

PROTOKÓŁ

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

Protokół został sporządzony w dniu 16 czerwca 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 16 czerwca 2025 roku przeprowadzono drugą 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. Hanna Dziubek – Lechowska Kierownik Referatu Urbanistyki i Architektury,
2. Ewa Mieloch - Autor projektu planu,
3. Kamila Szyszką – Podinspektor w Referacie Urbanistyki i Architektury,
4. [REDAKCYJNA] – uczestnik dyskusji.

II. Zagadnienia poruszone w dyskusji:

Hanna Dziubek – Lechowska przywitała uczestniczkę dyskusji, zorganizowanej w ramach drugiego wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Bosmańskiej w Redzie. Przywołała terminy wyłożenia projektu planu tj. od 06.06.2025 r. do 30.06.2025 r. oraz przypomniała o możliwości składania uwag i wniosków do dnia 14.07.2025 r. Zgodnie z Zarządzeniem Burmistrza Miasta Redy nr UA.3.2025 z dnia 11 kwietnia 2025 r. została uwzględniona uwaga dotycząca wskaźnika intensywności zabudowy na terenie 5MW - U oraz skorygowano zapisy w prognozie środowiskowej. W pozostałym zakresie, w stosunku do projektu planu z pierwszego wyłożenia tj. przeznaczenie terenów i wskaźniki zabudowy nie uległy zmianie.

[REDAKCYJNA] uważa, iż wprowadzenie zabudowy wielorodzinnej pogorszy jej warunki bytowe. Dochodzi do wzrostu intensywności zabudowy przy zabudowie wielorodzinnej. Zmiana fragmentu terenu z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na zabudowę wielorodzinną jest początkiem przekształcenia całego terenu pod zabudowę wielorodzinną. Za chwilę zostaną wprowadzone nowe plany, które po kolei będą wchłaniały istniejące domki jednorodzinne pod zabudowę wielorodzinną. Według uczestniczki dziwne jest dopuszczenie zabudowy do 50 m (wieżowca) w sąsiedztwie domków jednorodzinnych. Była to ulica domków jednorodzinnych, na ten moment robi się tam zabudowa wielorodzinna z parametrami do 15 m. Uważa, że domków jednorodzinnych nie buduje się 4 - piętrowych dla rodziny tradycyjnej tj. dwójka dorosłych z 2 lub 3 dzieci.

Ewa Mieloch wyjaśniła, że budynki jednorodzinne mogą mieć do 15 m wysokości, w przypadku dwóch kondygnacji i dachu stromego. Przy dachach płaskich jest to zdecydowanie niższa zabudowa. Dlatego też w pasie terenu 4MW - U zostały wprowadzone takie same parametry jak dla zabudowy jednorodzinnej, żeby zabezpieczyć istniejącą zabudowę domków jednorodzinnych na ulicy, na której Pani mieszka. Zgodnie z prawem zabudowa jednorodzinna może mieć dwa lokale mieszkalne, a zabudowa wielorodzinna więcej niż dwa lokale. Zabudowa nie może być wyższa niż określają zapisy planu dla danej strefy. Zagospodarowanie terenu jest również ograniczone przez wymaganą ilość miejsc postojowych dla terenu 4MW - U. Działka nie będzie w 100% zainwestowana, ponieważ inwestor będzie musiał zapewnić miejsca postojowe na terenie inwestycji oraz sprawdzić czy inwestycja nie przysłania działek sąsiednich. Biorąc pod uwagę realizowaną inwestycję po drugiej stronie ul. Bosmańskiej, zabudowa na terenie 4MW - U jest łagodnym przejściem pomiędzy istniejącą zabudową jednorodzinną, a zabudową wielorodzinną z dominantami.

[redacted] uważa, że łagodne przejście wysokości zabudowy powinno odbywać się na terenie powstającej wysokiej zabudowy. Nie powinna być dopuszczona zabudowa z 30 - metrowymi wieżowcami w sąsiedztwie domków jednorodzinnych. Przy tej zmianie wskazany został pas terenu, który został określony łagodnym przejściem do dominant. Przy kolejnej zmianie zostanie określony inny fragment jako łagodne przejście do dominant i powstaną nowe blokowiska. Cała infrastruktura nie jest dostosowana do warunków, które tam powstają. Obecnie zostały zablokowane wjazdy i wyjazdy na jej ulicę, musi krążyć przez pół Redy, żeby wjechać do siebie na ulicę. Aby wyjechać na główną drogę musi jechać 20 min w korku. Zapytała dlaczego zostało to tak utrudnione. Według niej wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej jest pogorszeniem warunków bytowych oraz jawnym wyrzuceniem mieszkańców domów jednorodzinnych z tego terenu.

Ewa Mieloch zwróciła, uwagę, iż powstająca zabudowa z budynkami wielorodzinnymi już się dzieje i nie mamy na to wpływu. Gmina zwróciła uwagę na to co się dzieje i dla Państwa komfortu lepsze będzie przejście z bardzo intensywnej zabudowy po drugiej stronie ulicy, stąd też propozycja zabudowy wielorodzinnej o gabarytach jednorodzinnej aby zachować zabudowę jednorodzinną.

Hanna Dziubek - Lechowska wyjaśniła, że teren zabudowy jednorodzinnej sąsiaduje z obszarem, na którym plan miejscowy dopuszcza zabudowę wielorodzinną wraz z dominantami. Plan obowiązuje od 2015 roku. Ta sytuacja już jest i tego nie jesteśmy w stanie cofnąć. W terenie 4MW - U zabudowa jednorodzinna może funkcjonować na dotychczasowych zasadach. Mieszkańcy zdecydują o tym czy warunki nadal pozwalają na spokojne życie.

Jeśli chodzi o zarzut utrudnienia dostępu do drogi, to Urząd wymusił na deweloperze budowę ul. Bosmańskiej o parametrach i wyposażeniu drogi publicznej. Organizacja ruchu nie jest zagadnieniem rozstrzyganym w planie miejscowym. W przyszłości, przy tak intensywnej zabudowie, prawdopodobna jest rozbudowa skrzyżowania ul. Obwodowej z ul. Bosmańską.

Protokół zawiera 2 ponumerowane strony.

Reda, dnia 16.06.2025 r.

Podinspektor

Szyska

mgr Kamila Szyska

(podpis osoby sporządzającej protokół)

BURMISTRZ

Richert

mgr Mateusz Richert

(podpis Burmistrza)