

Posiedzenie Komisji rozpoczął Przewodniczący Komisji Planowania Przestrzennego Piotr Pepliński, witając radnych, zaproszonych gości i proponując porządek obrad.

Miejsce posiedzenia:

Urząd Miasta Redy - sala 110

12.01.2026
Niechciński

W posiedzeniu wzięło udział 5/5 członków Komisji Gospodarki Przestrzennej:

1. Piotr Pepliński
2. Zofia Dzielińska
3. Katarzyna Piwecka - Witt
4. Kazimierz Okrój
5. Aleksandra Wolińska

Zaproszeni goście:

1. _____ – Urząd Miasta Reda
2. _____ – Urząd Miasta Reda
3. Emilia Sawicka - Lieder – Radna Rady Miejskiej w Redzie
4. Kornelia Supińska – Radna Rady Miejskiej w Redzie
5. Leszek Hebel – Radny Rady Miejskiej w Redzie
6. Łukasz Kamiński – Radny Rady Miejskiej w Redzie
7. Weronika Schroeder – Radna Rady Miejskiej w Redzie
8. Karolina Bochan – Radna Rady Miejskiej w Redzie
9. Kamil Wojciechowski – Radny Rady Miejskiej w Redzie
10. Andrzej Byczkowski – Radny Rady Miejskiej w Redzie

Lista obecności stanowi załącznik do protokołu.

Porządek obrad posiedzenia:

1. Wydanie opinii do projektów uchwał proponowanych na XXV sesję Rady Miejskiej w Redzie:
 - a) Projekt uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zespołu szkół przy ul. Łąkowej w Redzie **/DRUK NR 275/**.
 - b) Projekt uchwały w sprawie wyrażenia zgody na nabycie, w drodze darowizny, przez Gminę Miasto Reda, nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa **/DRUK NR 276/**.
 - c) Projekt uchwały w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż, w drodze bezprzetargowej, nieruchomości gruntowej, stanowiącej własność Gminy Miasta Redy **/DRUK NR 277/**.
 - d) Projekt uchwały w sprawie wyrażenia zgody na nabycie, w drodze darowizny, przez Gminę Miasto Reda, nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa **/DRUK NR 278/**.
 - e) Projekt uchwały w sprawie wyrażenia zgody na nieodpłatne przejęcie przez Gminę Miasto Reda nieruchomości gruntowej **/DRUK NR 279/**.

- f) Projekt uchwały w sprawie nadania nazwy drodze wewnętrznej, zlokalizowanej na terenie Miasta Redy /**DRUK NR 280**/.
- 2 Sprawy bieżące

Przebieg obrad posiedzenia:

Przewodniczący Komisji Planowania Przestrzennego Piotr Pelpliński po stwierdzeniu quorum rozpoczął posiedzenie Komisji Gospodarki Przestrzennej, oddając głos

Ad.1

Pani wprowadziła do treści zawartej w projekcie uchwały na /**DRUK NR 275**/ w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zespołu szkół przy ul. Łąkowej w Redzie

Projekt jest niewielki, jak również zmiany tego projektu. Projekt jest procedowany trybem uproszczonym, który dopuszcza Ustawa o Planowaniu i Zagospodarowaniu przestrzennym. Zmiany tego planu dotyczą wyłącznie uzupełnienia przeznaczenia terenu, zmiany kolorystyki budynków oraz zmiany pokrycia dachu i to są trzy przesłanki, które mogliśmy zmienić uproszczonym postępowaniem. Pozwoliło nam to na przyspieszenie procedury.

Podjęliśmy uchwałę o przystąpieniu do zmiany tego planu. Następnie kolejnym krokiem jest ogłoszenie o przystąpieniu do takiego planu i: wystąpienie do wojewody o zgodę na przeprowadzenie takiego postępowania uproszczonego, równocześnie wystąpienie o opinię i uzgodnienia oraz przeprowadzenie konsultacji społecznych.

Odstąpiliśmy od przyjmowania wniosków, jednocześnie wystąpiliśmy też ze względu na bardzo niewielką modyfikację tego planu do organów, które zajmują się przeprowadzeniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, czyli Radosi Powiatowy Inspektor Sanitarny o zgodę na odstąpienie od przeprowadzenia takiej procedury ze względu właśnie na bardzo niewielką modyfikację i taką zgodę uzyskaliśmy. Na tym terenie obowiązuje już Plan Miejskowy, został uchwalony w lutym 2024 roku. Dla tego terenu obowiązuje teren usług edukacji, natomiast studium wskazuje cały duży obszar tej części Redy jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej, natomiast z uwarunkowań do Studium wynika, że teren był typowo przeznaczony właściwie jako istniejące przeznaczenie to były usługi celu publicznego.

Porównanie oba plany, czyli obowiązujący planu miejscowego i projekt planu widzimy planowane zmiany

- 1 **Przeznaczenie** - były tereny usług edukacji, w którym też dopuszczono inne rzeczy jak usługi publiczne w zakresie oświaty, kultury, kultury fizycznej, sportu, rekreacji. Były dopuszczone usługi handlowe i gastronomii, ale powiązane z funkcjonowaniem usług oraz inne inne obiekty. Natomiast w chwili obecnej zmiana dotyczy rozszerzenia tego terenu usług edukacji, także o usługi biurowej i administracji, w przeznaczeniu uzupełniającym. Tutaj też Państwo widzą zmianę sposobu przygotowywania projektów planów miejscowych, ponieważ zmieniło się w międzyczasie także rozporządzenie do Ustawy o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym i ono mówi w jaki sposób ma wyglądać projekt planu - oprócz przeznaczenia głównego projekt planu też ma wyznaczać przeznaczenie uzupełniające, przeznaczenie wykluczone o ile takie zostanie też wprowadzone oraz funkcje i sposób zagospodarowania.
- 2 **Kolorystyka** - to zmiana spowodowana jest termomodernizacją przygotowywaną dla Szkoły Podstawowej nr 4, ponieważ jest już wybrana koncepcja jak miałyby wyglądać kolorystyka tego budynku. W związku z tym, że plan obowiązujący był dla dużego obszaru, wykluczał on stosowanie jaskrawych intensywnych kolorów kontrastujących z otoczeniem. To był ogólny zapis i Starostwo Powiatowe niestety ma problem z interpretacją takich zapisów. Nowa elewacja na Szkole Podstawowej nr 4 po termomodernizacji będzie nawiązywać kolorystyką do Powiatowego Zespołu Szkół. Konieczna była zapisu odnośnie kolorystyki, żeby Miastu nie cofnięto dofinansowania na termomodernizację. Obecny zapis dotyczący kolorystyki brzmi następująco:

3 **Pokrycie dachów** – w obowiązującym MPZP dla całego terenu zapis dotyczący pokrycia dachów brzmiał ujednolicona kolorystyka pokrycia dachów ograniczona do tonacji dachówki ceramicznej, brązów, szarości i czerni. Proponowany zapis: ujednolicona kolorystyka pokrycia dachów ograniczona do tonacji brązów, szarości i czerni.

Projekt uchwały został jednogłośnie pozytywnie zaopiniowany

- nr 791/2 o powierzchni 0,1085 ha,
- nr 791/3 o powierzchni 0,4271 ha.

Niezależnie od przeznaczenia, wynikającego z planu zagospodarowania przestrzennego, przedmiotowe nieruchomości są faktycznie zajęte oraz wykorzystywane jako rowy melioracyjne i stanowią element otwartego systemu kanalizacji deszczowej dla przyległych terenów. Przedmiotowe działki są tutaj dla Gminy niezbędne do realizacji celu publicznego określonego w art. 6 pkt 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, tj. na realizację przepływów i ochrony przed powodzią, a także regulację i utrzymywanie wód oraz urządzeń melioracji wodnych. Przejęcie przez Gminę wnioskowanych nieruchomości pozwoli na włączenie ich do gminnego zasobu oraz doprowadzi do zgodności między stanem prawnym a stanem faktycznym.

Uchwała dotyczy działki stanowiącej własność Gminy Miasta Redy, położonej w Redzie, w obrębie 1, wpisanej w księdze wieczystej GD1W/00034200/6, oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki 712/9 o powierzchni 0,0051 ha.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Bomańskiej w Redzie nieruchomość położona jest w jednostce przestrzennej oznaczonej symbolem „3MW-U” i przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub usługową.

Przedmiotowa nieruchomość, z uwagi na kształt i powierzchnię nie ma przymiotu nieruchomości do wykorzystania i zagospodarowania jako odrębna i samodzielna nieruchomość. Może być natomiast zbyta jako nieruchomość służąca na uzupełnienie i poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej.

Sprzedaż nieruchomości stanowiących własność gminy następuje z zachowaniem przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, z których wynika, iż zbycie nieruchomości co do zasady następuje w drodze przetargu. Odstąpienie od przetargu jest konsekwencją zbycia w drodze bezprzetargowej i ma odniesienie do przypadków ustawowej rezygnacji z przetargów, wymienionych w art. 37 ust. 2 tej ustawy.

W sytuacji, gdy przedmiotem zbycia są nieruchomości mogące służyć do poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste osobie, która zamierza tę nieruchomość nabyć i jeżeli nie może być zagospodarowana jako odrębna nieruchomość, to zgodnie z powołanym w uchwale art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy, nieruchomości te mogą być zbywane w drodze bezprzetargowej.

O nabycie przedmiotowej nieruchomości ubiegają się właściciele nieruchomości przyległej, oznaczonej numerem działki 712/10, która w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego znajduje się w tej samej jednostce przestrzennej, co działka będąca przedmiotem zbycia, tj. „3MW-U”.

Nabycie przedmiotowej nieruchomości przez właścicieli nieruchomości przyległej poprawi konfigurację istniejącej działki i pozwoli na łączne zagospodarowanie i wykorzystywanie posiadanej nieruchomości, zgodnie z celem określonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Projekt uchwały został jednogłośnie pozytywnie zaopiniowany.

Ad.4

Pani ... wprowadziła do treści zawartej w projekcie uchwały na **/DRUK NR 278/**.

Uchwała dotyczy działki stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej w Redzie (obręb 1), oznaczonej numerem działki 1137 o powierzchni 0,0142 ha, wpisanej w księdze wieczystej GD1W/00023391/1.

Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Redy w rejonie ulic Łąkowej, Gdańskiej, Obwodowej i Ceynowy działka nr 1137 położona jest w obszarach oznaczonych symbolami: 010KDD oraz 06KDD i przeznaczona jest pod ulicę dojazdową.

Nieruchomość ta stanowi poszerzenie publicznej drogi gminnej o nazwie ul. Sportowa.

Przejęcie przez Gminę ww. działki doprowadzi do zgodności pomiędzy istniejącym stanem faktycznym, a stanem prawnym tej nieruchomości. Nadto pozyskanie przedmiotowej nieruchomości umożliwi Gminie swobodną realizację publicznych zadań samorządowych, określonych w art. 6 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w zakresie budowy i utrzymania dróg gminnych, a docelowo pozwoli na nieskrępowane sprawowanie zarządu publiczną drogą gminną w rozumieniu przepisów ustawy o drogach publicznych.

Stosownie do treści art. 13 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, nieruchomości mogą być przedmiotem darowizny dokonywanej między Skarbem Państwa a jednostką samorządu terytorialnego.

Starosta Wejherowski, działając w imieniu Skarbu Państwa, wystąpił z wnioskiem o rozważenie możliwości przejęcia przez Gminę Miasto Reda, w drodze darowizny, przedmiotowej nieruchomości. Złożona propozycja z punktu widzenia ciążących na Gminie obowiązków realizacji zadań gminnych, jak również z perspektywy niedodpłatnego przejęcia nieruchomości jest racjonalna i uzasadniona.

Na tym posiedzenie zakończono.

Protokołowała:

Zofia Dzielińska

Przewodniczący Komisji



Piotr Pepliński