p.t oraz wynikające z tego ograniczenia (pismo KZG z dnia 18.05.2023 r.). Wobec powyższego lokalizowanie części podziemnych budynków, w tym podpiwniczeń, należało wykluczyć jako niepożądane w tym rejonie miasta.

Ponadto brak możliwości realizacji podpiwniczeń jest zgodny z kierunkami kształtowania zabudowy określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, które przewiduje ochronę stosunków wodnych i ograniczanie ingerencji budowlanej mogącej wpływać na retencję oraz odpływ wód w zasięgu terenów sąsiadujących z urządzeniami melioracyjnymi.

### **Uwaga nr 2**

**Streszczenie uwagi:** Ustalenie powierzchni biologicznie czynnej minimum 10% na dz. nr ewid. 56/22 położonej w terenie 07MNW

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej:** Uwaga nie/uwzględniona

**Uzasadnienie:** Obniżenie wymogu minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej do 10% pozostaje sprzeczne nie tylko z ustaleniami planu, ale przede wszystkim z:

- koniecznością zapewnienia odpowiedniej retencji wód opadowych,
- lokalnymi warunkami środowiskowymi, w których znaczna część terenu pełni funkcję naturalnego obszaru infiltracji,
- potrzebą zapobiegania nadmiernemu uszczelnianiu powierzchni, które w tym obszarze bezpośrednio wpływa na bilans wodny Kanału Mrzezino,
- zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju, w tym mikroklimatu terenów zabudowy jednorodzinnej.

Redukcja powierzchni biologicznie czynnej do 10% skutkowałaby nadmiernym zagęszczeniem zabudowy i ograniczeniem zdolności retencyjnych terenu, co stanowiłoby zagrożenie dla prawidłowego funkcjonowania środowiska i bezpieczeństwa mieszkańców oraz ich mienia.

### **Uwaga nr 3**

**Streszczenie uwagi:** Usunięcie w planowanym MPZP zapisu zakazującego budowę podpiwniczeń.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej:** Uwaga nie/uwzględniona

**Uzasadnienie:** Projekt planu miejscowego w § 10 ust. 4 wprowadza zakaz podpiwniczania budynków na całym obszarze planu. Ustalenie to wynika z:

- istniejących warunków wodno-gruntowych,
- bliskości Kanału Mrzezino oraz ryzyka podtopień,
- konieczności zachowania jednorodnych standardów bezpieczeństwa hydrologicznego i konstrukcyjnego budynków lokalizowanych w obszarze planu.

Wniosek o dopuszczenie podpiwniczeń nie został uwzględniony z uwagi na uwarunkowania środowiskowe i hydrologiczne obszaru. W odpowiedzi na zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzania planu Komunalny Związek Gmin "Dolina Redy i Chylonki" wskazał m.in. na płytkie zaleganie zwierciadła wód I poziomu wodonośnego na głębokości 0,2-1,3 m p.p.t oraz wynikające z tego ograniczenia (pismo KZG z dnia 18.05.2023 r.). Wobec powyższego lokalizowanie części podziemnych budynków, w tym podpiwniczeń, należało wykluczyć jako niepożądane w tym rejonie miasta.

Ponadto brak możliwości realizacji podpiwniczeń jest zgodny z kierunkami kształtowania zabudowy określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, które przewiduje ochronę stosunków wodnych i ograniczanie ingerencji budowlanej mogącej wpływać na retencję oraz odpływ wód w zasięgu terenów sąsiadujących z urządzeniami melioracyjnymi.

#### **Uwaga nr 4**

**Streszczenie uwagi:** zmniejszenie odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od granicy drogi dojazdowej z 6m do 2m, dot. dz. 59/3, położonej w terenie 07MNW-U.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej:** Uwaga nie/uwzględniona

**Uzasadnienie:** Wyznaczona odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od drogi dojazdowej wynika z wymogów kształtowania ładu przestrzennego, a także bezpieczeństwa ruchu oraz możliwości przyszłej rozbudowy infrastruktury technicznej.

Zmniejszenie jej do 2 m prowadziłoby do nadmiernego zbliżenia zabudowy do pasa drogowego i naruszenia kompozycji przestrzennej terenu, w związku z powyższym uwaga nie zasługuje na uwzględnienie.

#### **Uwaga nr 5**

**Streszczenie uwagi:** sprzeciw wobec planowanego poszerzenia drogi publicznej przylegającej do nieruchomości będącej własnością składającego uwagę; z projektu planu wynika, że linia rozgraniczająca drogi zostanie przesunięta w kierunku działki, co spowoduje znaczące zbliżenie jezdni do budynku mieszkalnego – odległość między drogą a budynkiem zostanie zmniejszona nawet o około połowę w stosunku do obecnego stanu (dot. dz. 37/3, położonej w terenie 01MNW-RZP).

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej:** Uwaga nie/uwzględniona

**Uzasadnienie:** Należy zauważyć, że przebieg linii rozgraniczającej pas drogowy ul. Al. Lipowej nie zmienił się w stosunku do wyznaczonego w obowiązującym planie miejscowym. Nie można więc mówić o poszerzeniu drogi publicznej przylegającej do nieruchomości składającej uwagę.

Analiza aktualnego stanu planistycznego wykazała jednoznacznie, że:

- przebieg linii rozgraniczającej nie został zmieniony w stosunku do obowiązującego planu,
- projekt planu jedynie powieli istniejące linie rozgraniczające pasa drogowego,
- nie dochodzi do ingerencji w istniejący stan własności ani do zbliżenia drogi do budynku.

Ponadto wymaga podkreślenia, iż wzdłuż wschodniej granicy terenu 01MNW-RZP, pod linią średniego napięcia na całej długości działki 37/3 w projekcie planu nie wyznaczono drogi wewnętrznej, w obowiązującym planie oznaczonej jako 027KDW. Teren zajęty pod drogę włączono w granice terenu przeznaczonego pod zabudowę, dając większe możliwości zagospodarowania działki, co tym samym należy traktować jako poprawę uwarunkowań planistycznych w stosunku do planu obowiązującego.

Skoro stan prawny i planistyczny nie ulega zmianie (w zakresie poszerzenia ulicy Alei Lipowej), uwaga nie znajduje uzasadnienia.

- 2) II wyłożenie: w dniach od 27.03.2026 r. do 17.04.2026 r. w siedzibie w siedzibie Urzędu Miasta w Redzie. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami odbyła się w dniu 13.04.2026 roku w Urzędzie Miasta w Redzie przy ul. Gdańskiej 33, w Sali Konferencyjnej nr 110. W wyznaczonym terminie wpłynęła 1 uwaga dotycząca rozwiązań przyjętych w planie, która nie została uwzględniona przez Burmistrza Redy,

### **Uwaga nr 1**

**Streszczenie uwagi:** Poszerzenie drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 10KR, z 4 m do 5 m na działce nr 354/9.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej:** Uwaga nie/uwzględniona

**Uzasadnienie:** Projektowana droga wewnętrzna 10KR posiada szerokość całkowitą 9 m, co pozwoli prawidłowo obsłużyć pod względem komunikacyjnym przylegające do niej nieruchomości przeznaczone pod zabudowę. Pomimo lokalizacji drogi na dwóch działkach ewidencyjnych, ma ona w przyszłości stanowić jeden pas drogowy, zagospodarowany wspólną jezdnią, służącą terenom 01MNW i 08MNW.

Przewodniczący Rady

**Łukasz Kamiński**