

**Protokół z Posiedzenia Komisji Gospodarki Przestrzennej i Ochrony Środowiska
z dnia 24 stycznia 2023 r.**

Proponowany porządek obrad:

1. Wydanie opinii do projektów uchwał na LIX sesję Rady Miejskiej w Redzie:

- a. Projekt uchwały w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż, w drodze bezprzetargowej, na rzecz jej użytkownika wieczystego, nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste **/DRUK NR 565/**.
- b. Projekt uchwały w sprawie wyrażenia zgody na przekazanie nieruchomości gruntowej, stanowiącej własność Gminy Miasta Redy w zamian za odszkodowanie **/DRUK NR 566/**.
- c. Projekt uchwały w sprawie wyrażenie zgody na sprzedaż, w drodze bezprzetargowej, niezabudowanych nieruchomości gruntowych, stanowiących własność Gminy Miasta Redy **/DRUK NR 567/**.

2. Sprawy bieżące.

Przebieg obrad komisji:

Ad. 1. a.

Do treści projektu uchwały wprowadziła Kierownik Referatu Gospodarki Nieruchomościami Pani Honorata Ignacek, tłumacząc, iż nieruchomość położona wzdłuż torów przy ul. Gniewowskiej o numerze 341/45 w kompleksie dawnych zakładów gumowych znajduje się w użytkowaniu wieczystym osoby prawnej do 3 września 2092 r., zaś jej użytkownik wieczysty wystąpił z wnioskiem o nabycie na własność posiadanego prawa użytkowania wieczystego.

Radny D. Czyłkowski zapytał o powierzchnię nieruchomości i jej obecne przeznaczenie oraz prowadzoną działalność gospodarczą? Uzyskując odpowiedź H. Ignacek, iż jest to 2000 m², zaś przeznaczeniem jest działalność usługowa prowadzona przez Pz Bud Sp. z o.o.

M. Richert zapytał czy stojący obok pustostan nie jest własnością miasta, uzyskując odpowiedź Pani Kierownik, iż aktualnie komornik prowadzi tam postępowanie.

W wyniku głosowania 3 osoby wydały pozytywną opinię, zaś 2 członków Komisji wstrzymało się od głosu.

Ad. 1. b.

H. Ignacek omówiła projekt uchwały w sprawie wyrażenia zgody na przekazanie nieruchomości gruntowej, stanowiącej własność Gminy Miasta Redy w zamian za odszkodowanie mówiąc, iż działka będąca przedmiotem sprzedaży położona jest przy ulicy Objazdowej (1035/6), podobnie jak działka za którą należy się odszkodowanie. Wydzielony fragment działki o powierzchni 2 m² przez prywatnego właściciela z przeznaczeniem pod drogę publiczną przeszedł z mocy prawa na rzecz gminy, zaś gmina jest zobowiązana wypłacić odszkodowanie.

Radna Fedde powiedziała, iż działka jest nieforemna i na uzupełnienie, zyskując aprobatę swoich słów ze strony H. Ignacek. Ł. Lesner powiedział, iż nie jest to wymiana działka za działkę, tylko będzie dopłata.

Kierownik odpowiedziała, iż tutaj właściciel ma roszczenie do gminy za wspomniane 2 m².

D. Czyłkowski zapytał o problem z nieuregulowanym przebiegiem drogi Objazdowej i o to czy zostało to już przez urząd pomyślnie rozstrzygnięte. Kierownik Ignacek odpowiedziała, iż m.in. jest to skutek wejścia w życie planu miejscowego.

W wyniku głosowania wszyscy obecni członkowie Komisji wydali pozytywną opinię.

Ad. 1. c.

Prezentacji projektu dokonała Kierownik H. Ignacek tłumacząc m.in. formę bezprzetargową sprzedaży 3 przedmiotowych działek o niewielkiej powierzchni, kolejno: 16 m², 5 m² i 28 m². Sprzedaż jest konsekwencją regulacji stanu prawnego i uchwalenia planu, a także polepszenia jakości funkcjonowania mieszkańców.

Z Sali padło pytanie (w wyniku zagłuszenia przez pracę ekspresu do kawy nie sposób zidentyfikować mówcy) o to czy są tam mury oporowe, uzyskując odpowiedź Pani Kierownik iż tak i tak to funkcjonuje.

W wyniku głosowania wszyscy obecni członkowie Komisji wydali pozytywną opinię.

Ad. 2.

W ramach spraw bieżących Kierownik Referatu Urbanistyki i Architektury Hanna Dziubek-Lechowska dokonała prezentacji pierwszego z projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego poświęconego obszarowi jednostki C od granicy z ulicą Łąkową i Obwodową po granicę z Rumią, jego sporządzanie rozpoczęło się w 2017 r. – padła propozycja projektantki nieakceptowana przez właścicieli gruntów, którzy chcieli wysokie wskaźniki zabudowy, radni też ich nie chcieli celem poprawy sytuacji związanej z zagęszczeniem zabudowy. Drugi prezentowany przez Kierownik Referatu Urbanistyki projekt dotyczy obszaru od Mostowej, poprzez Koksik gdzie plany się zazębiają, gdyż ważny jest teren Koksika, który trzeba powiększyć ze względu na planowaną zmianę technologii wytwarzania ciepła. Oba plany są po obradach MKUA, zaś w przypadku jednostki C pojawiają się wnioski o warunki zabudowy wymagające budowy budynków 18-piętrowych.

Kierownik dodała, iż w jednostce C brak jest terenów publicznych, dróg, jest olbrzymi problem z zagospodarowaniem wód opadowych, zaś Studium wskazuje kierunki pod zabudowę MW i U. H. Dziubek-Lechowska dodała, iż minimalne i prezentowane wskaźniki nie będą satysfakcjonować właścicieli gruntów, ale pozwolą wyhamować zabudowę. Na pytanie radnego Kisiela H. Lechowska dodała, iż Droga Wschodnia pojawia się w obu projektach planów.

Prezentując plany od północy Kierownik mówi, iż liczy na dużego inwestora pod np. zabudowę magazynową, który z racji na szereg długich i wąskich działek może je skupić i zrealizować kompleksową inwestycję. D. Czyłkowski potwierdził, iż działki są *podłużne, wąskie i długie*, zaś radna Katarzyna Fedde zapytała czy działka 797/1 wchodzi w zakres planu mówiąc, iż to jej działka, następnie pytając czy ta działka będzie wchodziła w *ten węzeł*. W odpowiedzi Halina Grzeszczuk dodała, iż Marszałek przygotowuje studium Via Maris, które ma wskazać przebieg, zaś co do *ulicy wschodniej* to jest ona poprowadzona tylko do ulicy Mostowej aktualnie. H. Dziubek-Lechowska mówiła m.in. o potrzebie przejęcia okolicznego rowu melioracyjnego. V-ce burmistrz dodała, iż drogowiec Krzysztof Linke na rzecz interesu Redy i jej mieszkańców ma trzymać pieczę nad studium Via Maris.

Burmistrz Krzysztof Krzemiński wspominał o tym, iż koncepcja szkieletu drogowego miasta Redy powinna być podstawą prac planistycznych. Burmistrz dodał też, że im większa powierzchnia projektu planu tym więcej różnego rodzaju konfliktów i sprawa przeciąga się w nieskończoność, dlatego to co teraz jest proponowane wydaje się, że nie budzi większych emocji, choć po wyłożeniu okaże się jak będzie naprawdę. Burmistrz wspominał też o potrzebie budowy nowego źródła produkcji energii cieplnej i elektrycznej opartego o inne źródło niż węgiel kamienny. H. Grzeszczuk dodała, iż trzeba będzie wykupić te tereny, a stanowią one ok. 2 hektarów.

Kazimierz Okrój dodał, by pamiętać by te obszary utrzymać pod usługi i przemysł, w odpowiedzi słysząc odpowiedzi Kierownik, V-ce Burmistrz, M. Richerta, iż tak właśnie jest.

Następnie H. Grzeszczuk wymieniła cele publiczne projektu planu takie jak: przedłużenie ulicy Szkolnej jako jedynej ulicy o parametrach jezdni ulicy Obwodowej mogącej obsługiwać te tereny bez ulicy wschodniej i Via Maris. Jest ona potrzebna do zapewnienia dostępu i obsługi całego rejonu. Burmistrz dodała, iż jest tam dwóch potencjalnych inwestorów, z czego jeden duży, który prowadzi negocjacje z właścicielami, zaś drugi z inwestorów chce postawić tam stację benzynową z zapleczem. Zielony podłużny pasek Halina Grzeszczuk opisała jako zamiysł przeniesienia na obszar Mościch Błot ogrodów działkowych z ulicy Gdańskiej.

Dariusz Czyłkowski zapytał o porównanie powierzchni ogrodów działkowych przy Gdańskiej z ich nową planowaną lokalizacją na Mościch Błotach uzyskując odpowiedź Kierownik Lechowskiej, iż jest porównywalna. Radny zapytał też o doprecyzowanie powierzchni usług planowanych na terenie planu? Kierownik dodała, iż minimalna powierzchnia usług to 50 000 m², z racji na to, iż tylko duży i silny inwestor będzie w stanie wybudować drogi i są zapytania o duże tereny inwestycyjne w Redzie. Radny dopytał, czy może tam powstać wielka spalarnia śmieci, huta, wielka fabryka, uzyskując odpowiedź, iż jest wpisany zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

M. Richert zapytał o dopuszczalną wysokość zabudowy na przemysł i usługi uzyskując odpowiedź Kierownik, iż to 18 metrów, choć inwestor chciał 20 metrów. Radny Czyłkowski zapytał zaś ile może kosztować obszar pod rozwój Koksika, a Burmistrz mówi, iż na pewno to 1,5 ha licząc po 200 zł za metr to 3 miliony złotych, zastrzegając iż to oczywiście szacunek na potrzeby danej dyskusji.

Prowadzący obrady Mateusz Richert poprosił o zaprezentowanie drugiego projektu planu dotyczącego jednostki C. Prezentacji dokonała Hanna Dziubek-Lechowska pokazując przebieg *drogi wschodniej*, położenie aquaparku po sąsiedzku i istniejących wieżowców, tłumacząc iż są różni inwestorzy dla terenu za ścianą aquaparku i wieżowców w stronę wschodnią. Kierownik dodała, iż w procedurze są na pewno 3 wnioski o warunki zabudowy dla wieżowców 18-piętrowych z czego jedno z *zawiesz* procedury kończy się w czerwcu 2023 r., spotykając się z komentarzem M. Richerta, iż jak szybko nie uchwalimy tego planu to takie wnioski nabiorą mocy prawnej i Reda zostanie zabetonowana kolejnymi wieżowcami bez niezbędnej infrastruktury publicznej. Kierownik dodała, iż dla 8 działek tzw. kafelek są plany by wystąpić o warunki zabudowy dla wieżowców po jednym dla każdej z nieruchomości.

Halina Grzeszczuk dodała, iż dla nieruchomości o powierzchni 2 hektarów o nieuporządkowanym stanie prawnym należy uchwalić plan dla zieleni publicznej, by zabezpieczyć ten teren dla przyszłych pokoleń. Kierownik dodała w odpowiedzi na pytanie Przewodniczącego Okroja, iż Studium mówi o 50% zabudowy, a w terenie wspomnianych 8 działek jest 70% zabudowy i jest tam 6 kondygnacji plus dominanty. Następnie Kierownik dodała, iż dla danych kafelek Urząd chce wprowadzić do projektu obecnie obowiązujące warunki

zabudowy dla parterowych usług z dopuszczeniem 2 pięter dla zabudowy wielorodzinnej.

K. Okrój zapytał ile taki obszar to mieszkańców, uzyskując odpowiedź iż jeden budynek to 500 osób, zaś Kierownik dodała, iż problem jest taki, że Studium wskazuje wysokie wskaźniki maksymalne, ale decyzją planistów a następnie rady jest możliwym obniżenie w planie wskaźników, bo obszar nie spełnia wielu podstawowych cech do obsługi jak drogi publiczne, zieleń publiczna, dostęp do szkół, usług itd.

Kierownik dodała, iż jest propozycja by przy samej granicy z Rumią stworzyć zabudowę jednorodzinna z dużymi działkami nawet po 3000 m², spotykając się z komentarzem radnego Kisiela, iż to stworzy chaos przestrzenny. Przewodniczący K. Okrój dodał, że należy szukać stopniowania zabudowy, ale nie tak dużego, gdzie jest 18 pięter i parterowy dom.

Burmistrz K. Krzeziński powiedział, iż jeżeli plan nie zostanie uchwalony w sensownym terminie to zawieszone wnioski o wydanie decyzji o warunkach zabudowy zostaną po 9 miesiącach odwieszone i rozpatrzone, bo tak każe prawo, zaś istotnym jest też zarezerwowanie terenów pod przestrzeń publiczną dla terenów nie posiadających spadkobierców, które zabezpieczą przyszły interes mieszkańców tego obszaru.

K. Okrój dodał iż należy to porządnie rozrysować w formie różnych propozycji z uwagą, iż rumska zabudowa jest niska i może być przykładem, ale brak tam jest jakiegokolwiek przestrzeni między budynkami.

M. Richert wskazał rozwiązanie w postaci usług w parterze i czterech pięter dla części jednostki C, co ma być dobrym rozwiązaniem dla miasta innym niż wieżowce. Następnie omówił przy mapie poszczególne obszary tłumacząc jak ograniczyć ich zabudowę i powołując się na wypowiedzi i pomysły radnych Kisiela i Przewodniczącego Okroja.

Przewodniczący zasugerował by przejście z wysokości było łagodne i może ono zadowoli właścicieli terenów i najlepsza byłaby makieta, która pokazałaby te różnice wysokości. Burmistrz Grzeszczuk dodała, iż wykonana zrobiona sylweta ulicy Morskiej, na której porówna się budynki z Rumi z propozycjami i stanem istniejącym w Redzie. Radny Kisiel dodał, iż można by przygotować propozycję np. maksymalnie pięciu czy sześciu kondygnacji, która może się okazać dobrym rozwiązaniem.

Przewodniczący K. Okrój dał propozycję, by projekt planu z propozycjami radnych trafił ponownie pod obrady Komisji Gospodarki Przestrzennej, a nawet Komisji Wspólnej.

Obrady zakończył Mateusz Richert dziękując wszystkim uczestnikom za dyskusję i merytoryczną pracę.

Sporządził:

Mateusz Richert
Mateusz Richert