

PROTOKÓŁ
z przeprowadzenia dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego rozwiązaniami

Protokół sporządzono w dniu 19 sierpnia 2021 r. w Urzędzie Miasta w Redzie przez Hannę Dziubek-Lechowską Kierownika Referatu Urbanistyki i Architektury.

Na podstawie art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) w dniu 19 sierpnia 2021 r. przeprowadzono dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Polnej w Redzie** rozwiązaniami.

I. Lista obecności stanowi załącznik do protokołu.

II. Głos w dyskusji zabrali:

1. Pan Zenon Małkowski, właściciel działek nr 228/4, 228/1 i 228/2 obr. 2.

Zagadnienia poruszone w dyskusji:

Przekwalifikowanie działek nr 228/1 i 228/2 z zieleni na działki budowlane lub ewentualnie zamiana na inne nieruchomości gminne lub wykup przez gminę. Możliwość budowy budynku socjalnego lub gospodarczego na terenie przeznaczonym na zieleni i wody powierzchniowe na w/w działkach.

2. Pan Jan Szymelfenig, występujący w imieniu Pana Brunona Starosty.

Zagadnienia poruszone w dyskusji:

Pan Brunon złożył wniosek o wykreślenie rowów na działce nr 164/4 obr. 2, ponieważ nie istnieją one od ok. 50 lat. Na granicy działki biegnie rów główny, działka jest pochylona w kierunku tego rowu i spełnia on rolę przy opadach deszczu, a teren nie jest zalewowy. Główny rów melioracyjny jest zarośnięty i nie ma w nim żadnej wody. Skoro działka została przeznaczona na budowlaną, czy jest potrzeba wskazywania rowów do odtworzenia.

3. Pan Adam Klawikowski, współwłaściciel działek nr 147/17 i 147/13 obr. 2.

Zagadnienia poruszone w dyskusji:

Przez działki nr 147/17 i 147/13 przebiega rów „F”. Pan Klawikowski poprosił o wskazanie rowu „F” wraz z ujściem do rzeki Redy na mapie. W okolicy przechodzi jeszcze jeden rów, oddalony o 200 metrów od przedmiotowych działek, wobec czego sugeruje on, że nastąpiła pomyłka, ponieważ wg niego rów przebiegający przez jego nieruchomości nie ma ujścia do rzeki Redy. Ponadto, Pan Klawikowski zapytał o termin wykonywania prac porządkowych na tym rowie i rodzaj badań dotyczących wód opadowych z ul. 12 Marca, w tym o stężenie substancji szkodliwych, w kontekście wydanego dla Gminy Miasta Redy pozwolenia wodnoprawnego nr OS 1371/2009 na szczególne korzystanie z wód tj. na zrzut podczyszczonych wód opadowych na jego nieruchomości. W/w decyzja zobowiązuje gminę do wykonania pracy zgodnie z operatem wodnoprawnym, projektem budowlanym, przeprowadzenia co najmniej dwa razy w roku przeglądu eksploatacyjnego urządzeń oczyszczających w celu oceny prawidłowego funkcjonowania, eksploatacja powinna być zgodna z zaleceniami zawartymi w instrukcji obsługi i konserwacji urządzeń oczyszczających, a czynności z nią związane odnotowane w zeszycie eksploatacji.

Pan Klawikowski wnioskuje o przeprojektowanie oraz przebudowę tego rowu melioracyjnego, poprzez wprowadzenie go w rurę i przesunięcie w stronę północną do granicy działek. Dla uzasadnienia swojego wniosku, Pan Klawikowski zwrócił uwagę na fakt, że na działce nr 158/3 obr. 2, przez którą historycznie przebiegał rów „F”, który miał początek w terenie leśnym, zostało wprowadzone przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. W lesie znajdowało się również oczko wodne, które zostało zasypane lub zarosło. Działka nr 158/3 była ujęta w poprzednim planie zagospodarowania przestrzennego jako teren 9.9.ZP, czyli zieleni urządzonej. Rów został zlikwidowany, przepust pod ul. Polną został zlikwidowany, na działce nr 154/7 tego rowu praktycznie nie ma, a jedynie jest delikatne zagłębienie terenu pokryte trawnikiem. Na działkach nr 153/22 i 150/13 rów praktycznie jest suchy, nie występuje tam żadne

podtopienia. Całość wody, która znajduje się w rowie na działkach nr 142/13 i 142/17 pochodzi tylko i wyłącznie z wód opadowych odprowadzanych rurami fi 200 z ul. 12 Marca. Ten rów został wykonany przez właścicieli gruntów rolnych do odwodnienia pól uprawnych. Na dzień dzisiejszy nie ma podstaw aby rów funkcjonował do odwodnienia gruntów rolnych. Ponadto, zwrócił się z pytaniem jaka część jego działek została przeznaczona pod zabudowę.

Pan Klawikowski składa również wniosek o wyznaczenie w planie miejscowym drogi dojazdowej do działek nr 142/17 i 142/13 od strony drogi gminnej, oznaczonej w projekcie planu symbolem 038.KDW, poprzez działki: prywatną nr 152 oraz gminną nr 153/13, z uwagi na brak ustanowienia służebności przejazdu i przechodu do swoich działek, poprzez działki prywatne od strony ul. Polnej.

4. Pan Tomir Ponka, właściciel działki nr 231/8 obr. 4.

Zagadnienia poruszone w dyskusji:

1) Pan Ponka zapytał, co jest powodem wpisania do jednostki C.9.ZP zapisu dotyczącego minimalnej powierzchni wydzielanych działek budowlanych 10 000 m², skoro w jednostkach bezpośrednio sąsiadujących: B.7.ZP ustalono 1000 m², C.8.Z,WS ustalono dowolną powierzchnię. Z czego wynika takie zróżnicowanie dla terenów położonych w tym samym korytarzu ekologicznym. Pan Ponka składa wniosek o ustalenie dla terenu C.9.ZP minimalnej powierzchni działki 1000 m².

2) Pan Ponka poprosił o podanie definicji oraz podstawy prawnej terminu „inne rowy melioracyjne R1”, opisanego zgodnie z paragrafem 5 ustęp 4 podpunkt 6. Ponadto zapytał, czemu służy inny rów melioracyjny R1 i na jakiej podstawie został on wskazany w projekcie planu. Czy Wody Polskie, Ministerstwo Środowiska i Zarząd Zlewni wydał dokument, z którego wynika, że należy to wpisać? Czy ten inny rów melioracyjny znajduje się w zasobach zewidencjonowanych rowów? Poprosił o podanie konkretnego dokumentu, z którego wynika fakt konieczności wskazania tego rowu w projekcie planu. W uzgodnieniu projektu planu z Wód Polskich z 2021 roku nie zawarto terminologii, którą posługuje się autor planu. Pan Ponka stwierdził, że posiada zaświadczenia z Wód Polskich i RZGW o braku istnienia rowów na działce nr 231/8 obr. 4. Prawo wodne określa jasno i wyraźnie czemu służy rów melioracyjny - do polepszenia gospodarki rolnej. Teren przedmiotowej nieruchomości nie jest wykorzystywany rolniczo, w związku z czym brak jest podstawy do wskazywania rowów melioracyjnych.

3) Pan Ponka zapytał, dlaczego w zapisie projektu planu został pominięty most w drodze publicznej 002.KDD -ulicy Rzecznej. Stan techniczny mostu jest zły, zatem jaki jest powód, że projekt planu nie wskazuje konieczności jego remontu lub uwagi o braku ekonomicznej opłacalności remontu, zgodnie z zawartą w opiniach, posiadanych przez urząd, rekomendacją. Projekt planu zawiera zapisy dotyczące: rowów melioracyjnych podstawowych, rowów melioracyjnych nieistniejących, rowów historycznych, infrastrukturę techniczną, a nie zawiera zapisów dotyczących mostu. Pan Ponka sugeruje, że zapisy te nie znalazły się w projekcie planu z uwagi na fakt, że most pochodzi z końca dziewiętnastego i początku dwudziestego wieku, ale nie został wpisany do rejestru zabytków, ponieważ procedura naprawcza czegoś takiego jest zupełnie inna.

4) Następnie Pan Ponka zapytał, z jakiego powodu wprowadzono zapis, zgodnie z paragrafem 5 ust. 2 punkt 5, dopuszczający przekształcenia istniejącego ukształtowania terenu dla jednostek B.9.ZP,US oraz C.9.ZP do 1 metra powyżej i poniżej obecnych rzędnych. Poprosił o przedstawienie odpowiednich uzgodnień z Wodami Polskimi, z RZGW, z Zarządem Zlewni dla takiego zapisu na obszarach zagrożenia powodziowego. Zmiana ukształtowania terenu wpłynie na zakres obszaru zagrożenia powodziowego. Pan Ponka poddał w wątpliwość uzyskanie uzgodnienia powyższego zapisu z RZGW, z Wodami Polskimi.

5) Pan Ponka poprosił o podanie definicji oraz podstawy prawnej terminu „historyczne rowy melioracyjne nieistniejące” i o przedstawienie dokumentu, na jakiej podstawie dokonano tego zapisu. W dokumentach planistycznych, z którymi się zapoznał, nie było mapy, która wskazywałaby takie rowy. Zapytał o datę istnienia historycznych rowów melioracyjnych.

6) Pan Ponka zapytał, z czego wynika, że projekt planu został uzgodniony w 2021 roku z Wodami Polskimi, a uzgodnienia z RDOŚ są datowane na 31 lipca 2018 roku i 15 października 2019 roku. Zapytał, czy uzgodnienia z RDOŚ są aktualne dla wyłożonego projektu planu.

7) Ponadto Pan Ponka zapytał o podstawę prawną wykluczenia dla jednostki C.9.ZP lokalizacji budynków i obiektów pomocniczych. Stwierdził, że posiada obowiązujące zgłoszenie budowlane dla budowy obiektów pomocniczych. Urząd Miasta dysponuje dokumentacją przygotowaną przez biegłego sądowego z dziedziny

procesów inwestycyjnych i planistyki, uzgodnioną z RDOŚ, w której teren jego nieruchomości jest rekomendowany do zainwestowania, bez określenia jego formy.

5. Pani Katarzyna Pozańska, właścicielka działki nr 176/57 obr. 2

Zagadnienia poruszone w dyskusji:

Pani Pozańska zapytała o planowaną drogę, oznaczoną w projekcie planu informacyjnie, a łączącą ul. Tatarakową z ul. Drogowców na przedłużeniu drogi oznaczonej w projekcie planu symbolem 019.KDD. Czy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla tej drogi będzie zmieniany pod konkretny projekt budowlany? W jakim czasie droga może powstać?

III. Ustalenia z dyskusji:

Odpowiedzi na zgłaszane problemy udzielały:

Hanna Dziubek-Lechowska - Kierownik Referatu Urbanistyki i Architektury UM Redy,

Pani Hanna Szcześniak - Zastępca Kierownika Referatu Urbanistyki i Architektury UM Redy,

Pani Gabriela Sieniawska – autor projektu planu Pracownia Architektury Studioprojekt.

1. Przez teren działek nr 228/1 i 228/2 przebiega rów, który pełni rolę odbiornika wód opadowych. Na terenie został utrzymany zakaz zabudowy. Teren może być użytkowany jako zieleń przynależna do zabudowy mieszkaniowej, zlokalizowanej na działce nr 228/4, z zachowaniem dostępu do tego rowu.

2. W projekcie planu został wprowadzony zapis, który umożliwia przebudowę rowu i zmianę jego przebiegu, jeżeli zachowa się ciągłość systemu melioracyjnego. Przy projektowaniu będzie potrzebny projekt przebudowy tego systemu i uzyskanie z Urzędu Miasta warunków na odprowadzenie wód opadowych. Nieruchomość, na której wskazane są rowy R1, będzie można zabudować zgodnie z funkcją ustaloną w planie przy spełnieniu wymogów dotyczących tych rowów.

3. Rów „F” przebiega przez teren objęty planem w kierunku ul. Puckiej, następnie na wysokości ul. Wiejskiej jest ujęty w rurę i na końcu ul. Wiejskiej wpada do rzeki. Z uwagi na zmianę klimatu zmieniło się podejście do sposobu odprowadzenia wód opadowych. Fundusze unijne będą dedykowane dla infrastruktury niebiesko – zielonej, a więc otwarte systemy kanalizacji deszczowej oraz retencja zostały w planie uwzględnione poprzez pozostawienie rowu „F” w dotychczasowej formie.

Dotychczasowa funkcja rowu melioracyjnego „F” została zmieniona na funkcję odbiornika wód opadowych z terenów zainwestowanych oraz do regulacji poziomu wód powierzchniowych. Część działek nr 142/13 i 142/17 (ok. 25 m od linii rozgraniczającej rów) została przeznaczona na funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Dojazd do działek był wskazany w decyzji podziałowej i polegał na służebności przejazdu i przechodu przez teren prywatny. Ustanowienie służebności należy do obowiązków zbywającego nieruchomości, zgodnie z jego oświadczeniem złożonym do postępowania w sprawie podziału. Zgodnie z ustaleniami projektu planu, w terenie zieleni dopuszcza się urządzenie dojazdów.

4. 1) Teren jest przeznaczony pod zieleń urządzoną. Jest możliwość urządzania funkcji rekreacyjnych, w tym związanych z wypoczynkiem i zielenią. Jest to jednocześnie teren korytarza ekologicznego, który został wskazany w studium, więc jest uzasadnienie dla takiej powierzchni działki.

2) Definicja pojęcia „inne rowy melioracyjne R1” nie jest powtórzona z przepisów prawnych. Jest ona stworzona na potrzeby tego planu, a przepisy ustawy o planowaniu i rozporządzenie dotyczące sporządzania planu dopuszczają taką możliwość. Można również wprowadzać inne rodzaje oznaczeń niż te ustalone w rozporządzeniu. Podstawowym rowem melioracyjnym jest rów R0, a R1 to pozostałe rowy ujęte na mapach melioracyjnych. Do tych rowów zostały wprowadzone ustalenia, które wskazują na ich zachowanie, jednak w niektórych sytuacjach możliwa jest ich przebudowa. Oznaczenie tych rowów na rysunku planu oznacza ich ochronę i stanowi informację dla właścicieli nieruchomości.

3) W liniach rozgraniczających terenu drogi publicznej 002.KDD – ul. Rzecznej zawarty jest istniejący most. Nie ma potrzeby ani obowiązku wskazywania go w zapisach planu. Przepisy nie ustalają obowiązku wskazywania wyposażenia pasa drogowego w urządzenia techniczne.

4) Projekt planu, ze wszystkimi ustaleniami, wyłożony do publicznego wglądu został uzgodniony z Wodami Polskimi RZGW. Zmiana ukształtowania terenu na obszarze zagrożenia powodziowego wymaga każdorazowo pozwolenia wodnoprawnego.

5) Oznaczenie rowów historycznych jest uzasadnione względami przyrodniczymi. W planach wskazuje się obiekty historyczne np. Konserwator Zabytków często ustala taki wymóg oznaczania historycznych rowów oraz historycznych dróg, nawet jeżeli one nie istnieją. Nie jest to pierwsza sytuacja, gdzie na rysunku planu wprowadzamy elementy historyczne nieistniejące.

6) Uzgodnienie z RDOŚ jest aktualne dla wyłożonego projektu planu. Powtórne uzgodnienia projektu planu wymagane są w sytuacji, gdy zmienia się sytuacja prawna czy rozwiązania projektu planu. W tej procedurze zostało dokonane powtórne uzgodnienie z RZGW.

7) Wprowadzenie zakazów i ograniczeń nie musi wprost wynikać z konkretnych przepisów. Opieramy się również na studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, na analizie przyrodniczej i krajobrazowej danego terenu. Zgodnie ze studium, teren C.9.ZP jest wskazany jako zieleń ochronna i teren bezinwestycyjny. Plan musi być zgodny ze studium, w związku z czym zostały wprowadzone zapisy wykluczające możliwość lokalizowania obiektów pomocniczych. Zapisy te nie przeszkadzają w realizacji robót budowlanych, na podstawie ważnego zgłoszenia robót budowlanych.

5. W związku z licznymi uwagami dotyczącymi przebiegu planowanej drogi łączącej ul. Tatarakową z drogą krajową, zrezygnowaliśmy z wyznaczenia tej drogi liniami rozgraniczającymi. Jednakże biorąc pod uwagę fakt, że będzie to istotne powiązanie komunikacyjne pomiędzy północną częścią miasta, a południową, została ona oznaczona w sposób informacyjny. Dokładna trasa tej drogi, jej linie rozgraniczenia, szerokość i przebieg będzie ustalony w momencie, kiedy gmina przystąpi do jej realizacji. Dlatego w tej chwili można użytkować cały obszar działki nr 176/57 zgodnie z przeznaczeniem B.5.Z,WS.

Podczas uzgodnienia projektu planu Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad nie wyraziła zgody na włączenie tej drogi do drogi krajowej. Wobec planów zmiany kategorii ul. Wejherowskiej po oddaniu do użytkowania Trasy Kaszubskiej, jest szansa, że będzie możliwość połączenia dzielnicy Betlejem z ulicą Drogowców.

Dla wszystkich uwag poproszono o ich składanie na piśmie.

Protokół sporządzono w 3 egzemplarzach, z przeznaczeniem:

- 1) dla Burmistrza Miasta Redy,
- 2) do dokumentacji planistycznej;
- 3) do publicznego wglądu.

Protokół zawiera 4 ponumerowane strony.

Kierownik
Referatu Urbanistyki i Architektury
mgr inż. arch. Hanna Dziubek-Lechowska

(podpis osoby sporządzającej protokół)

BURMISTRZ
mgr inż. Krzysztof Krzemliński

(podpis Burmistrza)