

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

Protokół sporządzono w dniu 22 kwietnia 2021 r. w Urzędzie Miasta w Redzie przez Marzenę Nastalę.

Na podstawie art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) w dniu 22 kwietnia 2021 r. przeprowadzono dyskusję publiczną w dwóch turach nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Polnej w Redzie.**

I. Lista obecności z pierwszej i drugiej tury stanowi załącznik do protokołu.

II. Głos w dyskusji zabrali:

1. Pani Hanna Dziubek-Lechowska, Kierownik Referatu Urbanistyki i Architektury,
2. Pani Hanna Szcześniak, Inspektor Referatu Inwestycji i Inżynierii Miejskiej (obecność na II turze),
3. Pani Gabriela Sieniawska, Pracownia Architektury Studioprojekt,
4. Pan Jakub Sieniawski, Pracownia Architektury Studioprojekt,

I TURA – 13⁰⁰

1. Pan Marcin Figlarek
2. Pan Jan Górecki
3. Pani Katarzyna Pozańska
4. Pan Piotr Sawczuk
5. Pan Michał Cieśllicki
6. Pan Franciszek Herman

II TURA – 14³⁰

1. Pan Zenon Małkowski
2. Pan Ryszard Okrój
3. Pani Anna Pełka Szczepańska
4. Pani Monika Ruchniewicz

Zagadnienia poruszone podczas I tury dyskusji:

1. Pan Marcin Figlarek oraz Pan Jan Górecki wnoszą o zmianę przeznaczenia terenu A.32.PU na działce nr 227/5 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub wielorodzinną oraz usługową, przynajmniej w części zgodnie ze studium. Funkcja produkcyjna nie jest wskazana w tej lokalizacji ze względu na sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej i obsługę komunikacyjną.
2. Pan Jan Górecki zapytał, czy w związku ze zmianą przebiegu dróg publicznych na działce nr 227/5, będzie potrzeba przebudowy sieci uzbrojenia terenu i kto będzie to musiał wykonać.
3. Pani Katarzyna Pozańska i Pan Piotr Sawczuk wnoszą o zmianę przebiegu drogi 019KDD na terenie działki nr 176/57, projektowana droga rozdziela tereny będące ich własnością. Propozycja przedłużenia ul. Jarzębinowej jest dla nich bardziej korzystna, proponują również przesunięcie drogi wzdłuż rzeki poza granicami opracowania projektu planu.
4. Pan Michał Cieśllicki zapytał, dlaczego w sąsiedztwie obszaru B.29.MNU, teren 029KDW nie został przeznaczony na drogę publiczną. W 2017 r. nastąpił podział terenu, z którego część została przeznaczona na poszerzenie drogi, która docelowo miała przejść na rzecz gminy. Ponadto nie jest możliwe zaprojektowanie przedłużenia ul. Jarzębinowej do skrzyżowania z ul. Wejherowską w linii prostej ze względu na wydane pozwolenie na budowę na działce nr 176/62.
5. Pan Franciszek Herman wnioskuje o przeznaczenie części terenu działki nr 1361/36, poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz przedłużenie drogi 029KDW. Pozostały obszar działki należałoby zagospodarować na park. Ponadto zapytał, czy jest możliwa zmiana położenia rowu.

III. Ustalenia z I tury dyskusji:

1. Po złożeniu uwag, urząd rozważy możliwość wprowadzenia innych funkcji na działce nr 227/5, jednak nowa zabudowa wielorodzinna nie jest akceptowana przez radnych.
2. Przebieg sieci na działce nr 176/62 można zlokalizować w układzie dróg wewnętrznych, które będą obsługiwać teren, należy wziąć je pod uwagę przy podziale nieruchomości.
3. Przedłużenie ul. Jarzębinowej nie zostało zaakceptowane przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków ze względu na stanowisko archeologiczne wpisane do rejestru zabytków. Zmiana przebiegu drogi 019KDD zostanie przeanalizowana pod kątem warunków technicznych.
4. Urząd odszuka dokumenty dotyczące podziału terenu przy ul. Jarzębinowej i przeznaczenia drogi 029KDW na cele publiczne oraz przeanalizuje możliwość przejścia drogi na rzecz gminy.
5. Konserwator Zabytków wstępnie zaakceptował możliwość przeznaczenia części działki nr 1361/36 na cele budowlane, wobec powyższego w przypadku uwzględnienia złożonej uwagi, projekt planu będzie ponownie podlegał uzgodnieniom i wyłożeniu do publicznego wglądu. Co do zmiany przebiegu rowu, projekt planu zawiera zapisy umożliwiające takie czynności pod warunkiem zachowania przepływu wód oraz ich retencjonowania na działkach poszczególnych właścicieli.

Zagadnienia poruszone podczas II tury dyskusji:

1. Pan Zenon Małkowski wnioskuję o przeznaczenie terenu zieleni A.3.Z,WS na działkach nr 228/1 i 228/2 na cele budowlane oraz możliwość podziału działki nr 228/4 na działki budowlane o powierzchni 1000 m². Ponadto zapytał o formę użytkowania terenu zieleni A.3.Z,WS – czy jest ona ogólnodostępna.
2. Pan Ryszard Okrój wnioskuję o zmniejszenie minimalnego wskaźnika miejsc postojowych na lokal mieszkalny z 2 na 1,65 (uwaga wpłynęła do urzędu). Poza tą uwagę, stwierdził, że projekt planu jest korzystniejszy niż plan obowiązujący. Zapytał również o termin, w jakim plan zacznie obowiązywać.
3. Pani Anna Pełka Szczepańska zapytała o przepisy dotyczące odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości z powodu zwiększenia szerokości strefy ochronnej od linii energetycznej wysokiego napięcia na terenie B.16.MN,RO,KS.
4. Pani Anna Pełka Szczepańska zapytała, czy urząd posiada informacje o prognozowanej liczbie mieszkańców dla terenów przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną i jak ta liczba wpłynie na ruch drogowy i bezpieczeństwo pieszych, czy projekt planu uwzględnia tę liczbę w parametrach dróg; w jaki sposób zapewniono dostęp do środków transportu publicznego. Ponadto wyraziła dezaprobatę dla podwyższania wskaźników zabudowy (procentu zabudowy oraz wysokości budynków) na terenie B.18.MW,U.
5. Pani Monika Ruchniewicz wnioskuję o zmianę przebiegu drogi 019KDD, jak również zwraca uwagę na różnice poziomów terenu powodujące konieczność uwzględnienia nasypu w przebiegu drogi. Zapytała również o linię zabudowy na terenie B.28.MNU, która koliduje z wydanym pozwoleniem na budowę na działce nr 176/62. Ponadto zapytała o przebieg drogi 021.KDD, która zajmuje część działki nr 176/60, stanowiącej własność prywatną, co jest niezgodne z uzgodnieniem zjazdu wydanym przez Burmistrza Miasta Redy.

III. Ustalenia z II tury dyskusji:

1. Projekt planu zakłada utrzymanie terenów zieleni wzdłuż głównych rowów, w tym na działkach nr 228/1 i 228/2. Rów ten stanowi system kanalizacji deszczowej. Teren można włączyć do zabudowy jako uzupełnienie funkcji mieszkaniowej, należy jednak pozostawić dostęp do rowu w celu jego eksploatacji. Przy zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić istniejące stosunki wodne, każda ich zmiana wymaga pozwolenia wodnoprawnego.

2. Ustalony w projekcie planu wskaźnik miejsc postojowych dla zabudowy mieszkaniowej nie może być zmniejszony, ponieważ obecnie ich ilość stanowi źródło konfliktów społecznych. Ponadto, przyjęty wskaźnik był podyktowany opinią radnych. Projekt planu podlega obecnie wyłożeniu do publicznego wglądu i do 21 maja można składać uwagi. W zależności od sposobu rozpatrzenia uwag przez Burmistrza, może zaistnieć konieczność powtórzenia uzgodnień projektu planu i ponownego wyłożenia do publicznego wglądu. Wówczas termin przedłożenia uchwały na sesji Rady Miejskiej ulegnie przesunięciu. W związku z powyższym, nie można przewidzieć dokładnego terminu wejścia w życie planu.
3. Odszkodowanie za zmniejszenie wartości nieruchomości przysługuje w przypadku jej sprzedaży lub w przypadku niemożności korzystania z niej w dotychczasowy sposób. Ustalona w projekcie planu szerokość strefy ochronnej linii wysokiego napięcia wynika z przepisów, a zagospodarowanie w jej obrębie odbywa się na warunkach i za zgodą operatora sieci.
4. Na etapie procedury sporządzania projektu planu nie wykonano analiz dotyczących przewidywanej liczby mieszkańców zabudowy wielorodzinnej. Plan miejscowy nie odnosi się do kwestii bezpieczeństwa pieszych, które powinny być brane pod uwagę w chwili projektowania elementów pasa drogowego. Dla bezpiecznego przejścia do przystanku kolejowego Reda Pielaszewo urząd planował wydzielić ścieżkę pieszą w terenie leśnym, jednak Lasy Państwowe nie wyraziły zgody na takie działania. Wskaźniki zabudowy zostały doprecyzowane, m.in. w zakresie powierzchni biologicznie czynnej.
5. Zmiana przebiegu drogi 019KDD zostanie przeanalizowana pod kątem warunków technicznych. Linia zabudowy zostanie skorygowana zgodnie z wydanym pozwoleniem na budowę dla działki nr 176/62, natomiast przebieg drogi publicznej 021.KDD musi być ponownie przeanalizowany w kontekście wcześniejszych informacji powziętych na I turze dyskusji.

Protokół sporządzono w 3 egzemplarzach, z przeznaczeniem:

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

Protokół zawiera 3 ponumerowane strony.