

Uzasadnienie do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Tczewa obejmującego południową część terenu tzw. sadów bałdowskich w rejonie ulicy Bałdowskiej, linii kolejowej i południowej granicy miasta, o którym mowa w art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

25 czerwca 2015 r. Rada Miejska w Tczewie podjęła Uchwałę Nr VII/55/2015 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Tczewa obejmującego południową część terenu tzw. sadów bałdowskich w rejonie ulicy Bałdowskiej, linii kolejowej i południowej granicy miasta.

Na ww. obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Tczewa, uchwalony Uchwałą Nr XXVIII/263/2005 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 27 stycznia 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 28, poz. 569 z dnia 25 marca 2005, zm.: z 2010 r. Nr 18 poz. 323, Nr 42 poz. 730; z 2012 r. poz. 1788; z 2013 r. poz. 2986; z 2014 r. poz. 1791, poz. 1792, poz. 1804; z 2015 r. poz. 1310).

Celem opracowania planu miejscowego jest umożliwienie realizacji na tym obszarze funkcji przemysłowo – usługowej oraz tzw. ulicy Nowej Głowackiego – Południowej Obwodnicy Tczewa, która ma odciążać zatłoczone centrum i sprawnie skomunikować z resztą miasta południową część Tczewa.

Zakres przewidywanych rozwiązań planistycznych nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tczewa uchwalonego Uchwałą Nr XXXVII/291/2013 r. Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 31 października 2013 r.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4:

Art. 1 ust. 2. W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza :

1) wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;

Plan ustala realizację zabudowy zgodnie z warunkami wynikającymi z ustalenia nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, w tym maksymalnej wysokości zabudowy. Przeznaczenie terenów na funkcję przemysłowo - usługową wzdłuż tzw. ul. Nowej Głowackiego od strony południowej, tworzy identyfikator funkcjonalny i przestrzenny tej części miasta.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe;

Plan ustala kształtowanie struktury przestrzennej oraz standardów użytkowania przestrzeni w dostosowaniu do cech obszaru przemysłowego z uwzględnieniem wymogów ochrony środowiska. Ustala również na terenach 01PU i 04PU, w bezpośrednim sąsiedztwie gminy wiejskiej Tczew, zachowanie terenu wyłączzonego spod zabudowy i zagospodarowanie go w formie zieleni wysokiej.

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;

Plan ustala zachowanie, przebiegającego przez obszar planu, cieków wodnych (teren 9ZP oraz na fragmencie 14KDZ).

Plan wprowadza również ustalenie, zgodne z przepisami ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, zapewnienia ochrony podlegającym ochronie gatunkowej dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów.

W ramach sporządzania planu miejscowego nie wystąpiła konieczność uzyskania zgody, o której mowa w art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, z uwagi na fakt, iż na terenie planu nie występują grunty leśne oraz zgodnie z art. 10a ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych „*przepisu rozdziału 2 (tj. Ograniczanie przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne) nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast*”.

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

Na obszarze planu nie występują podlegające ochronie zabytki, obiekty dziedzictwa kulturowego, dobra kultury współczesnej ani strefy ochrony konserwatorskiej. Plan nakazuje jednak, aby w przypadku znalezienia przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym, zabezpieczyć ten przedmiot i

oznakować miejsce jego znalezienia oraz niezwłocznie zawiadomić o znalezieniu tego przedmiotu Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;

Plan ustala realizację ulicy zbiorczej, tzw. ul. Nowej Głowackiego, będącej Południową Obwodnicą Tczewa, w bezpośrednim sąsiedztwie terenu przemysłowo – usługowego oraz „odgradzonej” zielenią izolacyjną od terenów przeznaczonych w Studium pod zabudowę mieszkaniową i usługową.

Potrzeby osób niepełnosprawnych zostały uwzględnione poprzez wprowadzenie konieczności realizacji miejsc postojowych dla osób z kartą parkingową oraz zapis nakazujący przewidzieć udogodnienia dla osób niepełnosprawnych i starszych w zagospodarowaniu przestrzeni publicznych.

6) walory ekonomiczne przestrzeni;

Plan obejmuje południową część jednostki urbanistycznej „UMN 2 – Wybudowanie” należącej do strefy przedmiejskiej traktowanej w obecnie obowiązującym planie miejscowym jako rezerwa rozwojowa po roku 2015. Plan przeznaczają ponad 80% terenu pod zabudowę przemysłowo – usługową zapewniając w ten sposób nowe miejsca pracy.

7) prawo własności;

Ustalenia planu oraz przeznaczenie poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi uwzględniają poszanowanie prawa własności.

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

Nie dotyczy.

9) potrzeby interesu publicznego;

Plan ustala przeznaczenie terenu pod publiczną drogę zbiorczą – teren 14KDZ.

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;

Plan ustala przeznaczenie terenu pod publiczną drogę zbiorczą – teren 14KDZ. Plan wyznacza również tereny infrastruktury technicznej – 16IT i 17IT – pod istniejący kolektor sanitarny ks400, zapewniając jednocześnie gestorowi dostęp eksploatacyjny do kolektora z pozostałych terenów, przez które on przechodzi tj. 07ZP, 09ZP, 14KDZ, 15KDZ, 18IT. Wzdłuż ulicy Bałdowskiej wyznaczony jest pas terenu 18IT,

przeznaczony dla prowadzenia nowej infrastruktury technicznej, adekwatnie do potrzeb. Ponadto w §10 plan ustala zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz zasady obsługi oraz przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zostało uwzględnione poprzez dokonanie czynności określonych w art. 17 pkt 1, 9 oraz 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przy użyciu środków komunikacji elektronicznej zostało uwzględnione poprzez zawiadamianie o kolejnych etapach procedury sporządzania planu na stronie internetowej miasta oraz umożliwienie składania uwag drogą elektroniczną.

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

Prezydent Miasta Tczew na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego zapewnia jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa (patrz: pkt 11)

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Plan w §10 zawiera ustalenia dotyczące zasad zaopatrzenia w wodę, które przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody.

Ust. 3. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prawne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

W planie uwzględniono przebieg planowanej Południowej Obwodnicy Tczewa – tzw. ul. Nowej Głowackiego – będącej inwestycją celu publicznego.

Ponadto dla pozostałego terenu zaproponowano zagospodarowanie zgodne ze złożonym wnioskiem głównego właściciela tj. Agencji Nieruchomości Rolnych (wykonującej prawa własności Skarbu Państwa) - przeznaczenie terenu głównie jako tereny przemysłowo – usługowe.

Wnioski do plany złożyły też instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu. Wśród wniosków tych nie było wniosków mogących rzutować na przyjęty w planie sposób zagospodarowania przestrzennego.

Do projektu planu sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko oraz prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. a, b Prezydent Miasta Tczewa wystąpił o opinie o projekcie planu i uzgodnienie projektu z instytucjami i organami właściwymi do opiniowania i uzgadniania. Projekt planu został uzgodniony i zaopiniowany pozytywnie.

Ust. 4. W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;

Minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego może zostać uzyskane dzięki skupieniu funkcji przemysłowo – usługowej na jednym obszarze, w bezpośrednim sąsiedztwie ulicy Bałdowskiej i wzdłuż tzw. ul. Nowej Głowackiego oraz przede wszystkim poprzez budowę ulicy 14KDZ – tzw. Nowej Głowackiego.

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;

Nie dotyczy – plan nie ustala przeznaczenia dla terenów mieszkaniowych.

3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;

Plan ustala system ciągów pieszych i rowerowych przebiegających wzdłuż ulic publicznych – 14KDZ i 15KDZ.

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141) w szczególności poprzez uzupełnienie istniejącej zabudowy,

b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

Obecnie obowiązujący plan miejscowy (ostatnia zmiana z 2015 r.) określa obszar objęty niniejszą uchwałą jako rezerwa rozwojowa po roku 2015. Jest to teren dobrze skomunikowany z resztą miasta poprzez istniejącą ul. Bałdowską wyposażoną w infrastrukturę, jak również poprzez projektowaną drogę 14KDZ tzw. ul. Nową Głowackiego – wyznaczoną na obszarze planu.

Obszar objęty planem miejscowym znajduje się w obrębie jednostki osadniczej miasto Tczew a planowane zagospodarowanie jest elementem dopełniającym strukturę terenów zabudowanych (bezpośrednio po drugiej stronie ulicy Bałdowskiej są tereny zabudowane w tym o podobnych funkcjach.

2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;

Wyniki analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 zostały ujęte w Uchwale Nr XLIX/432/2010 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 30 września 2010 r. w sprawie aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze miasta Tczewa. Zgodnie z uzasadnieniem do ww. uchwały z analizy wyłączono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Tczewa, uchwalony Uchwałą Nr XXVIII/263/2005 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 27 stycznia 2005 r., z uwagi na wejście w życie zmiany planu w lutym 2010 r.

3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Uchwalenie planu będzie się wiązać się zarówno z dochodami Miasta Tczewa (sprzedaż gruntów komunalnych, podatki od nieruchomości, opłata planistyczna, opłaty adiacenckie), jak i wydatkami, które Miasto będzie musiało ponieść (budowa infrastruktury technicznej, urządzenie projektowanych dróg publicznych, podziały i wyceny nieruchomości).

Uchwalenie planu nie spowoduje natomiast konieczności poniesienia wydatków na wykup gruntu na cele publiczne - grunty pod drogi publiczne oraz tereny infrastruktury technicznej zostaną przekazane Miastu nieodpłatnie na cel publiczny przez właściciela nieruchomości - Skarb Państwa Agencję Nieruchomości Rolnych.