

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

Protokół sporządzono w dniu 30 września 2025 r. w Miejskiej Bibliotece Publicznej w Redzie przez Klaudię Gierszewską.

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) 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, z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527), w dniu 30 września 2025 r. przeprowadzono dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy Aleją Lipową i Kanałem Mrzezino w Redzie**.

I. Głos w dyskusji zabrali:

1. **Anna Wrosz** – Zastępca Kierownika Referatu Urbanistyki i Architektury, przywitała wszystkich uczestników dyskusji publicznej, przywołała terminy wskazane w opublikowanym obwieszczeniu oraz wyjaśniła kolejność procedury planistycznej.
2. **Michał Ruth** – autor projektu planu – przedstawił uczestnikom dyskusji prezentację dotyczącą procedury planistycznej oraz założeń projektu planu.

Zagadnienia poruszone w dyskusji:

1. [REDAKCYJNA] poprosił o wyjaśnienie, czym jest strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków oraz zapytał o ograniczenia w związku z ww. strefą wyznaczoną m.in. na działce, której jest właścicielem.

[REDAKCYJNA] poprosiła o doprecyzowanie, jaka forma ochrony znajduje się w tym terenie.

Michał Ruth wyjaśnił, że jest to strefa wpisana do rejestru zabytków województwa pomorskiego, dotycząca stanowiska archeologicznego oraz ponownie podkreślił, że przed realizacją inwestycji będzie wymagane wykonanie badań archeologicznych.

[REDAKCYJNA] przywołał poprzedni projekt planu wysłany do opiniowania i uzgodnień, w którym Konserwator Zabytków wskazał zakaz zabudowy w części terenu objętego ww. strefą.

Michał Ruth wyjaśnił, że granice stref są stale aktualizowane, więc mogą one ulegać zmianom na etapie procedowania planów miejscowych.

2. [REDACTED] poprosił o wyjaśnienie, czy złożony przez niego wniosek został uwzględniony w projekcie planu oraz czy ustalone w nim parametry będą pozwalały na zrealizowanie planowanej inwestycji.

Anna Wrosz przedstawiła funkcję dla omawianego terenu oraz poinformowała, że wysokość zabudowy w tym terenie wynosi do 10 m, co jest zgodne ze złożonym wnioskiem.

Michał Ruth dodał, że została wprowadzona definicja wysokości zabudowy, której do tej pory nie było. Następnie wskazał parametry dot. długości ściany elewacyjnej (nie jest określona w projekcie planu), powierzchni zabudowy (max. 0,3) oraz powierzchni biologicznie czynnej (min. 0,5).

[REDACTED] zauważył, że w obowiązującym planie wysokość zabudowy wynosi do 9 m.

Anna Wrosz wyjaśniła, że zmiana w stosunku do obowiązującego planu, podyktowana jest ustawowym wymogiem innego sposobu liczenia wysokości zabudowy.

[REDACTED] zapytał, czy w terenach z wysokością zabudowy do 10 m będą możliwe 3, czy 4 kondygnacje.

Michał Ruth odpowiedział, że Konserwator Zabytków wymógł na etapie opiniowania i uzgodnień, aby ograniczyć wysokość zabudowy do 2 kondygnacji.

Anna Wrosz dodała, że jest możliwość sytuowania wysokich budynków, ale z ograniczeniem do 2 kondygnacji.

3. [REDACTED] zapytał, czy procent powierzchni zabudowy 30% jest w całym terenie objętym zmianą planu, czy jest różny dla poszczególnych terenów.

Anna Wrosz wyjaśniła, że udział powierzchni zabudowy jest różny w zależności od karty terenu. Dla każdego z terenów jest ustalony odrębny wskaźnik i one nie są jednolite dla całego obszaru objętego planem. Każda karta terenu ma odrębne wskaźniki i parametry.

Michał Ruth dodał, że wskaźniki są jednolite w ramach funkcji i są zgodne z obowiązującym studium. Zgodnie ze studium dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wskaźnik powierzchni zabudowy wynosi 20%, a dla terenów mieszkaniowych jednorodzinnych i usługowych wynosi 30%.

[REDACTED] zapytał, czy możemy ustalić dla całego planu jednolite wskaźniki np. 30%.

Anna Wrosz wyjaśniła, że ustalanie wskaźników wynika z analiz i zgodności ze studium. Ponadto poinformowała, że jeżeli właściciel nieruchomości uzna swoje założenia lub planowaną inwestycję za niezgodną ze wskaźnikami projektu planu, ma możliwość złożenia uwagi do projektu planu, która zostanie przeanalizowana.

4. [REDACTED] zwrócił uwagę na sytuację, gdy obok zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej powstają budynki czterorodzinne o wysokości 15 m.

[REDACTED] zwrócił uwagę na zabudowę szeregową przy ul. Tęczowej.

Anna Wrosz wyjaśniła, że przedmiotowa zabudowa powstała prawdopodobnie jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie bliźniaczej, z czego każdy segment bliźniaka jest o dwóch lokalach.

5. [REDACTED] zwrócił uwagę na problemy z parkowaniem pojazdów oraz trudną sytuację gruntową, ponieważ występuje tam wysoki poziom wód gruntowych oraz tereny zalewowe.

Anna Wrosz wyjaśniła, że m.in. w związku z takimi problemami procedujemy przedmiotową zmianę planu. W projekcie planu jest zapis określający sytuowanie tylko jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej. Dotyczy to również dużych działek, które można podzielić, ale zgodnie z pozostałymi obostrzeniami i ustaleniami planu miejscowego. Wprowadzenie takich zapisów umożliwia kształtowanie ładu przestrzennego.

6. [REDACTED] zwrócił uwagę na wprowadzanie na tym terenie nowej zabudowy, a co za tym idzie również nowych mieszkańców. Ponadto układ komunikacyjny jest niewystarczający, ponieważ brakuje dróg i chodników.

Anna Wrosz wyjaśniła, że w tym projekcie planu nie wyznaczamy nowej zabudowy, a tereny są już przeznaczone pod zabudowę w obowiązującym planie.

Michał Ruth dodał, że w projekcie planu nie wyznaczamy nowych dróg publicznych, ale zostały wskazane nowe drogi wewnętrzne ze względu na docelowy przebieg infrastruktury technicznej, przede wszystkim sieci kanalizacji sanitarnej, aby ścieki można było grawitacyjnie odprowadzać do przepompowni. Mamy w tym terenie istniejącą przepompownię, ale będzie ona niewystarczająca, stąd potrzeba wyznaczenia lokalizacji nowych urządzeń. Droga wewnętrzna wzdłuż kanału stanowi korytarz dla planowanej infrastruktury technicznej.

7. [REDACTED] zapytała, czy granice Al. Lipowej uwzględniają poszerzenie pasa drogowego. Ponadto zapytała, czy w trakcie procedury wpłynęły informacje od PKP odnośnie budowy nowego toru kolejowego.

Michał Ruth odpowiedział, że granice uwzględniają poszerzenie pasa. PKP nie wniosło w tym zakresie o wskazanie nowych terenów do przejęcia w przyszłych latach.

[REDACTED] zapytał, ile terenu jego działki jest przeznaczone pod poszerzenie Al. Lipowej.

Michał Ruth odpowiedział, że szerokość na poszerzenie drogi od granicy ww. nieruchomości wynosi ok. 3 m.

..... w odniesieniu do poszerzenia Al. Lipowej zapytała, czy będzie wskazany dokładny parametr szerokości drogi, czy będzie on zgodny z załącznikiem graficznym.

Michał Ruth odpowiedział, że nie ustalamy konkretnej wartości na poszerzenie, ponieważ odległość będzie ustalona zgodnie z załącznikiem graficznym. Ponadto w projekcie planu linie rozgraniczające Al. Lipowej nie zmieniły się.

8. zapytała o znaczenie szrafu, który jest poza nieprzekraczalną linią zabudowy, mając wątpliwości, czy nie jest to teren przeznaczony pod poszerzenie Al. Lipowej.

Anna Wrosz odpowiedziała, że jest to oznaczenie strefy ograniczeń w zagospodarowaniu terenu w odległości 20 m od granic obszaru kolejowego.

Pozostałe poruszone tematy nie dotyczyły projektu planu.

II. Uwagi zgłoszone w trakcie dyskusji:

Nie zgłoszono uwag do 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)