

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

Protokół został sporządzony w dniu 17 lutego 2025 r. w Urzędzie Miasta w Redzie przez Kamilę Szyszka. Na podstawie art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), w dniu 13 lutego 2025 roku przeprowadzono dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. 12 Marca w Redzie.

I. Głos w dyskusji zabrali:

1. Mateusz Richert - Burmistrz Miasta Redy,
2. Dominika Kudlińska - Zastępca Burmistrza Miasta Redy,
3. Hanna Dziubek – Lechowska - Kierownik Referatu Urbanistyki i Architektury,
4. Uczestnicy dyskusji.

II. Zagadnienia poruszone w dyskusji:

1. Hanna Dziubek – Lechowska po rozpoczęciu dyskusji publicznej omówiła procedurę sporządzenia planu miejscowego, poinformowała o obowiązujących terminach zakończenia wyłożenia oraz składania uwag do projektu planu. Wskazała, że głównymi założeniami projektu planu było ujednolicenie zapisów dla poszczególnych terenów, dla których dotychczas obowiązywały różne plany miejscowe, aktualizacja linii rozgraniczających, czy strefy ochrony konserwatorskiej. Podkreśliła, że nie zmieniły się przeznaczenia poszczególnych terenów względem planów obowiązujących, a jedynie doprecyzowano zapisy, które uniemożliwią nadmierne zagęszczenie zabudowy. Wskazała także, że uregulowano zapisy dotyczące wydzielania dróg wewnętrznych czy sposobu zagospodarowania wód opadowych, co wiąże się ze sporządzanym obecnie dla gminy Planem adaptacji do zmian klimatu.

2. Pierwszy głos zabrał mieszkaniec ul. C. Miłosza, zawnioskował o obniżenie wskaźników powierzchni i intensywności zabudowy dla terenu przylegającego do jego działek (teren oznaczony symbolem 1MN,MW,U).

Wymienił szereg niedogodności związanych ze wzrostem zabudowy, takich jak: wzrost liczby mieszkańców i samochodów, zwiększone użytkowanie drogi, ograniczenie słońca, widoku, a zwłaszcza spadek wartości nieruchomości. Podkreślił, że wartości ustalone zostały na korzyść właściciela działki bądź dla osób, które je kupią. Wskazał, że ze względu na duże wartości wskaźnika powierzchni zabudowy - 30%, 40% oraz niewielkie powierzchnie działek budowlanych – dla domów jednorodzinnych 800m², a dla zabudowy bliźniaczej 600m², mogą powstać dosyć duże domy, takie jak na zbiegu ulicy C. Miłosza. Powstaje tam 6 bliźniaków na działce, dla której ustalono powierzchnię zabudowy min. 40%, a jest to teren przeznaczony jako typowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Zapytał, czy prawo przewiduje postawienie, aż tylu budynków na jednej działce, jeśli nie przekroczą 40% powierzchni zabudowy.

Przedstawił obawy dotyczące kwestii dojazdu do nieruchomości sąsiedniej – czy inwestor podejmie próbę uzyskania dojazdu do nieruchomości z prywatnej drogi wewnętrznej. Wskazał, że występuje w imieniu wielu innych osób zainteresowanych tym tematem. Zbierane są podpisy za zmianą ww. wskaźników.

Mateusz Richert - Burmistrz Miasta Redy przywołał zapisy planu obowiązującego z 2010 r. Wyjaśnił, że obniżając wskaźnik zabudowy, gmina byłaby narażona na wypłatę odszkodowania właścicielowi gruntu.

3. Uczestnik dyskusji wyjaśnił, iż nie miał wpływu na ustalenia w poprzednim planie, ponieważ odbyło się to bez wiedzy mieszkańców. Podkreślił, że mieszkańcy tak samo mogliby wystąpić o odszkodowanie do gminy.

Mateusz Richert odpowiedział, iż nie byłoby podstaw do jego wypłacenia.

Dominika Kudlińska nie zgodziła się z zarzutem uchwalenia poprzedniego planu bez wiedzy mieszkańców, wskazując, że procedura planu, w tym sposób informowania, były takie same jak obecnie.

4. Uczestnik dyskusji zakwestionował sposób informowania mieszkańców mówiąc, że na słupie ogłoszeniowym Urzędu Miasta przy pętli autobusowej przy ul. 12 Marca nie ma żadnego obwieszczenia.

Hanna Dziubek - Lechowska odpowiedziała, że ktoś musiał zerwać obwieszczenie, które na ww. słupie zostało powieszone, na co posiada dowód w postaci zdjęć.

5. Uczestnik dyskusji podkreślił, że pogarszane są warunki względem tego, gdy on budował dom. Wskazał, że mieszkańcy nie chcą powstania w tym miejscu blokowiska.

Dominika Kudlińska zwróciła uwagę, że przedmówca budował się na podstawie planu z 1999 r., tworzonego w ramach zupełnie innej ustawy. Plany miejscowe, które są tworzone obecnie powstają na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r. Podkreśliła, że plan nie był robiony w tajemnicy, a informacje o nim na pewno pojawiły się na słupach, w gazecie, bo w ten sposób zawsze informowało się osoby zainteresowane o planach miejscowych. Dodała, że obecnie informowanie o sporządzanych planach odbywa się w ten sam sposób, choć jest rozszerzone o współczesne możliwości, takie jak media społecznościowe. Podkreśliła, że obecna na sali liczba osób świadczy o tym, że informacja o wyłożeniu przedmiotowego projektu planu dotarła do mieszkańców.

6. Uczestnik dyskusji podkreślił, że codziennie w różnych godzinach chodzi na spacer ulicą 12 Marca i nigdy nie widział ogłoszenia na żadnym słupie ogłoszeniowym, w dniu dyskusji też go nie widział. Wskazał, że skoro można było podwyższyć wskaźniki, to można je również obniżyć. Zapytał o możliwość roszczeń wobec gminy z racji niższych wskaźników zabudowy w planie z 1999 roku, na podstawie którego się budował.

Mateusz Richert ponowił, że można by obniżyć wskaźniki zabudowy, ale będzie to bardzo duży koszt dla budżetu gminy ze względu na odszkodowanie dla właściciela, wynikające z utraty praw nabytych.

7. Inny uczestnik dyskusji skomentował, że zaproponowany sposób zagospodarowania jedynie pogorszy sprawę, bo budynki będą coraz wyższe, a tereny coraz bardziej zabudowywane.

Hanna Dziubek - Lechowska wyjaśniła, iż roszczenia względem planu z 1999 r. wygasły zgodnie z ustawą po 10 latach. Wobec obecnej sytuacji można jedynie zachować status quo.

8. Według uczestnika dyskusji, który zasięgnął opinii prawnika, można przywrócić poprzednie zapisy planu. Prosił o wyjaśnienie, dlaczego przedmiotowy obszar otoczony drogami nie jest objęty zapisami jednej karty terenu i dlaczego można go w ten sposób rozdzielać.

Dominika Kudlińska w odpowiedzi na możliwość przywrócenia poprzednich zapisów planu przywołała art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dotyczący odszkodowań. Podkreśliła, że uważa, że wprowadzenie zabudowy wielorodzinnej w 2010 r. było błędem, jednakże zmiana funkcji na tereny zabudowy jednorodzinnej wiązałaby się z odszkodowaniami. Wyjaśniła, że w planie miejscowym wyznacza się tereny o różnych funkcjach zagospodarowania zgodnie ze stanem zainwestowania, stąd jeden przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, a drugi pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, wielorodziną i usługi.

9. Uczestnik dyskusji zwrócił się do władz miasta, czy istnieje możliwość wystąpienia do właściciela tego terenu z zapytaniem, czy ma coś przeciwko wprowadzeniu zmian w tym terenie.

Mateusz Richert wyjaśnił, że właściciel terenu mimo pisemnej zgody, może wystąpić o roszczenia wynikające z wprowadzonych zmian.

Dominika Kudlińska zaproponowała przesunięcie linii zabudowy od drogi z wskazanych w projekcie planu 4 m na 6 m, co oznacza, że inwestor będzie musiał odsunąć się z zabudową w głąb działki z projektowanym budynkiem, przy zachowaniu tych samych wskaźników zabudowy.

10. Uczestnik dyskusji wskazał, że w projekcie planu wskaźnik intensywności jest podwyższony i wynosi 0,9. Zapytał, czy w tym projekcie planu można go określić na niższym poziomie.

Hanna Dziubek – Lechowska, wyjaśniła, że w obowiązującym miejscowym planie, nie określono wskaźnika intensywności dla tego obszaru. Dodatkowo wskazała, że intensywność jest matematycznym wyliczeniem ilości kondygnacji z powierzchnią zabudowy.

11. Uczestnik dyskusji zapytał o ilość kondygnacji w tym terenie, wskazując, że istniejące budynki mają 8,5 lub 9 metrów. Dopytał, czy zmniejszenie intensywności spowoduje, że budynki nie będą szersze, ale wyższe.

Hanna Dziubek - Lechowska wyjaśnia, że jeżeli przyjmimy dla zabudowy mieszkaniowej wysokość kondygnacji razem ze stropem jako 3 metry, to wychodzą 3 kondygnacje plus poddasze.

12. Inny uczestnik dyskusji zauważył, że wysokość określona w planie nie może zostać przekroczona.

13. Uczestnik dyskusji zapytał, dlaczego nie można zmniejszyć wskaźnika intensywności zabudowy. Podkreślił, że na ich terenie obowiązuje 0,5.

Mateusz Richert wyjaśnił, że procent zabudowy się nie zmieni względem obowiązującego planu, ale zabudowa nie będzie tak blisko drogi wewnętrznej. Nie można zmniejszyć wskaźnika intensywności zabudowy, ponieważ wskaźniki określone w nowym planie nie mogą ograniczać zabudowy dopuszczonej w obowiązującym planie.

14. Uczestnik dyskusji zarzucił, że w poprzednim planie nie było wskazanej dopuszczanej intensywności zabudowy, ale był ten sam procent zabudowy.

Hanna Dziubek - Lechowska wyjaśniła, że w poprzednim planie była określona wysokość zabudowy i to z niej wynika wskaźnik intensywności. Obecnie w planach miejscowych obowiązkowo określa się wskaźnik intensywności zabudowy.

15. Inny uczestnik dyskusji zapytał, jaki dokument prawny określa konieczność wypłacenia odszkodowania w momencie zmiany wskaźników w obowiązującym miejscowym planie.

Hanna Dziubek – Lechowska wyjaśniła, że wynika to z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Każdy, komu uniemożliwia się korzystanie z prawa, które miał do tej pory, może złożyć roszczenie i przysługuje mu odszkodowanie.

16. Uczestnik dyskusji zapytał o możliwość dogadania się z właścicielem i przedłożenia ugody na piśmie.

Hanna Dziubek – Lechowska wyjaśniła, że to jest bardzo ryzykowne. Nawet gdyby obecny właściciel zgodził się na dokonanie takich zmian, to w chwili pojawienia się następcy prawnego, ma on prawo rościć sobie odszkodowanie.

17. Uczestnik dyskusji poruszył temat, dotyczący szerszego informowania o wyłożeniu miejscowego planu. Wskazał, że są radni dzielnicowi, którzy powinni docierać do ludzi z takimi informacjami.

18. Uczestniczka dyskusji zabrała głos i wyjaśniła, że stara się udostępniać informację, ale nie ma wpływu na to, czy ktoś to przeczyta, czy nie.

Mateusz Richert wyjaśnił, że rozszerzono sposób informowania, chociażby przez Facebooka, który pozwolił dotrzeć do większej liczby osób zainteresowanych. Zapowiedział, że zorientuje się, co się da zrobić ze słupami informacyjnymi. Rozsyłanie jest możliwe, ale w praktyce wychodzi setki listów i informacji w sprawie zmian planów, a zmiany są czasem zmianami kosmetycznymi.

Hanna Dziubek – Lechowska zachęciła do aplikacji „Blisko”, gdzie umieszczane są m.in. informacje o zmianach planów.

19. Uczestnik dyskusji poruszył temat ul. Szafranowej oraz wykupów gruntów pod jej urządzenie. Gmina wykupiła jedynie część działek pod drogę, ponieważ część mieszkańców nie zgodziła się na wywłaszczenia. Od 10 lub 15 lat nic więcej się w tej kwestii nie wydarzyło. Obecnie samochody ciężarowe mają problem z przejechaniem, ponieważ droga ma 3,5 m szerokości, a przejazd utrudniają dodatkowo zwisające na ulicę gałęzie. Zdarza się, że samochody ciężarowe niszczą ogrodzenie. Uczestnik zawnioskował o poszerzenie drogi, wywłaszczenie mieszkańców i zapłatę należnej im kwoty.

20. Uczestniczka dyskusji wyjaśniła, że droga ta na jednym odcinku ma normalny wymiar, po czym zawęży się o połowę i tworzy się „lejek”. Podkreśla, że można uznać ten wąski fragment za chodnik, ponieważ nie pełni funkcji drogi – nie miną dwa samochody.

Hanna Dziubek – Lechowska wyjaśniła, że projekt planu nie zmienia obowiązującej dzisiaj szerokości drogi. Plan miejscowy przewiduje działki pod poszerzenie pod drogę publiczną, jest to kwestia wykupienia nieruchomości.

21. Uczestnik dyskusji zapytał o planowaną drogę – odnogę od Via Maris. Czy w tym terenie będzie w przyszłości ta droga prowadzona.

Mateusz Richert wyjaśnił, że przebieg drogi Via Maris nadal nie jest znany. Wskazał, że transportowcy uważają, że powinna zostać wykonana jednopasmowa odnoga, która będzie wyprowadzała ruch w stronę ul. Wejherowskiej. Rezerwa terenu jest zachowana w tym obszarze, ponieważ nie wiadomo, jak za kilkanaście lat będzie wyglądał układ drogowy.

22. Uczestniczka dyskusji zabrała głos, przywołując zapisy planu z 2010 r. W obecnym planie droga KDW kończyła się na działce nr 193/3, a w projekcie planu przebiega przez kolejną działkę. Spytała, dlaczego została wydłużona o kolejną działkę i komu ma to służyć.

Hanna Dziubek – Lechowska wyjaśniła, że projektant chciał zapewnić dostęp do działek. Podkreśliła, że jeśli na działkach właścicieli jest wpisana służebność, to nie będzie problemu przywrócenia pierwotnej wersji.

23. Uczestniczka dyskusji zapytała o teren przy ul. F. Chopina, dz. nr 7/42. Wskazała, że w obowiązującym planie był to teren infrastruktury – ujęcie wody. W projekcie planu zmieniono przeznaczenie na zabudowę mieszkaniową. W jej odczuciu pogorszyły się parametry działek sąsiednich. Zmieniono również na działce sąsiedniej (dz. nr 8/19) linie zabudowy. Poprosiła o komentarz, zwracając się z prośbą o złożenie w powyższych kwestiach uwagi formalnej jako uczestnik spotkania.

24. Katarzyna Piwecka-Witt – Radna Miasta Redy, zwróciła uwagę, że jest to ostatnia działka w okolicy Betlejem we władaniu miasta, na której mogą powstać jakiekolwiek funkcje społeczne lub teren zielony, wypoczynkowy. Według uczestniczki dyskusji działka ta idealnie się do tego nadaje, jest porośnięta brzoźowym lasem. Las, który jest w sąsiedztwie w rzeczywistości nie jest dostępny dla wszystkich, np. dla kobiety z wózkiem spacer po lesie jest wyjątkowo utrudniony. Należy myśleć o mieszkańcach domów jednorodzinnych, ale również o mieszkańcach bloków, którzy nie mają prywatnych ogrodów. To jest ostatnie miejsce na Betlejem, które warto zachować w naturalnej formie. Poprosiła o minimalną ingerencję w samą przyrodę.

25. Uczestniczka dyskusji poruszyła kwestie bezpieczeństwa i ewentualnego monitoringu. Podkreśliła, że zarówno ona, jak i inni mieszkańcy są przeciwni powstaniu nowej zabudowy.

Hanna Dziubek – Lechowska wyjaśniła, że na etapie zbierania wniosków PEWIK wskazał, że nie planuje tam nowego ujęcia wody.

Mateusz Richert wyjaśnił, że sprzedaż wszystkich działek gminnych została przez niego wstrzymana. Sprzedaży podlegają małe fragmenty działek, w celu przesunięcia ogrodzenia. Wskazał, że gmina potrzebuje własnych działek na tereny nie tylko pod szkołę, ale również pod boisko, plac zabaw i inne. Potwierdził, że zostanie przeanalizowana możliwość przeznaczenia działki pod zielen parkową i rekreację.

26. Uczestnik dyskusji zasugerował wydzielenie małych fragmentów terenu w celu ich sprzedaży dla nieruchomości przyległych, a z pozyskanych ze sprzedaży pieniędzy zrealizowanie parku.

Hanna Dziubek – Lechowska wyjaśniła, że jeżeli teren przeznaczony jest pod cele publiczne, to nie można go sprzedać.

27. Uczestnik dyskusji zapytał, dlaczego przez środek jego działki wrysowano nieprzekraczalną linię zabudowy. Wskazał, że są osobne przepisy, które to ograniczają. Jeżeli ma z góry wrysowane nieprzekraczalne linie zabudowy, to nie może wystąpić o odstępstwo.

Hanna Dziubek – Lechowska wyjaśniła, że linia zabudowy została ustalona od użytku leśnego. Zwróciła uwagę, że nie ma pewności otrzymania odstępstwa. W projekcie planu przyjęto zasadę niezbliżania budynków do lasu.

28. Uczestniczka dyskusji dopytała, czy wejście do lasu jest odpowiednio poprowadzone. Zasugerowała zrobienia innego wejścia do lasu, ponieważ to znajduje się tam dolinka morenowa.

29. Uczestnik dyskusji wyjaśnił, że wejście do lasu z działki, na której obecnie jest oznaczone ujęcie wody, byłoby bardziej komfortowe. Ten teren jest mniej górzysty i wznosi się do góry o mniejszym stopniu nachylenia.

Hanna Dziubek – Lechowska wyjaśniła, że projekt planu uwzględnia istniejący ciąg pieszy o szerokości 4 m.

30. Właściciele działki przy ul. Rumiankowej, dz. nr. 227/50, przywołali obowiązujący plan zagospodarowania, który obejmuje budynki o kącie nachylenia dachu wynoszącym 45 stopni. Zapytali o możliwość zmiany nachylenia dachu na dach płaski. Są zainteresowani odnawialną formą energii. Po konsultacjach wiedzą, że na dachu płaskim jest możliwość zamontowania większej powierzchni paneli fotowoltaicznych czy solarnych. Chcieliby wykorzystać energię słoneczną i postawić jak najbardziej ekonomiczny, energooszczędny dom. W obecnym planie zagospodarowania, w strefie 35 MN, budynki mają płaskie dachy. Wskazali, że na rogu ulic Jaśminowej i 12 Marca są 3 budynki z dachami płaskimi, które mają zainstalowane instalacje fotowoltaiczne. Wskazali, że wysokość zabudowy nie będzie przekraczać obowiązującej wysokości 12,5 metra.

Hanna Dziubek – Lechowska wskazała, że przywołane budynki posiadające dach płaski są budynkami starymi z lat 70-tych. Budynki sąsiednie to były budynki gospodarcze przekwalifikowane na zabudowę mieszkaniową. Podkreśliła, że wszystkie nowe budynki mają dachy skośne. Zaakcentowała, że na dachach skośnych także można zastosować ekologiczne rozwiązania.

Mateusz Richert poprosił o złożenie uwagi na piśmie, by móc przedstawić ją radnym na komisji.

31. Uczestnik dyskusji dopytał, czy gmina wprowadza zapis dotyczący jednego budynku na jednej działce budowlanej, czy będą takie ograniczenia.

Hanna Dziubek – Lechowska wyjaśniła, że w projekcie planu istnieje taki zapis.

32. Uczestnik dyskusji zapytał, czy na skrzyżowaniu ulic 12 Marca i Puckiej plan przewiduje poszerzenie zjazdu, skoro będzie tam tak dużo nowych domów.

Hanna Dziubek – Lechowska wyjaśniła, że projekt planu pozostawia linie rozgraniczające w sposób dotychczasowy.

33. Uczestnik dyskusji zapytał, czy jest jakiś plan na przedłużenie ul. Komedy do ul. Polnej.

Hanna Dziubek – Lechowska wyjaśniła, że plan przewiduje takie połączenie.

Pozostałe poruszone tematy nie dotyczyły projektu planu.

Protokół sporządzono w 3 egzemplarzach, z przeznaczeniem:

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

Protokół zawiera 5 ponumerowanych stron.

.....
(podpis osoby sporządzającej protokół)

.....
(podpis Burmistrza)