

PROTOKÓŁ

**z przeprowadzenia dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi
w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
ponownie wyłożonego do publicznego wglądu**

Protokół sporządzono w dniu 10 czerwca 2026 r. w Urzędzie Miasta w Redzie przez Kamilę Szyszka.

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 10 czerwca 2026 r. przeprowadzono dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. 12 Marca w Redzie, ponownie wyłożonego do publicznego wglądu.

I. Głos w dyskusji zabrali:

- 1) **Hanna Dziubek-Lechowska** - Naczelnik Wydziału Urbanistyki i Architektury, przywitała uczestników spotkania otwartego oraz przywołała terminy wskazane w opublikowanym ogłoszeniu.
- 2) **Anna Wrosz** – Zastępca Naczelnika Wydziału Urbanistyki i Architektury, poinformowała uczestników dyskusji o zaktualizowaniu przebiegu Obszaru Chronionego Krajobrazu i Natury 2000, usunięciu nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych od lasu w obszarze objętym planem oraz, zaprezentowała zmiany wprowadzone do projektu planu miejscowego, zgłoszone po pierwszym wyłożeniu projektu.

Zagadnienia poruszone podczas spotkania otwartego:

[REDAKOWANE] - uczestnik spotkania – zapytał, czy teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w tym 32.MN, oraz sąsiednie 1.MN, 4.MN i 5.MN są terenami podlegającymi ochronie akustycznej. Czy teren 3.ZP dopuszcza między innymi plac zabaw, ogródek Jordanowski, rekreacje, miejsca postojowe, drogi dojazdowe do lasu.

Hanna Dziubek-Lechowska odpowiedziała, iż przywołane strefy jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, podlegają ochronie akustycznej i wynika to z obowiązujących przepisów. Przytoczyła zapisy omawianego projektu miejscowego planu, który dopuszcza usytuowanie w strefie 3.ZP - zieleń parkową oraz obiekty wypoczynku i rekreacji m.in. ogródki jordanowskie, place zabaw, zieleń urządzoną, obiekty małej architektury, trasy pieszo – rowerowe, stawy retencyjne, oczka wodne, kładki, przejścia, pomosty i inne obiekty retencji, miejsca postojowe, infrastrukturę techniczną.

[redacted] zapytał, czy projekt planu ustala minimalną odległość tych urządzeń od granicy z terenami 32.MN, 1.MN oraz czy jest zapis gwarantujący nieprzekraczanie dopuszczalnych poziomów hałasu na granicy z tymi terenami. Zapytał, czy analizowano wpływ intensywnie użytkowanego terenu rekreacji bezpośrednio przy ich granicy.

Anna Wrosz wyjaśniła, iż zapisy przedłożonego projektu planu nie ustalają takich zapisów, a usytuowanie takich elementów wynika z obowiązujących warunków technicznych. Wyjaśniła, iż dla terenu zieleni urządzonej nie ma przepisów określających konieczność ustalenia ograniczeń poziomów hałasu, w związku z czym plan nie zawiera takich ustaleń. Nie dokonano takich analiz.

[redacted] zapytał, czy gdyby teren 3.ZP został zabudowany placem zabaw, urządzeniami rekreacji i miejscami spotkań mieszkańców bezpośrednio przy granicy terenów 32.MN i 1.MN, to projekt planu zawiera jakiegokolwiek mechanizmy ochrony prywatności i komfortu zamieszkania i ochrony akustycznej właścicieli tych nieruchomości.

Anna Wrosz wyjaśniła, że plan nie posiada takich zapisów. Wynika to z przepisów prawa.

[redacted] zapytał, czy wykonano analizę wpływu zmiany przeznaczenia terenu z funkcji infrastruktury technicznej – ujęcia wody (17.W) odizolowanej zielenią po granicy działki, posiadającej funkcję o ograniczonej dostępności, nie generującą istotnego ruchu osób, hałasu rekreacyjnego, na funkcje zieleni urządzonej 3.ZP, mogącą obejmować ogólnodostępne formy rekreacji i aktywności mieszkańców, a tym samym zwiększony hałas, oddziaływanie na prywatność sąsiednich nieruchomości.

Hanna Dziubek-Lechowska odpowiedziała, iż nie wykonano takiej analizy.

[redacted] zapytał, czy w prognozie oddziaływania na środowisko oraz prognozie skutków finansowych oceniono wpływ zmiany terenów 17.W na 3.ZP na warunki korzystania z nieruchomości sąsiednich w szczególności pod kątem hałasu, natężenia ruchu, prywatności mieszkańców oraz potencjalnego wpływu na wartość nieruchomości.

Hanna Dziubek – Lechowska – wyjaśniła, iż opracowana prognoza środowiskowa odnosi się do wpływu planowanych zmian na środowisko, a nie do terenów budowlanych. Prognoza skutków finansowych była sporządzana do poprzedniej wersji planu, gdzie dany teren był przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową. Analiza finansowa zostanie zaktualizowana.

Anna Wrosz wyjaśniła, że tereny zieleni urządzonej w prognozie oddziaływania na środowisko są uznawane jako tereny nie mające negatywnego wpływu na tereny sąsiednie.

[redacted] zapytał, czy między terenem 3.ZP a terenami 32.MN oraz 1.MN przewidziano pas zieleni izolacyjnej lub strefę buforową. Dlaczego przy zmianie funkcji z infrastruktury technicznej na zielen publiczną, nie przewidziano takiego pasa zieleni, np. 5 - 10 m wzdłuż granicy z istniejącą zabudową mieszkaniową.

Anna Wrosz odpowiedziała, że plan tego nie wyznacza, dopuszczona jest możliwość sytuowania zieleni urządzonej, w tym zieleni wysokiej.

_____ uważa, że nowy projekt planu powinien zawierać zapis o obowiązku nasadzenia zieleni wysokiej, gdyż inaczej nie ma pewności uzyskania strefy buforowej od swojej nieruchomości. W obecnie obowiązującym planie taki zapis obowiązuje, pomimo dopuszczenia zabudowy technicznej niegenerującej hałasu i uciążliwości.

Hanna Dziubek – Lechowska wyjaśniła, iż zmiana przeznaczenia terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na zieleni urządzoną wynika z uwag zgłoszonych w pierwszej dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

_____ zapytał czy teren 3.ZP będzie terenem ogólnodostępnym oraz czy zapewnienie ładu przestrzennego jest obowiązkiem gminy, przy sporządzaniu planu. Czy ład przestrzenny obejmuje uporządkowanie relacji między funkcjami, ochronę przed uciążliwością oraz ochronę zamieszkania. Zapytał, czy rekreacja i zabudowa mieszkaniowa to funkcje w pełni zgodne, czy w pełni kolizyjne między sobą.

Anna Wrosz wyjaśniła, iż zapewnienie ładu przestrzennego jest obowiązkiem gminy i wynika to z ustawy. Zabudowa sąsiadująca z zielenią urządzoną ma zapewnione warunki środowiskowe, porządkuje funkcje między sobą. Zieleni urządzonej jest niezbędna przy zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej. Funkcja mieszkaniowa oraz funkcja rekreacji, to funkcje zgodne ze sobą, nieposiadające względem siebie sprzeczności. Zieleni urządzonej funkcjonująca wśród zabudowy mieszkaniowej jest najbardziej pożądanym przeznaczeniem, regulującym jakiekolwiek zasady funkcjonowania w mieście.

_____ uważa, iż dopuszczenie omawianych funkcji obok siebie jest kolizją z racji stojących ludzi pod płotem, biegających dzieci oraz oświetlenia całej jego nieruchomości. Zapytał, jakimi środkami zapewniono harmonijne bezkolizyjne sąsiedztwo terenu 3.ZP z terenami 32.MN i 1.MN, zachowania buforu zieleni w rozumieniu definicji ładu.

Anna Wrosz wyjaśniła, iż plan jest dokumentem kierunkowym, pozwala na zagospodarowanie terenu w różny sposób. Przeznaczenie zostało przytoczone na początku dyskusji. Realizacja konkretnej inwestycji nie jest znana.

Hanna Dziubek – Lechowska wyjaśniła, iż w przypadku gdy zostanie wykazane oddziaływanie inwestycji na nieruchomość sąsiednią, zostanie Pan uznany za stronę powstępowania.

_____ uważa, że musi zadbać o swoją nieruchomość już na etapie projektu planu, gdyż to plan określa obowiązki i możliwości, jakie ma inwestor, wobec strefy 3.ZP, sąsiadującej z jego nieruchomością. Zapytał, czy w obowiązującym planie w terenie 17.W (obecnie teren 3.ZP) był nakaz żywopłotów po obwodzie terenu oraz zakaz pełnych ogrodzeń. Czy nowy plan przewiduje analogicznie ekran/żywopłot wzdłuż terenów 32.MN oraz 1.MN. Co zdecydowało o rezygnacji z tego ekranu pomimo bardziej uciążliwej funkcji.

Anna Wrosz wyjaśniła, iż dopuszczone są różne funkcje na tym terenie. Ciężko stwierdzać, że zieleni urządzona jest funkcją bardziej uciążliwą niż ujęcie wody.

wyjaśnił, iż nabył działkę w zaufaniu do wcześniejszego przeznaczenia terenu. Zapytał, czy przy zmianie funkcji określono ochronę uzasadnionych oczekiwań właścicieli i poniesionych nakładów. Uważa, że po zmianie funkcji, na etapie przedmiotowego projektu należałoby zadbać o komfort akustyczny i wizualny tego terenu, w celu pogodzenia obu sąsiadujących funkcji. Zapytał, czy gmina próbowała wyważyć interes publiczny i interes prywatny w celu połączenia tych obu funkcji. Przyznał rację, iż dane przeznaczenie jest pożądane przez mieszkańców, ale z zachowaniem odpowiednich obostrzeń w celu ochrony bezpośredniego sąsiedztwa. Zapytał, czy dla zbiornika, ewentualnego stawu retencyjnego, który jest dopuszczony w tym terenie, ustalono minimalną odległość usytuowania z terenami 32.MN i 1.MN. Zasugerował wprowadzenie linii określającej odległość posadowienia urządzeń wzdłuż działek sąsiadujących z terenem 3.ZP.

Hanna Dziubek – Lechowska powiedziała, że obie funkcje są zgodne ze sobą i jest to teren pożądany przez mieszkańców.

wyjaśnił, iż nie kwestionuje potrzeb zachowania terenu zieleni. Stwierdza jednak, iż projekt planu w sposób nieuzasadniony pogarsza warunki korzystania z działek sąsiadujących na terenach 32.MN, 1.MN, 4.MN, 5.MN, zastępując strefę infrastruktury technicznej 17.W, terenem ogólnodostępnej zieleni urządzonej o charakterze publicznym. Zmiana ta zwiększa ekspozycję na hałas rekreacyjny, ruch osób i oświetlenie, ogranicza prywatność mieszkańców oraz likwiduje dotychczasowy element ochronny, żywopłot wymagany dla terenu 17.W, nie wprowadzając żadnej rekompensaty przestrzennej. Skutki tej zmiany nie zostały zbadane ani w uzasadnieniu projektu, ani w prognozie oddziaływania na środowisko, a interes prywatny właścicieli nie został wyważony z interesem publicznym.

II. Uwagi zgłoszone w trakcie dyskusji:

W związku z powyższym wnioś o:

- wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej, zieleni wysokiej o szerokości nie mniejszej niż 5 - 10 m wzdłuż granicy terenu 3.ZP z terenami 32.MN i 1.MN, co najmniej równoważnego dawnemu żywopłotowi wymaganemu dla terenu 17.W,
- ustalenia zakazu lokalizacji w pasie przy granicznym np. nie mniej niż 10 m od granicy z terenami zabudowy jednorodzinnej, placów zabaw, ogródków jordanowskich, urządzeń rekreacji zbiorowych, miejsc postojowych, tras intensywnego ruchu oraz stawów i zbiorników retencyjnych, ogrodów Jordanowskich,
- wyznaczenie nieprzekraczalnej linii dla obiektów rekreacji, urządzeń terenowych względem granicy zabudowy mieszkaniowej, wprowadzenie zapisu, że urządzenia i sposób zagospodarowania terenu 3.ZP nie mogą powodować przekroczenia hałasu na granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- określenie parametrów zagospodarowania terenu 3.ZP, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej i maksymalnej powierzchni terenów utwardzonych oraz maksymalnej liczby miejsc postojowych,

- ustalenia minimalnej odległości stawów retencyjnych z granicami terenów zabudowy jednorodzinnej oraz zakazu zmian stosunków wodnych na gruntach sąsiednich, z uwzględnieniem położenia w granicach nr GZWP110,
- uzupełnienia uzasadnienia projektu planu o indywidualną analizę skutków zmian przeznaczenia 17.W na 3.ZP dla nieruchomości 32.MN i 1.MN oraz wyważenia interesu publicznego i interesów prywatnych,
- uzupełnienie prognozy oddziaływania na środowisko o oceny oddziaływania akustycznego i świetlnego urządzeń rekreacyjnych, miejsc postojowych i urządzeń retencyjnych terenu 3.ZP na sąsiednią zabudowę mieszkaniową oraz o rozwiązania alternatywne i minimalizujące.

Protokół sporządzono w 3 egzemplarzach, z przeznaczeniem:

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

Protokół zawiera 5 ponumerowanych stron.

.....
(podpis osoby sporządzającej protokół)

.....
(podpis Burmistrza)