

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

Protokół sporządzono w dniu 13 kwietnia 2026 r. w Urzędzie Miasta 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 13 kwietnia 2026 r. przeprowadzono dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy rzeką Redą i Kanałem Mrzezino w Redzie**.

I. Głos w dyskusji zabrali:

1. **Anna Wrosz** – Zastępca Naczelnika Wydziału Urbanistyki i Architektury, przywitała wszystkich uczestników dyskusji publicznej i przedstawiła agendę spotkania.
2. **Michał Ruth** – autor projektu planu – przedstawił uczestnikom dyskusji prezentację dotyczącą procedury planistycznej oraz założeń projektu planu.

Zagadnienia poruszone w dyskusji:

1. [REDAKCYJNA] poruszył temat uzasadnienia podjęcia uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego. Wskazał, że efektem tego planu miało być:
 - ukształtowanie czytelnego i sprawnego układu komunikacyjnego, zapewniającego dobre powiązania pomiędzy osiedlami,
 - podniesienie jakości otoczenia urbanistycznego,
 - wykorzystanie dla celów inwestycyjnych terenów o dużym potencjale urbanistycznym i terenów o korzystnych powiązaniach komunikacyjnych (istniejących i przyszłych) z terenami zewnętrznymi,
 - utworzenie kameralnych osiedli mieszkaniowych o małej intensywności.Odnosił się do trzech jednostek wskazanych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Redy. Poprosił projektanta planu o wskazanie dominujących kierunków wynikających ze studium, zestawienie ich z omawianym projektem planu i poparcie projektu wyliczeniami. Jako przykład został wskazany rejon E.3.2.MN,U obejmujący środkową część jednostki, położony na wschód od kanału Mrzezino, dla którego wskazano:
 - funkcje dominujące: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi,
 - funkcje uzupełniające: różne formy zieleni,

- dopuszczone obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 400 m².

Zaproponował na potrzeby przedmiotowej dyskusji wspólne przyjęcie definicji „funkcji dominującej”. Przytoczył definicję postrzeganą przez ChatGPT, która wskazała, że funkcja dominująca oznacza funkcję zajmującą największą część powierzchni danego rejonu i nadającą mu główny charakter. Funkcje uzupełniające mogą współistnieć z funkcją dominującą, ale nie mogą jej zastąpić. Plan miejscowy może uszczegóławiać i kształtować funkcję dominującą, ale nie może odwrócić hierarchii funkcji wynikającej ze studium. Dodatkowo wskazał, że nie została sporządzona analiza zgodności projektu planu ze studium. Wskazał, że projekt planu przeznacza 82% pod tereny rolne i zieleni naturalnej z bezwzględnym zakazem zabudowy, czyli 150 ha z 186 ha. Jedynie 6% terenów przeznacza pod zabudowę, a celem uchwały miały być kameralne osiedla jednorodzinne. Uważa, że błędem jest zakaz zabudowy na tych terenach. Powiedział, że studium wskazuje zabudowę mieszkaniową jako funkcję dominującą dla rejonów E.3.2, E.6.2, E.6.3. – łącznie 81 ha pod inwestycje.

Michał Ruth wyjaśnił, że przytoczone zapisy stanowią jedynie ogólny zapis dot. podstawowych celów związanych z gospodarką przestrzenną, wskazany w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Redy. Wskazał, że analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia planu została opracowana na etapie przygotowania uchwały o przystąpieniu.

Anna Wrosz dodała, że faktyczne uzasadnienie przystąpienia zawarte jest na początku uchwały i mówi o zapobieganiu presji inwestycyjnej występującej na tym terenie oraz o konieczności ustalenia zasad zagospodarowania terenu. Wskazała, że studium nie zawiera definicji funkcji dominującej.

[redacted] wskazał, że analiza zasadności znajduje się w uzasadnieniu do uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu. Ponadto poprosił o wskazanie na mapie poszczególnych jednostek studium i omówienia ich.

Michał Ruth wyjaśnił, że przedmiotem spotkania nie jest analiza poszczególnych rejonów wskazanych w studium. Podkreślił, że projekt planu jest zgodny z zapisami studium. Uchwałę w sprawie planu podejmuje rada miejska po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium.

[redacted] miał wątpliwości, na jakiej podstawie radni mają to stwierdzić, jeżeli nie mają takiej analizy. Przeczytał fragment komentarza z mediów społecznościowych, dotyczący braku wiedzy Rady Miejskiej w Redzie o planowaniu przestrzennym.

[redacted] również odniósł się co do zasadności sporządzania analiz zgodności.

Anna Wrosz wyjaśniła, że studium jest bardzo szerokim dokumentem i należy je czytać łącznie – tekst z rysunkami. To, co zostało wpisane do studium, to nie jest przeznaczenie dla tego terenu. To jest kierunek, w którym kiedyś gmina być może będzie się rozwijała.

Wskazała, że obowiązujące Studium jest z 1997 r. i było pięć razy aktualizowane dla różnych części miasta. W chwili obecnej część jego zapisów jest nieaktualna ze względu na zmieniające się uwarunkowania, wprowadzenie nowych nadrzędnych aktów prawnych, bieżących analiz, z których możemy czerpać wiedzę. Wczytując się w tekst studium, można odnaleźć zapisy, o których między innymi mówił projektant, które zostały przeniesione do projektu planu. Potwierdziła, że jako funkcję dominującą dla omawianego obszaru wskazano zabudowę, ale wskazano także funkcje dodatkowe m.in. w postaci różnych form zieleni. Dla przedmiotowych obszarów są zapisy o zieleni, o zakazie zabudowy, występowaniu wysokiego poziomu wód gruntowych, gruntach organicznych, zachowaniu sprawności systemów melioracyjnych. Zapisów dotyczących uwarunkowań środowiskowych jest znacząco więcej niż tylko to, że funkcja dominująca to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi. Podkreśliła, że we wspomnianych wcześniej trzech strefach wyznaczono kierunek zabudowy mieszkaniowej i usługowej, ale ze względów funkcjonalnych, przyrodniczych ustalono wymóg sporządzania planów dla całego rejonu, łącząc ze sobą te funkcje. Te wymienione strefy obejmują także zabudowę, która jest już ustalona w obowiązujących planach miejscowych sąsiednich, co trzeba czytać łącznie. Podkreśliła, że Studium dla poszczególnych jednostek w rejonie miasta ustala inne zapisy. W niektórych jednostkach jest literalnie wprost wpisane, jak procentowo mają być ustalone funkcje względem siebie, np. funkcja mieszkaniowo-usługowa względem funkcji dodatkowych - ile musi być funkcji głównej, a ile funkcji dominującej. W tej części Rady nie mamy takich zapisów.

2. [REDAKTOR] odniósł się do działek przy ul. Wierzbowej. Powiedział, że w bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, która dostępna jest z tej samej drogi publicznej, co wskazuje na możliwość kontynuacji funkcji mieszkaniowej. Przeznaczenie tego terenu jako zieleni naturalna jest nieuzasadnione i prowadzi do całkowitego wyłączenia możliwości racjonalnego wykorzystania nieruchomości. Dodatkowo dla działki toczy się postępowanie o ustalenie warunków zabudowy. Zwrócił uwagę, że działka nr 672 stanowi własność gminy i mogłaby zostać wykorzystana pod układ komunikacyjny, co umożliwiłoby racjonalne zagospodarowanie tego obszaru. Wniósł o ponowne przeanalizowanie przeznaczenia tego terenu. Ponadto zadał pytania:

- na jakiej podstawie uznano, że te tereny powinny być przeznaczone jako zieleni naturalna mimo istniejącej zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie?
- czy w przypadku utrzymania tego przeznaczenia miasto przewiduje wykup nieruchomości lub rekompensaty dla właścicieli?

[REDAKTOR] zapytał, czy jest jakaś podstawa prawna, która reguluje wyznaczanie terenów, które powinny być pod zabudowę, a które powinny pozostać zielenią. Ponadto dลaczego wyznaczamy aż tyle tej zieleni, czy nie może być mniej?

Anna Wrosz wyjaśniła, że po sporządzeniu analiz ustalono, że istniejąca zabudowa jest linią graniczną pomiędzy terenami zabudowy a terenami zieleni. Wy tłumaczyła, że tylko część terenu posiada istniejące uzbrojenie, więc należy brać pod uwagę, że w przypadku dalszego rozwoju zabudowy na gminę narzucone zostałyby dodatkowe koszty finansowe w postaci budowy sieci infrastruktury i budowy dodatkowych dróg. Dodała, że podstawą prawną jest też wyważenie interesu publicznego i społecznego, wszelkie uwarunkowania środowiskowe, społeczne, gospodarcze, przyrodnicze, przepisy odrębne.

Michał Ruth wyjaśnił, że podstawą prawną sporządzania projektu planu jest ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która określa, co należy uwzględnić. Wskazał dodatkowe dokumenty, m.in. audyt krajobrazowy, wytyczne konserwatora zabytków, Wód Polskich. Podkreślił, że wielokrotnie zostało przytoczone, że kierunek w studium został wyznaczony, ale należy też brać pod uwagę pozostałe uwarunkowania. To plan miejscowy uszczegóławia przeznaczenie terenu. Tworzenie planu miejscowego, to proces długofalowy, w którym bierze się pod uwagę szereg wskazanych już uwarunkowań, jak również innych dokumentów. Duże znaczenie miały audyt krajobrazowy, jak również miejski plan adaptacji do zmian klimatu. Omawiany obszar, to tereny wybitnie ważne z punktu widzenia środowiskowego i przyrodniczego. To obszary naturalnej retencji w każdym dokumencie, nie tylko rangi lokalnej. W dokumentach rangi ponadlokalnej, jak nowy plan zagospodarowania przestrzennego województwa, również duży nacisk się będzie kładło na adaptację do zmian klimatu.

poprosił o wskazanie, gdzie można znaleźć ww. dokumenty i analizy, na podstawie których zostały podjęte decyzje.

Anna Wrosz wyjaśniła, że analizy to nie są tylko dokumenty spisane literalnie, ale tworzą je wyliczenia, analizy, niestanowiące stricte dokumentu papierowego, więc często nie ma możliwości udostępnienia ich kopii.

zapytał, czy walory krajobrazowe, to są również te wielkie osiedla w sąsiedztwie tego planu i czy nie byłoby rozsądne pozwolić zabudować te tereny domami jednorodzinnymi, żeby to wypośrodkować. Dopytywał, dlaczego pastwiska mają być pod samymi blokami i czy takie sąsiedztwo jest walorem krajobrazowym.

Anna Wrosz wyjaśniła, że charakterystyka krajobrazu, w tym walory krajobrazowe wskazane i opisane zostały w Audycie krajobrazowym województwa pomorskiego, szczegółowo i długo procedowanego przez Pomorskie Biuro Rozwoju Regionalnego dla Urzędu Marszałkowskiego. Dokument był wielokrotnie publikowany i opiniowany, został przyjęty w obowiązującym kształcie. Zgodnie z wnioskami i rekomendacjami dla krajobrazu priorytetowego Łąki zalewowe w dolinie rzeki Redy, rejon Moście Błota należy chronić te tereny, które jeszcze nie zostały zabudowane.

odczytał treść uwagi do projektu planu miejscowego.

Anna Wrosz powiedziała, że wypowiedź zostanie uznana jako uwaga wniesiona do protokołu.

3. [REDAKTOWANE] zapytał, jaki budżet miasto przewidziało na odszkodowania dla mieszkańców, ponieważ działka, której jest współwłaścicielem, traci na wartości około 2-2,5 miliona złotych i o taką kwotę zamierza walczyć. Czy miasto przewiduje jakiegokolwiek odszkodowania? Czy mieszkańcy zostaną pozostawieni sami sobie?

[REDAKTOWANE] również poruszył temat odszkodowań.

Anna Wrosz wyjaśniła, że art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi o tym, że odszkodowania przysługują w przypadku, kiedy rzeczywiście wykaże się spadek wartości nieruchomości. Orzeczenia sądów mówią o tym, że odszkodowania nie dotyczą terenów, jeśli do tej pory nie miały przeznaczenia pod zabudowę. Studium wskazuje jedynie kierunek przeznaczenia dla działki, a nie samo przeznaczenie w planie miejscowym.

[REDAKTOWANE] powiedział, że orzeczenia sądów są takie, że jeśli chciało się działkę wykorzystać na cele budowlane i była taka możliwość np. poprzez uzyskanie warunków zabudowy, które zostały im zablokowane, przyznawane są odszkodowania.

Anna Wrosz przypomniała, że jest możliwość składania uwag do projektu planu.

4. [REDAKTOWANE] poruszył temat drogi Via Maris, ponieważ w jednym z aneksów przesuwających termin zrealizowania umowy był podany powód, że należy skorelować plan ogólny z projektem tego planu, również w kontekście połączeń komunikacyjnych. W projekcie planu ogólnego, który nie jest jeszcze uchwalony, mamy zaznaczony przebieg drogi Via Maris, a tutaj tego nie ma. Zapytał dlaczego w projekcie tego planu, nie uwzględniono przebiegu trasy Via Maris?

Anna Wrosz wyjaśniła, że na chwilę obecną od 2023 roku jedynym dokumentem w zakresie Via Maris jest Studium sieciowe i korytarzowe przygotowane przez Pomorskie Biuro Planowania Regionalnego, będące opracowaniem projektowym. Nie możemy ustalić w planie miejscowym jakichkolwiek linii rozgraniczających, jeżeli nie mamy do tego podstawy prawnej.

[REDAKTOWANE] powiedział, że powoływaliśmy się na tę drogę w warunkach zabudowy i wstrzymywaliśmy w ten sposób procedury lub wydawaliśmy odmowy, a Via Maris może nie powstać.

Anna Wrosz wyjaśniła, że w momencie, w którym rozpoczęły się prace nad kształtowaniem drogi, należało poczekać na wynik prac Urzędu Marszałkowskiego. Z różnych względów, także finansowych na chwilę obecną dalsze projektowanie drogi zostało wstrzymane, więc nie mamy podstaw do wyznaczenia jej w planie.

5. [REDAKTOWANE] zapytał, czym projektant kierował się, przeznaczając pod zabudowę mieszkaniową konkretne działki w całości, a np. działka w południowo-zachodnim rogu jest

całkowicie pozbawiona zabudowy. Skąd jest taki układ, gdzie praktycznie w środku pomiędzy zabudową pozbawiamy właściciela możliwości zabudowy. Dodał, że jest to niesprawiedliwe i krzywdzące, że niektórzy właściciele gruntów odpowiadają za całość zieleni naturalnej, podczas gdy inni tylko dlatego, że mają działki pomiędzy zabudową, mają możliwość tej zabudowy. Jakbyśmy traktowali wszystkich równo wobec ich konstytucyjnego prawa do wykorzystywania swojego terenu do zabudowy, to każdemu powinniśmy po równo przydzielić możliwość procentową zabudowy i zieleni.

Michał Ruth przypomniał, że Anna Wrosz już wcześniej wyjaśniała, że zakres terenów przeznaczonych pod zabudowę, to tak de facto jest istniejąca zabudowa.

6. [REDAKTOWANE] zapytał, dlaczego w terenach 03MNW i 04MNW został określony inny procent zabudowy działki (14,5%) niż w sąsiednich terenach (30%). Z czego wynika ta rozbieżność i jak to komponuje ze spójnością i ładem architektonicznym.

Michał Ruth wyjaśnił, że wynika to z wydanej decyzji o warunkach zabudowy. Takie są ustalenia decyzji, które zostały przeniesione do projektu planu.

[REDAKTOWANE] stwierdził, że indywidualna decyzja o warunkach zabudowy nie powinna być wyznacznikiem tego, co się przyjmuje w zapisach planu miejscowego. Tak samo jak nie zostały przeniesione jeden do jednego parametry z innych warunków zabudowy. Powiedział, że to nie jest jednolite podejście.

Anna Wrosz wyjaśniła, że w ww. terenach odniesiono się do parametrów ustalonych w warunkach zabudowy i w pozwoleniu na budowę. Dodała, że należy brać pod uwagę różne uwarunkowania dla poszczególnych działek, w tym także wielkość działek. Bilans terenu zawierał cały obszar objęty planem, a nie pojedyncze konkretne działki. Podkreśliła, że dla działek występujących w tej okolicy, czyli bardzo długich i wąskich, procent zabudowy musi być odpowiednio dopasowany, by zabudowa nie stała się zbyt intensywna.

7. [REDAKTOWANE] zapytał o powód odmowy uzgodnienia projektu planu przez Wody Polskie i o przedstawienie zmian, jakie w związku z tym zostały wprowadzone.

Michał Ruth wyjaśnił, że uzasadnieniem odmowy uzgodnienia było przeznaczenie nieruchomości na terenach szczególnego zagrożenia powodzią pod zabudowę.

[REDAKTOWANE] poprosił o wskazanie tych terenów.

Michał Ruth wyjaśnił, że dotyczyło to obszaru przy ul. Jaworowej, na którym obowiązuje plan miejscowy. Zgodnie z obowiązującym planem jest to teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Warunkiem uzgodnienia było przede wszystkim wyłączenie z zabudowy tych terenów, które znajdują się w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. Należało również w tekście projektu planu wymienić z nazwy te tereny, które są położone w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią. Dodatkowo należało zawrzeć w planie ustalenie, które odnosi do przepisów odrębnych, które regulują zagospodarowanie na tych

obszarach i ograniczenia z tym związane. Przede wszystkim, aby w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią nie mogły być realizowane zbiorniki bezodpływowe.

Pozostałe poruszone tematy nie dotyczyły projektu planu.

II. Uwagi zgłoszone w trakcie dyskusji:

wniósł sprzeciw wobec przeznaczenia działek nr 670 oraz nr 671 na teren zielony w projektowanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Działka posiada dostęp do infrastruktury, gaz jest bezpośrednio przy drodze, woda, prąd, kanalizacja, jest możliwość przyłączenia. Ponadto w bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się istniejące budynki mieszkalne. To wskazuje na faktyczny charakter tego terenu jako zabudowy mieszkaniowej, a nie terenu zielonego. Wprowadzenie funkcji terenu zielonego jest w jego ocenie nieuzasadnione i prowadzi do istotnego ograniczenia prawa własności oraz możliwości zagospodarowania nieruchomości. Wniósł o zmianę przeznaczenia działki na teren zabudowy mieszkaniowej lub dopuszczenie zabudowy.

Protokół sporządzono w 3 egzemplarzach, z przeznaczeniem:

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

Protokół zawiera 7 ponumerowanych stron.


Inspktor
mgr Klaudia Gierszowska

.....
(podpis osoby sporządzającej protokół)

Z up. BURMISTRZA MIASTA

mgr inż. Dominika Kudlińska
Zastępca Burmistrza

.....
(podpis Burmistrza)