

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

Protokół został sporządzony w dniu 17 marca 2025 r. w Urzędzie Miasta w Redzie przez Kamilę Szyszką. 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 6 marca 2025 roku przeprowadzono dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **dla obszaru położonego w rejonie ul. Bosmańskiej w Redzie**.

I. Głos w dyskusji zabrali:

1. Anna Wrosz - Zastępca Kierownika Referatu Urbanistyki i Architektury,
2. Klaudia Gierszewska - Inspektor w Referacie Urbanistyki i Architektury,
3. Ewa Mieloch - Autor projektu planu,
4. Uczestnicy dyskusji.

II. Zagadnienia poruszone w dyskusji:

Anna Wrosz przywitała wszystkich uczestników dyskusji publicznej, przywołała terminy wskazane w opublikowanym obwieszczeniu oraz wyjaśniła kolejność procedury planistycznej.

Ewa Mieloch przedstawiła uczestnikom dyskusji zapisy projektu planu. Porównała zapisy projektu planu z obowiązującym obecnie planem zagospodarowania przestrzennego.

Uczestnik dyskusji zwrócił uwagę na nazwę projektu planu, która wprowadza w błąd osoby potencjalnie zainteresowane, gdyż w nazwie projektu wskazana została tylko ul. Bosmańska. Projekt planu obejmuje również teren sąsiedni położony przy ul. Obwodowej.

Klaudia Gierszewska wyjaśniła, iż omawiany projekt planu dotyczy rejonu Bosmańskiej, w związku z czym należy analizować również tereny sąsiednie.

Uczestniczka dyskusji wyjaśniła, że w chwili obecnej teren ul. Bosmańskiej w dokumentach prawnych widnieje jako teren ul. Obwodowej. Ulica Bosmańska otrzyma nazwę z urzędu po zakończeniu prac.

Uczestnik dyskusji przywołał zapisy Prognozy oddziaływania na środowisko przedmiotowego projektu planu, dotyczące warunków gruntowych oraz poziomu wód gruntowych występujących w przedziale do 1 m poziomu morza. Wskazał, że warunki gruntowe zostały w przywołanym dokumencie określone jako dobre. Poprosił o wyjaśnienie skąd takie wyniki, skoro powstająca zabudowa obok wymaga posadowienia na fundamentach palowych. Według uczestnika dyskusji, posadowienie budynków na fundamencie palowym jest w momencie, gdy warunki gruntowe tego wymagają. Z doświadczenia wie, że warunki gruntowe w tym terenie są bardzo złe, przez co jego dom również musiał być posadowiony na fundamencie palowym. Na odcinku 100 m - odległość od jego domu względem omawianego terenu - warunki gruntowe nie ulegają poprawie, w związku z czym nie powinny zostać określone na poziomie dobrym. Uważa, iż dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w tym terenie spowoduje pogorszenie warunków gruntowych - wodnych.

Uczestnik dyskusji włączając się do tematu, wskazał, że odczuwa niestabilność gruntu, w wyniku czego dochodzi do dostrzegalnych pęknięć na kafelkach w jego domu.

Ewa Mieloch odpowiedziała, że przygotowując prognozę oddziaływania na środowisko dla danego terenu, korzystała z map hydrologicznych. Dokument nie jest na tyle szczegółowy, żeby posiadać badania techniczne dla danego terenu. Tego typu badania wykonuje się tuż przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, w celu dostosowania odpowiedniej konstrukcji budynku do warunków gruntowych.

Uczestnik dyskusji uważa, że projekt planu jest oparty na błędnych danych. Wiedzę o warunkach gruntowych można uzyskać poprzez obserwację trwającej budowy firmy ATAL, która odwadniała cały teren i usadawiała budynki na palach. Zapytał, czy plan będzie nadal obowiązywał w momencie, gdy deweloper określi warunki gruntowe jako złe, czy jest to podstawa do jego podważenia.

Anna Wrosz wyjaśniła, że przywołana inwestycja otrzymała pozwolenie na budowę na podstawie obowiązującego od 2010 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Procedowana obecnie zmiana planu podtrzymuje zapisy planu obowiązującego. Przeznaczenie terenu oraz wskaźniki zostały takie same, jak w obowiązującym dotychczas planie. Głównym celem przystąpienia do zmiany planu było uwzględnienie ZRID-u, który został sporządzony w celu budowy drogi (ul. Bosmańskiej) oraz dwie zmiany planistyczne wynikające z istniejących uwarunkowań. Sytuacja gruntowa jest znana i trudna w tej części miasta.

Ewa Mieloch poprosiła o złożenie uwagi do projektu planu, która zostanie przeanalizowana i rozpatrzona. Wskazała, że przepisy nadrzędne określają, w jaki sposób należy analizować dany teren, przygotowując plan miejscowy. Dokument ten nie jest aż tak szczegółowy jak przy uzyskiwaniu pozwolenia na budowę.

Uczestniczka dyskusji zapytała, do jakiej wysokości, a dokładnie do ilu kondygnacji, dopuszczona została zabudowa na obszarze zmiany planu.

Ewa Mieloch wyjaśniła, że na terenie 1MW-U dopuszczono max. 6 kondygnacji nadziemnych. Na terenach 2MW-U, 3MW-U i 4MW-U dopuszczono max. 4 kondygnacje nadziemne. Na terenie 5MW-U dopuszczono max. 6 kondygnacji.

Uczestniczka dyskusji zadała pytanie o przewidzianą ilość miejsc postojowych na jedno mieszkanie w każdej strefie w przedłożonym projekcie planu.

Ewa Mieloch wyjaśniła, że na terenach dopuszczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną 1 MW-U i 5 MW-U obowiązuje jedno miejsce postojowe na jeden lokal. Taki sam zapis widnieje w obowiązującym miejscowym planie. W pozostałych trzech terenach, tj. 2MW-U, 3MW-U i 4MW-U – przewidziane jest 1,2 miejsca postojowego na każdy lokal mieszkalny.

Uczestniczka dyskusji przywołała zapisy planu i według niej w strefie 2MW-U ilość miejsc postojowych wynosi 1,2 na każdy lokal mieszkalny.

Ewa Mieloch zapowiedziała weryfikację zapisów i porównanie z obowiązującym planem zagospodarowania terenu.

Uczestnik dyskusji zapytał o działkę nr 712/10, na której znajduje się budynek w stanie surowym. Uważa, że inwestor wybudował budynek z jakimś zamierzeniem, które ma pozwolenie na budowę, ale przedmiotowa zmiana planu umożliwia wprowadzenie zmiany przeznaczenia na zabudowę wielorodzinną. Dostrzega próbę legalizacji budynku jako obiekt wielorodzinny.

Ewa Mieloch wyjaśniła, że budynek uzyskał pozwolenie na budowę na podstawie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jako budynek mieszkalny jednorodzinny z usługami.

Uczestniczka dyskusji powiedziała, że w latach 2019 i 2021 wnioskowała do Urzędu Miasta o zmianę planu miejscowego dla swojego terenu. Budynek, który jest w budowie na terenie jej działki, posiada przeznaczenie usługowe, ze względu na zapisy obecnego miejscowego planu. W wyniku zmiany zapisów obowiązującego planu, o które wnioskowała, projekt budynku ulegnie zmianie. Zależy jej na zabudowie mieszkaniowej w tym terenie. Projekt planu powstał ze względu na budowę ulicy Bosmańskiej, ale również ze względu na wnioski mieszkańców, które wpływały w późniejszym czasie.

Anna Wrosz wyjaśniła, że zmiana planu wynikała z konieczności wprowadzenia ZRID-u (Zezwolenie na Realizację Inwestycji Drogowej), w celu uzyskania pozwolenia na budowę oraz innych wniosków, jakie wpłynęły do urzędu.

Uczestnik dyskusji zwrócił uwagę, że wraz z innymi mieszkańcami ul. Obwodowej 7, zapłacił za ułożenie płyt Jumbo oraz zamontowanie znaku drogowego dotyczącego pojazdów o masie do 3,5 t. Według niego przez jednego z inwestorów, który uzyskał pozwolenie na budowę i wjeżdżał na ich drogę ciężkim sprzętem, doszło do uszkodzenia płyt. Dowiedział się również, że zaplanowano organizację ruchu ze skrzyżowaniem w prawo w kierunku osiedla Aquasfera - poprosił o komentarz.

Anna Wrosz wyjaśniła, że przedmiotowe spotkanie nie dotyczy zakresu inwestycji drogowych, tylko zapisów projektu miejscowego planu zagospodarowania terenu. Wszelkie informacje dotyczące zagadnień z zakresu inwestycji na terenie miasta można uzyskać w Referacie Inwestycji. Ponownie przypomniała obowiązujące terminy dotyczące przedmiotowego projektu planu oraz kolejność procedury. Zwróciła również uwagę, iż na przedmiotowym terenie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w związku z czym konieczne było utrzymanie obowiązujących wskaźników zabudowy.

Uczestnik dyskusji wniósł o sprawdzenie warunków geologicznych na całym obszarze planu. Zmiana zagospodarowania terenu powinna uwzględnić warunki trudne, a nie wskazywać je na poziomie dobrym. Wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na działkach nr 712/10 i nr 880/2 zaburzy istniejący porządek, zwiększy ilość mieszkańców, zmieni kameralność ulicy oraz utratę charakteru lokalnej społeczności. Zmiana przeznaczenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wprowadzi nieład oraz zaburzy układ przestrzenny. Spowoduje również spadek wartości istniejących nieruchomości jednorodzinnych z racji sąsiedztwa zabudowy wielorodzinnej. Zmiana zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej spowoduje wzmożony ruch uliczny. Wniósł o pozostawienie przeznaczenia działek 712/10 oraz 880/2 bez zmian - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z funkcją usług. W jego odczuciu zmiana planu jest robiona w celu zmiany przeznaczenia wybudowanego budynku na działce nr 712/10.

Anna Wrosz wyjaśniła iż powstający budynek na działce nr 712/10 otrzymał pozwolenie na budowę na podstawie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wskazała, iż organem wydającym pozwolenie na budowę oraz badającym zgodność z planem zamierzenia inwestycyjnego jest Starostwo Powiatowe w Wejherowie.

Uczestnik dyskusji uważa, że Urząd Miasta, będąc stroną w postępowaniu mającym na celu wydanie pozwolenie na budowę, ma prawo do wprowadzenia zmian oraz uczestnictwa w postępowaniu. Według niego właściciel działki nr 713/8 ma problem ze sprzedażą swojej nieruchomości ze względu na powstający budynek na działce nr 712/10.

Uczestnik dyskusji zapytał, gdzie zostały zaplanowane miejsca postojowe dla inwestycji znajdującej się na działce nr 712/10, czy zostały wskazane na działce nr 712/8.

Anna Wrosz wyjaśniła, że działka nr 712/8 w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu oznaczona jest jako teren drogi zbiorczej (2KDZ), jest elementem układu drogowego.

Ewa Mieloch wyjaśniła, iż pierwotny układ drogowy w przedmiotowym planie uległ zmianie po otrzymaniu projektu drogowego. Ostateczna forma została uwzględniona w przedłożonym projekcie planu. Według projektantki planu, na terenie drogi publicznej klasy zbiorczej (2KDZ) nie ma możliwości wykonania parkingu.

Uczestnik dyskusji posiada obawy, iż wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenie działek nr 880/2 oraz nr 712/10 jest pierwszym krokiem do zmiany całego terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i pozbycia się ich jako mieszkańców z tego terenu. W przyszłości umożliwi rozszerzenie strefy wielorodzinnej przy kolejnej procedurze zmiany planu. Zauważa, że wielu sąsiadów wyprowadza się z tego terenu i próbuje sprzedawać swoje domy. Obawia się, że jego budynek mieszkalny jednorodzinny zostanie zabudowany z każdej strony wieżowcami, co zaburzy mu spokój życia. Podkreślił, iż wiele osób jest tego samego zdania, ale niestety nie mogli być obecni na dyskusji ze względu na pracę. Wniósł o zmianę przeznaczenia działek nr 712/10 oraz nr 880/2 na zabudowę jednorodzinną. Wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej doprowadzi do wyprowadzenia się wieloletnich mieszkańców z tego terenu w przeciągu 10 lat.

Anna Wrosz poinformowała uczestników dyskusji planu o zaprotokołowaniu i potraktowaniu złożonych uwag ustnie jako uwagi formalne do projektu planu, które zostaną rozpatrzone Zarządzeniem Burmistrza Redy.

Uczestnik dyskusji zawnioskował, iż nie chce, aby w tym terenie powstały wielkie osiedla. Dzielnica miała być spokojna z domkami jednorodzinnymi z usługami i niech taka pozostanie.

Uczestniczka dyskusji poprosiła o wskazanie w tym terenie słupa informacyjnego, na którym zostają wywieszane obwieszczenia informujące o procedurze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Uczestnicy dyskusji zarzucili brak pisemnego poinformowania właścicieli terenu o zmianie planu miejscowego oraz możliwości wypowiedzenia się w przedmiotowym temacie.

Anna Wrosz wyjaśniła, iż gmina zobowiązana jest obligatoryjnie do umieszczaniu obwieszczenia na stronie internetowej BIP-u gminy, w lokalnej prasie oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w gminie, tj. na słupach ogłoszeniowych. Informacja o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu została opublikowana również w mediach społecznościowych, jak również w aplikacji „Blisko”. Obwieszczenia zostały umieszczone na kilku słupach w okolicy i sfotografowane w celu udokumentowania wywieszenia. Obowiązek ustawowy o opublikowaniu obwieszczenia został spełniony.

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 4 ponumerowane strony.

.....
(podpis osoby sporządzającej protokół)

.....
(podpis Burmistrza)