

UZASADNIENIE

do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny w rejonie ul. Głowackiego w Tczewie

I. INFORMACJA O OBSZARZE PLANU.

1. Podstawa prawna.

Do opracowania zmiany planu miejscowego przystąpiono na podstawie Uchwały Nr X/71/2015 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 24 września 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny w rejonie ul. Głowackiego w Tczewie.

2. Położenie.

Obszar zmiany planu o powierzchni około 117,5 ha zlokalizowany jest w południowo-zachodniej części miasta Tczew w rejonie ulicy Głowackiego, bezpośrednio na zachód od Al. Solidarności (drogi krajowej nr 91). Zachodnia i południowa granica opracowania zmiany planu stanowi zarazem granicę administracyjną miasta Tczewa z terenami gminy Tczew. Obszar opracowania zmiany planu bezpośrednio sąsiaduje:

- od zachodu z terenami kopalni kruszywa „Rokitki”,
- od południa z terenami niezabudowanymi w użytkowaniu rolniczym,
- od wschodu z pasem drogowym Al. Solidarności (drogi krajowej nr 91),
- od północy z terenami osiedla mieszkaniowego Górki oraz terenem dawnego poligonu.

3. Obowiązujące plany miejscowe.

Na obszarze opracowania obowiązuje zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Tczewa w rejonie ulicy Głowackiego, pomiędzy drogą nr 1 na południe od osiedla Górki I i II, a południową granicą miasta Tczewa, uchwalona Uchwałą Nr XI/85/2003 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 28 sierpnia 2003 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego z 16 grudnia 2003 r. Nr 162, poz. 3355).

4. Cel sporządzenia zmiany planu.

Celem sporządzenia zmiany planu jest przede wszystkim:

- korekta przebiegu pasa drogowego planowanej ulicy Nowej Głowackiego, która stanowić będzie część tzw. Południowej Obwodnicy Tczewa, biegnącej w kierunku tzw. sadów bałdowskich, droga ta ma odciążać zatłoczone centrum miasta i sprawnie skomunikować południową część Tczewa,
- oraz wskazanie przebiegu ulicy umożliwiającej skomunikowania terenów objętych przedmiotową zmianą planu z terenami dawnego poligonu (terenami sąsiadującymi od północy z obszarem opracowania przedmiotowej zmiany planu), gdzie przewidywana jest zabudowa mieszkaniowa, usługowa, rekreacyjna oraz tereny zieleni.

W ustaleniach zmiany planu zostało wprowadzonych jeszcze szereg innych zmian, które wynikają z wniosków złożonych do zmiany planu, dostosowania ustaleń zmiany planu do kierunków w zagospodarowaniu przestrzennym wskazanych w obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Tczewa, uwzględnienia istniejącej zabudowy i istniejącego zagospodarowania terenów, doprowadzenia do zgodności z aktualnie obowiązującymi przepisami prawa.

5. Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie.

Obszar opracowania zmiany planu jest częściowo zabudowany i zagospodarowany:

- w kwartale zabudowy pomiędzy ulicą Głowackiego a planowaną ulicą Nową Głowackiego oraz po południowej stronie ul. Nowej Głowackiego znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- w rejonie ul. Bądkowskiego znajduje się zespół zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (Osiedle Solaris) i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – budynki istniejące oraz w trakcie budowy,
- w zachodniej i zachodnio-południowej części zmiany planu przy ulicach: Głowackiego, rotm. W. Pileckiego, ks. W. Młyńskiego i R. Klima znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – istniejąca i w trakcie budowy,
- na zachodnim skraju ul. Głowackiego znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa zagrodowa oraz usługowa.

Na zachodnim skraju opracowania zmiany planu znajdują się enklawy lasów komunalnych. Na pozostałych terenach opracowania dominują nadal intensywnie użytkowane grunty rolne oraz ugorowane i odłogowane pola uprawne.

Obszar opracowania w rejonie ul. Głowackiego, ul. Bądkowskiego, ul. Anny Łajming, ul. rotm. Pileckiego, ul. ks. W. Młyńskiego i ul. R. Klima jest uzbrojony w sieć: wodociągową, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, elektroenergetyczną i gazową. Przez obszar zmiany planu przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne SN 15 kV oraz zlokalizowane są 3 stacje transformatorowe (2 kontenerowe, 1 słupowa). Przez obszar opracowania zmiany planu przebiegają dwa gazociągi wysokiego ciśnienia: DN 400 MOP 5,5 MPa relacji Gustorzyn – Pruszcz Gdański i DN 500 MOP 8,4 MPa relacji Gustorzyn – Reszki oraz gazociąg średniego ciśnienia DN 200.

Istniejąca ulica Głowackiego oraz odcinek ulicy Bądkowskiego jest urządzony, a w pasach drogowych tych ulic przebiega infrastruktura techniczna. Pozostałe ulice są nieurządzone.

Pod względem topograficznym obszar ma bardzo urozmaiconą rzeźbę terenu, rzędne terenu kształtują się w przedziale: 35,0 – 78,5 m n.p.m. Występują spadki przekraczające 15% czyli są to tereny zaliczane do potencjalnie zagrożonych ruchami masowymi ziemi.

6. Realizacja polityki przestrzennej miasta ustalonej w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Tczewa (Uchwała nr XXXVII/291/2013 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 31 października 2013 r.)

Obszar objęty zmianą planu został włączony w Studium do strefy dzielnic Polski Ludowej III.Dz.PRL, do strefy III-1 – Obszar przy ul. Głowackiego i został określony jako tereny rozwojowe o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (w części wschodniej i środkowej) oraz tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej i usługowej (w części zachodniej) wraz z terenami zieleni i lasów. Na rysunku Studium, w granicach opracowania zmiany planu, zostały wskazane projektowane ciągi przewietrzania miasta: wzdłuż ulicy Głowackiego, wzdłuż zachodniej granicy administracyjnej miasta, ciąg przebiegający przez tereny lasów i projektowanej zieleni oraz na kierunku północ-południe. Studium wskazuje wzdłuż ulicy Głowackiego i zachodniej granicy administracyjnej miasta projektowane trasy komunikacji rowerowej i pieszej oraz wzdłuż ulicy Głowackiego przebieg odcinka istniejącego kociewskiego szlaku rowerowego „Grzymisława”.

Aby stworzyć możliwości tworzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w studium określono dla poszczególnych obszarów funkcję dominującą, nie wykluczając wszystkich towarzyszących, a nawet zmiany funkcji wiodącej, pod warunkiem przestrzegania zasad, które zostały omówione w punkcie II.1.3.1 Ogólne zasady zmian w przeznaczeniu i użytkowaniu terenów o poniższym brzmieniu:

„II.1.3.1 Ogólne zasady zmian w przeznaczeniu i użytkowaniu terenów.

Przeznaczenie i użytkowanie terenów w mieście powinno opierać się na zasadach ogólnych, określonych w niniejszym punkcie i na zasadach szczegółowych określonych dla każdej ze stref i każdego obszaru przestrzenno-urbanistycznego. Generalnie w strefach zabudowanych zachowuje się istniejącą funkcję wiodącą. Oczywiście funkcja wiodąca stref nie wyklucza występowania istniejących obiektów o funkcjach innych, jak również nie wyklucza możliwości realizacji obiektów o funkcjach towarzyszących funkcjom wiodącym. Dopuszcza się również zmianę istniejących funkcji wiodących na projektowane funkcje towarzyszące i odwrotnie. Należy stosować jedną główną zasadę w działaniach inwestycyjnych tj. należy unikać lokalizowania funkcji produkcyjnej i pochodnych w strefach mieszkaniowych i odwrotnie. Natomiast w przypadku występowania obu tych funkcji naprzemiennie nie zaleca się w sposób nadmierny rozbudowywać tej funkcji, która jest w sprzeczności z wiodącą funkcją strefy. Dla obszarów niezabudowanych w studium wyznacza się funkcję wiodącą, przy czym dopuszcza się możliwość zmiany funkcji wiodącej, w zależności od koniunktury gospodarczej. I tak w obszarze przestrzenno-urbanistycznym przeznaczonym w studium dla wiodącej funkcji, np. mieszkaniowo-usługowej, dopuszcza się wprowadzanie funkcji produkcyjnej, pod warunkiem zmiany funkcji wiodącej dla całego obszaru lub jego części w sposób uniemożliwiający mieszanie się funkcji wzajemnie wykluczających się (tj. mieszkaniowej i produkcyjnej) oraz pod warunkiem, że wprowadzona zmiana funkcji nie spowoduje pogorszenia się warunków dla zabudowy istniejącej. [...] w studium nie wprowadza się obowiązku likwidacji czy też zmiany charakteru istniejących funkcji, które mogą funkcjonować równolegle z projektowanymi funkcjami w studium. Decydujące zdanie mają w tym przypadku właściciele nieruchomości, którzy mogą użytkować swoją własność w sposób dotychczasowy. Ponadto w każdej strefie dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej, w tym publicznej. W każdej strefie i obszarze inwestycyjnym dopuszcza się lokalizację budynków o funkcji publicznej.”

W związku z powyższym ustalenia zmiany planu w pełni odpowiadają kierunkom wskazanym w Studium, a więc nie naruszają jego ustaleń.

II. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART.1 UST.2-4 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778)

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury. Walory architektoniczne i krajobrazowe (art.1 ust.2 pkt 1 i 2).

Zmiana planu utrzymuje ustalone w planie obowiązującym (zatwierdzonym Uchwałą Nr XI/85/2003 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 28 sierpnia 2003 r.) wymagania ładu przestrzennego i architektury: zasadniczy układ funkcjonalno-przestrzenny osiedla, w tym tereny zieleni (przy czym dla większości terenów o ustalonej w planie obowiązującym funkcji mieszanej (MM): zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej, ograniczono funkcję wyłącznie do zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, a na terenach, gdzie powstały już jednorodzinne budynki mieszkalne ustalono funkcję zabudowy mieszkaniowo-usługowej z realizacją funkcji mieszkaniowej wyłącznie jako jednorodzinnej (MU.03.1)). Zmiana planu utrzymuje również ustalone w planie obowiązującym wskaźniki kształtowania zabudowy: wysokość budynków, maksymalną powierzchnię zabudowy, geometrię dachów, wskaźniki parkingowe na terenach przeznaczonych pod zabudowę. Na terenach zabudowy usługowej o znaczącej lokalizacji w skali osiedla pozostawiono zasadę kształtowania zabudowy i zagospodarowania o wysokim standardzie estetycznym wraz z wymogiem, iż projekt przedsięwzięcia budowlanego należy sporządzić wraz z analizą i oceną wpływu inwestycji na otaczający krajobraz, określającą sposób realizacji wymogów kompozycji urbanistycznej, które to opracowanie inwestor przedstawia wraz z wnioskiem o wydanie stosownej decyzji. Pozostawiono ustalenie nakazujące lokalizację dominanty przestrzennej na wyniesieniu terenu tuż przy granicy miasta w obrębie terenu oznaczonego symbolem MU.02.0 przy drodze krajowej nr 91. Natomiast ze względu na istniejące zagospodarowanie zrezygnowano z ustaleń nakazujących lokalizację zamknięć kompozycyjnych w obrębie terenów oznaczonych symbolami: MU.12.0 i MU.13.0. Zasady kształtowania krajobrazu zostały ujęte w §7 ust.6, gdzie ponadto, wprowadzono następujące ustalenia:

- 1) zagospodarowanie terenów oznaczonych symbolami MU.01.0, MU.12.0, U.14.0, MU.21.0, US.23.1, MN.24.0, MN.29.1, MN.29.2 należy kształtować w taki sposób, aby stanowiły korytarz przewietrzania miasta – lokalizacja wyłącznie budynków niskich o wysokości do 12 m, a na terenach nowo inwestowanych wprowadzenie pasa zieleni średniej o szerokości minimum 6 m,
- 2) wprowadzenia szpalerów drzew wzdłuż głównego ciągu komunikacyjnego, który stanowi ul. Głowackiego (teren oznaczony symbolem KDZ.01) i ul. Nowej Głowackiego (teren oznaczony symbolem KDZ.02) na zasadach określonych w kartach terenów oraz wprowadzenie szpalerów drzew na terenach przeznaczonych pod zabudowę wzdłuż ulic klasy lokalnej oznaczonych symbolami: KDL.04, KDL.05, KDL.06 i KDL.07 na zasadach określonych w kartach terenów.

Również utrzymano obowiązek lokalizacji co najmniej jednego rzędu drzew liściastych na poszczególnych działkach wzdłuż granicy z liniami rozgraniczającymi drogi krajowej nr 91 na odcinkach nie przysłaniających planowanej dominanty przestrzennej.

2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowanie wodami i ochrona gruntów rolnych i leśnych (art.1 ust.2 pkt 3).

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w granicach objętych zmianą planu, zostały określone w §7 ust.1 - 5 uchwały. Wymagania te w zmianie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez realizację wytycznych wynikających z opracowania ekofizjograficznego dla potrzeb zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Tczewa (Biuro Projektów i Wdrożeń Proekologicznych PROEKO, lipiec 2011 r.) oraz „Prognozy oddziaływania na środowisko projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny w rejonie ul. Głowackiego w Tczewie” (Pracownia Projektowa Architektury Krajobrazu i Rewaloryzacji Środowiska, mgr Bogusław Grechuta, luty 2016 r.).

Tereny objęte ustaleniami zmiany planu nie są zlokalizowane w granicach obszarów prawnie chronionych (zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz.1651 ze zm.)).

Zmiana planu utrzymuje większość ustalonych w planie obowiązującym (zatwierdzonym Uchwałą Nr XI/85/2003 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 28 sierpnia 2003 r.) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowanie wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, i tak między innymi:

- 1) utrzymanie istniejących terenów leśnych w użytkowaniu leśnym zgodnie z „Uproszczonym planem urządzenia lasów komunalnych miasta Tczewa rejon ulicy Głowackiego.”- stan na 08.12.2002 r.,
- 2) utrzymanie ustaleń dotyczących istniejących i projektowanych terenów zieleni publicznej, w tym zieleni urządzonej (ZP), zieleni rekreacyjnej (ZR) – związanej z funkcjami sportu, turystyki i rekreacji,
- 3) pozostawienie terenów stale lub okresowo zalanych wodą, oczek wodnych oraz terenów podmokłych, w tym porośniętych roślinnością hydrogeniczną oraz zadrzewieniami i zakrzywieniami,

- 4) utrzymanie zapisów dotyczących lokalizacji zbiorników retencyjnych w obrębie terenów oznaczonych symbolami: ZP.04.5, ZR.23.2, ZR.36.2,
- 5) zachowanie dopuszczalnych norm hałasu na terenach MN, MW, MM, MU, UP, US, ZR, ZP,
- 6) wykluczono lokalizację następujących działalności i przedsięwzięć:
 - a) polegających na składowaniu i magazynowaniu wszelkich odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych,
 - b) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem przedsięwzięć, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko nie wykazała znacząco negatywnego wpływu na środowisko i zdrowie ludzi.

W zmianie planu nie podtrzymano ustaleń w zakresie nazewnictwa: „tereny osnowy ekologicznej miasta” oraz ustaleń dotyczących wartościowego drzewostanu, jako wymogów niemożliwych do spełnienia przy realizacji innych ustaleń planu, w tym realizacji nowych ulic przebiegających przez tereny zadrzewione i nowej zabudowy.

Na terenach położonych w granicach zmiany planu występują spadki przekraczające 15% - są to tereny zaliczane do potencjalnie zagrożonych ruchami masowymi ziemi. Lokalizacja zabudowy i zagospodarowania tych terenów został ograniczona zapisami §7 ust.5 niniejszej uchwały.

Ustalenia zmiany planu nie przewidują pozostawienia terenów w użytkowaniu rolniczym. Zgodnie z przepisami prawa do czasu realizacji ustaleń zmiany planu, dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenów.

W ramach sporządzania zmiany 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 na cele nierolnicze, gdyż 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.*”

3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art.1 ust.2 pkt 4).

Na terenie objętym zmianą planu nie występują obiekty i tereny wpisane do rejestru zabytków nieruchomych województwa pomorskiego. Natomiast znajduje się stanowisko archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Stanowisko to zostało oznaczone na rysunku planu. Stanowiska archeologiczne podlegają ochronie na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Na wniosek Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 09.11.2015 r. została ustalona ochrona historycznego siedliska, które jest zlokalizowane przy ul. Głowackiego 60 – teren wskazany na rysunku planu. Ochronie podlega układ i charakter zabudowy (usytuowanie budynków na działce, gabaryty budynków oraz rodzaj dachu).

4. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych (art.1 ust.2 pkt 5).

Wymagania dotyczące ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia w projekcie zmiany planu zostały zrealizowane m.in. poprzez zapisy dotyczące ochrony przed hałasem na terenach w sąsiedztwie ciągów komunikacyjnych (§7 ust.4 pkt 2), które określają, iż:

- a) obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami,
- b) dopuszcza się sytuowanie pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi pod warunkiem zastosowania środków technicznych zapewniających dotrzymanie poziomów hałasu, ustalonych w przepisach odrębnych,

Wymagania te zostały zrealizowane również poprzez zapisy dotyczące ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów w sąsiedztwie istniejących gazociągów wysokiego ciśnienia (w strefie kontrolowanej), które określają przepisy odrębne (Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 16 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz.U. z 2013 r. poz.640 zał. Nr 2). Strefa kontrolowana od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 wynosi 8 m, natomiast szerokość strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 400 jest uzależniona od rodzaju obiektów – dla budynków mieszkalnych zabudowy jedno- i wielorodzinnej strefa kontrolowana wynosi 70 m – na rysunku planu zostały wyznaczone linie zabudowy od gazociągu wysokiego ciśnienia dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

Wymagania dotyczące potrzeb osób niepełnosprawnych w zmianie planu zostały zrealizowane m.in. poprzez ustalenie zasad lokalizacji miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz obowiązek zagospodarowania terenów przestrzeni publicznej bez barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych.

5. Walory ekonomiczne przestrzeni (art.1 ust.2 pkt 6).

Wymagania te w zmianie planu zrealizowane zostały poprzez utrzymanie przeznaczenia terenów określonych w planie obowiązującym (zatwierdzonym Uchwałą Nr XI/85/2003 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 28 sierpnia 2003 r.) jako terenów przedmiejskiego osiedla zabudowy mieszkaniowej jedno - i wielorodzinnej z towarzyszącymi usługami i zielenią oraz ustalenie dla poszczególnych terenów MN, MU, MW, MM, U, US, których wartość wzrosła w związku z uchwaleniem zmiany planu, stawki procentowej w wysokości 30%.

Ustalenia zmiany planu umożliwiają realizację odcinka ulicy Nowej Głowackiego o planowanym przez Miasto Tczew przebiegu określonym w Studium przebiegu ulicy Nowej Głowackiego (wykonanym przez Biuro Konsultacyjno – Projektowe Inżynierii Drogowej „TRAFIK” s.c. z siedzibą w Gdańsku we wrześniu 2014). Nowa ulica umożliwi dogodniejsze skomunikowanie obszaru osiedla z resztą miasta i przyczyni się do ożywienia tego terenu poprzez wprowadzenie udogodnień komunikacyjnych dla nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

Ustalenia zmiany planu umożliwiają również realizację odcinka ulicy łączącej planowany układ komunikacyjny z terenami dawnego poligonu. Planowane połączenie komunikacyjne umożliwi realizację nowego zagospodarowania terenów dawnego poligonu w celu wykorzystania walorów ekonomicznych i przestrzennych tego obszaru.

6. Prawo własności (art.1 ust.2 pkt 7).

W granicach zmiany planu około 60% terenów stanowi własność Gminy Miasta Tczew. Pozostałe tereny to w większości grunty prywatne. Przekształcenia funkcjonalno-przestrzenne wynikające ze zmiany planu w zakresie przebiegu nowego odcinka ulicy KDL.04 dotyczą wyłącznie gruntów komunalnych, natomiast korekta pasa drogowego odcinka ulicy Nowej Głowackiego będzie wymagała wykupu terenów prywatnych.

7. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art.1 ust.2 pkt 8).

Wymagania te w projekcie zmiany planu zrealizowane zostały m.in. poprzez umożliwienie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu w sposób niezagrażający spełnieniu ww. potrzeb zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Potrzeby interesu publicznego (art.1 ust.2 pkt 9).

Projekt zmiany planu jest sporządzany głównie w celu uwzględnienia potrzeb interesu publicznego. Polegają one na korekcie przebiegu pasa drogowego planowanej ulicy Nowej Głowackiego oznaczonej symbolem KDZ.02 oraz wskazanie przebiegu ulicy (odcinek ulicy KDL.04) umożliwiającej skomunikowania terenów objętych przedmiotową zmianą planu z terenami dawnego poligonu. Ponadto w zmianie planu poszerzono pas drogowy ulicy dojazdowej KDD.15 do szerokości 15 m w celu dostosowania parametrów ulicy do przejazdu autobusów komunikacji miejskiej. Skorygowany został również przebieg dwóch dróg wewnętrznych wydzielonych w obowiązującym planie w granicach terenów elementarnych UU.14 i MU.21. Podwyższona została klasa tej drogi do ulicy publicznej dojazdowej o symbolu KDD.32. Projektowane ulice oznaczone symbolami KDL.03, KDL.06 i KDL.07 zostały zakończone placami do zawracania, o minimalnych wymiarach 22 m x 20 m (place spełniają wymogi stawiane drogom pożarowym). Obecnie nie jest zapewniona kontynuacja tych ulic w kierunku Czarlina na terenie gminy Tczew (brak obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego).

Aby uniknąć w przyszłości konfliktów społecznych dla większości terenów o ustalonej w planie obowiązującym funkcji mieszanej (MM): zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej, ograniczono funkcję wyłącznie do zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, a na terenach, gdzie powstały już jednorodzinne budynki mieszkalne ustalono funkcję zabudowy mieszkaniowo-usługowej z realizacją funkcji mieszkaniowej wyłącznie jako jednorodzinnej (MU.03.1).

W zmianie planu utrzymanie zostały tereny przestrzeni publicznej, w tym układ komunikacji publicznej oraz tereny przeznaczone pod usługi publiczne określone w planie obowiązującym (zatwierdzonym Uchwałą Nr XI/85/2003 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 28 sierpnia 2003 r.). Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej zostały określone w §9 uchwały.

9. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art.1 ust.2 pkt 10 i 13).

Wymagania te w zmianie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez wymóg zaopatrzenia planowanej zabudowy w niezbędne media w standardzie miejskim, a także częściowe uwzględnienie wniosków do planu składanych przez gestorów sieci elektroenergetycznej i gazowej (w zakresie zgodnym z przepisami prawa).

Istniejące i planowane sieci wodno-kanalizacyjne, elektroenergetyczne i gazowe obsłużą nową zabudowę na obszarze objętym zmianą planu. Zmiana planu utrzymuje tereny przeznaczone pod lokalizację nowych 8 stacji transformatorowych oznaczonych symbolami EE (jedna lokalizacja stacji transformatorowej została zmieniona - w obrębie terenu MU.01.0) oraz pod lokalizację urządzeń kanalizacji sanitarnych (przepompowni ścieków) oznaczonych symbolami K w 4 lokalizacjach. W granicach objętych zmianą planu znajduje się teren urządzeń zaopatrzenia w wodę oznaczony symbolem W.31.0.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zostały określone w §15 uchwały.

W zmianie planu obsługa komunikacyjna terenów przeznaczonych pod zabudowę jest zapewniona w oparciu o istniejące i planowane ulice publiczne klasy lokalnej i dojazdowej oraz drogi wewnętrzne. W przypadku braku innej możliwości dopuszcza się obsługę komunikacyjną w oparciu o ulicę zbiorczą, ul. Głowackiego, oznaczoną symbolem KDZ.01, pod warunkiem łączenia zjazdów – minimum jeden zjazd do dwóch posesji. Nie dopuszcza się obsługi komunikacyjnej w oparciu o planowaną ulicę zbiorczą, ul. Nową Głowackiego, oznaczoną symbolem KDZ.02. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zostały określone w §14 uchwały.

10. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art.1 ust.2 pkt 11 i 12).

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostało uwzględnione poprzez dokonanie czynności określonych w art. 17 pkt 1, 2, 6, 9 - 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Prezydent Miasta Tczewa na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej zmiany planu miejscowego zapewnił jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa.

12. Uwzględnienie interesu publicznego i prywatnego, w tym zgłoszonych w postaci uwag i wniosków zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne (art.1 ust.3).

W zmianie planu uwzględniono cele publiczne - planowany przebieg ul. Nowej Głowackiego oraz wskazano przebieg ulicy umożliwiającej skomunikowanie osiedla przy ul. Głowackiego (terenów objętych przedmiotową zmianą planu) z terenami dawnego poligonu.

Do zmiany planu wpłynęły następujące wnioski osób prywatnych:

- 1) Pana Łukasza Lubińskiego i Pana Rafała Zaprawy z dnia 21.06.2012 r. – wniosek dotyczy działek nr 340/27 i 340/28 przy ul. Lecha Bądkowskiego – działki zlokalizowane są w granicach terenu elementarnego MM.03 – wniosek o zmianę planu w zakresie wytyczenia jednoznacznej granicy podziału między zabudową wielorodzinną i zabudową jednorodzinną,
- 2) Pana Łukasza Lubińskiego z dnia 21.03.2014 r., z dnia 29.04.2014 r. oraz z dnia 20.05.2014 r. – wniosek o zmianę zapisów w § 9 Uchwały Nr XI/85/2003 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 28 sierpnia 2003 r. (dotyczy terenu elementarnego MM.03): wykreślenie zapisu o zabudowie wielorodzinnej, a pozostawienie zapisu o przeznaczeniu terenu tylko pod zabudowę jednorodzinną oraz zmiana maksymalnej wysokości zabudowy z 12,5 m, 4 kondygnacje nadziemne, w tym kondygnacja poddasza na maksymalną wysokości zabudowy odpowiednio mniejszą dla zabudowy jednorodzinnej,
- 3) Państwa Małgorzaty i Romana Leszczyńskich z dnia 15.12.2014 r. – wniosek dotyczy działki nr 52/6 położonej przy ul. Głowackiego w Tczewie (teren elementarny MN.20) – wniosek o zniesienie tylnej linii zabudowy lub przesunięcie jej w celu umożliwienia realizacji zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

W zmianie planu wnioski zostały uwzględnione w następujący sposób:

- 1) wnioski Pana Łukasza Lubińskiego i Pana Rafała Zaprawy – w zmianie planu teren MM.03 został podzielony na dwa tereny:
 - MU.03.1 – przeznaczony pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, z dopuszczeniem na terenie jednej działki budowlanej realizacji budynku mieszkalno-usługowego z jednym lub dwoma lokalami mieszkalnymi lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego lub w zabudowie bliźniaczej, zakaz realizacji wolno stojących budynków usługowych, wysokość do 12,0 m, do 3 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe),
 - MW.03.2 - przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną,

- 2) wniosek Państwa Małgorzaty i Romana Leszczyńskich – została zniesiona tylna linia zabudowy na terenie oznaczonym symbolem MN.20.0.

Wnioski do zmiany planu złożyły też instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu.

Wniosek gestora sieci ciepłowniczej - GPEC Tczew Spółka z o.o.- o uwzględnienie pasów zieleni dla tras ułożenia ewentualnej infrastruktury ciepłowniczej nie został uwzględniony w ustaleniach planu. Ustalenia zmiany planu nie wprowadzają ograniczeń dla lokalizacji sieci ciepłowniczej, które mogą przebiegać w pasach drogowych i na terenach zieleni lub na terenach przeznaczonych pod zabudowę w pasach terenów pomiędzy wyznaczonymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi pas drogowy. Prowadzenie sieci infrastruktury technicznej poza ww. terenami jest możliwe pod warunkiem uzgodnienia z ich gestorami i władającymi gruntem. Stąd brak jest przesłanek do uwzględnienia wniosku GPEC i wyznaczania dodatkowych pasów zieleni dla przebiegu sieci ciepłowniczej. Ponadto przez obszar zmiany planu wyznaczone są pasy zielni wzdłuż gazociągów wysokiego ciśnienia. W tych pasach zieleni dopuszcza się również przebieg innych sieci infrastruktury technicznej, których lokalizacja poza tymi terenami jest niemożliwa lub nieopłacalna,

Wnioski gestorów sieci energetycznej (ENERGA-OPERATOR SA Oddział w Gdańsku) i gazowej (Polskiej Spółki Gazownictwa sp. z o.o. Oddział w Gdańsku) zostały częściowo uwzględnione w ustaleniach zmiany planu, w zakresie zgodnym z przepisami odrębnymi.

Pozostałe wnioski zostały uwzględnione w ustaleniach zmiany planu.

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

13. Kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego (art.1 ust.4 pkt 1).

Zmiana planu generalnie utrzymuje struktury przestrzenne określone w planie obowiązującym (zatwierdzonym Uchwałą Nr XI/85/2003 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 28 sierpnia 2003 r.), których układ, należy uznać, iż uwzględnia dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego dzięki skupieniu funkcji mieszkaniowych i usługowych na zwartym obszarze, wykorzystaniu dróg istniejących do obsługi terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz wprowadzeniu prostego układu komunikacyjnego do obsługi obszaru planu. Zmiana w układzie przestrzennym dotyczy wprowadzenie odcinka ulicy (KDL.04) umożliwiającej skomunikowanie z terenami dawnego poligonu – jest to prosty i krótki odcinek ulicy o długości około 180 mb położony w odległości około 340 m od głównego ciągu komunikacyjnego przebiegającego przez teren osiedla – ul. Głowackiego. Należy uznać, iż lokalizacja wprowadzonego odcinka ulicy również uwzględnia dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego.

14. Lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu (art.1 ust.4 pkt 2).

Zmiana planu nie wprowadza nowych terenów przeznaczonych pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej w stosunku do przeznaczenia terenów określonych w planie obowiązującym (zatwierdzonym Uchwałą Nr XI/85/2003 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 28 sierpnia 2003 r.). W ustaleniach zmiany planu przewiduje się przebieg miejskich linii autobusowych ulicami zbiorczymi i lokalnymi jak również ulicą KDD.15, która w związku z tym została poszerzona do 15 m. Tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową zlokalizowane są w bezpośrednim lub bliskim sąsiedztwie tych ulic.

15. Zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów (art.1 ust.4 pkt 3).

Plan ustala system ciągów pieszych i pieszo–rowerowych przebiegających wzdłuż ulic publicznych, wzdłuż terenów publicznej zieleni urządzonej związanej z przebiegiem gazociągów wysokiego ciśnienia, przez teren zieleni urządzonej (ZP.33.1) oraz wydzielone publiczne ciągi piesze (KDP.33, KDP.34, KDP.50 i KDP.51) stanowiące połączenia z terenami zieleni.

W granicach opracowania zmiany planu na wszystkich terenach pasów drogowych dopuszcza się przebieg ścieżek rowerowych. Natomiast obowiązek przeprowadzenia tras rowerowych plan ustala w pasach drogowych ulic: Głowackiego i Nowej Głowackiego (KDZ.01 i KDZ.02), ul. Ks. Popiełuszki (KDL.04 i KDL.05) oraz przebieg trasy rowerowej w pasie drogowym ulicy oznaczonej symbolem KDD.26, następnie przez teren oznaczony symbolem ZP.33.1, a następnie w pasie drogowym dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami: KDW.26 i KDW.27.

16. 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 (art.1 ust.4 pkt 4).

Obszar objęty zmianą planu miejscowego znajduje się w obrębie jednostki osadniczej miasto Tczew. W części północno-wschodniej planu, wzdłuż ulicy Głowackiego została wykształcona struktura funkcjonalno-przestrzenna, natomiast w rejonie ulicy Bądkowskiego taka struktura jest budowana. Planowane zagospodarowanie stanowi osiedle mieszkaniowe z towarzyszącymi usługami i zielenią, które dopełnia strukturę terenów zabudowanych miasta Tczewa. Bezpośrednie sąsiedztwo obszaru planu, od strony północnej, to osiedle zabudowy mieszkaniowej Górki. Są to tereny zabudowane o tym samym charakterze, co planowane osiedle w rejonie ul. Głowackiego.

Obszar objęty zmianą planu jest dobrze skomunikowany z resztą miasta poprzez istniejącą ul. Głowackiego połączoną z Aleją Solidarności (drogą krajową nr 91). Realizacja planowanej ulicy Nowa Głowackiego usprawni połączenie komunikacyjne osiedla z resztą miasta. Obszar zmiany planu w rejonie ul. Głowackiego, ul. Bądkowskiego, ul. Anny Łajming, ul. rotm. Pileckiego, ul. ks. W. Młyńskiego i ul. R. Klima jest uzbrojony w sieci infrastruktury technicznej: wodociągową, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, elektroenergetyczną i gazową. Przez obszar zmiany planu przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne SN 15 kV oraz zlokalizowane są 3 stacje transformatorowe (2 kontenerowe, 1 słupowa).

W związku z powyższym można stwierdzić, iż obszar objęty zmianą planu jest w najwyższym stopniu (w skali miasta) przygotowany do nowej, planowanej zabudowy, gdyż jest to obszar charakteryzujący się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz wysokim stopniem wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej.

III. ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, o której mowa w art.32 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778), wraz z datą uchwały rady gminy , o której mowa w art.32 ust.2 teże ustawy.

Wyniki analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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. Ww. uchwała Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 30 września 2010 r. stwierdza, iż zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego terenu miasta Tczewa w rejonie ulicy Głowackiego, pomiędzy drogą nr 1 na południe od osiedla Górki I i II, a południową granicą miasta w Tczewie, zatwierdzona Uchwałą Nr XI/85/2003 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 28 sierpnia 2003 r., opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego Nr 162 poz. 3355 z dnia 16 grudnia 2003 r., zachowuje w całości aktualność.

Wykonane we wrześniu 2014 przez Biuro Konsultacyjno – Projektowe Inżynierii Drogowej „TRAFIK” s.c. z siedzibą w Gdańsku „Studium przebiegu ulicy Nowej Głowackiego” wprowadziło korekty przebiegu pasa drogowego ul. Nowej Głowackiego w stosunku do pasa drogowego określonego w planie obowiązującym. Stąd zaistniała konieczność wprowadzenia zmian w obowiązującym planie miejscowym - zmianie miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego terenu miasta Tczewa w rejonie ulicy Głowackiego, pomiędzy drogą nr 1 na południe od osiedla Górki I i II, a południową granicą miasta w Tczewie (Uchwała Nr XI/85/2003 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 28 sierpnia 2003 r.)

IV. WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY.

Ze sporządzonej dla potrzeb projektu zmiany planu miejscowego prognozy skutków finansowych (mgr inż. Waldemar Kalkowski, mgr Katarzyna Szalewska, luty 2016 r.) wynika, iż:

1. Realizacja ustaleń zmiany planu będzie wiązała się z koniecznością poniesienia przez Gminę nakładów na urządzenie projektowanej drogi publicznej (nowego odcinka ulicy oznaczonej symbolem KDL.04) oraz budowę infrastruktury technicznej w pasie drogowym tej ulicy - sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i

deszczowej. Realizacja zadań, o których mowa w powyżej spowoduje możliwość naliczenia i pobrania opłat adiacenckich z tytułu uzbrojenia terenów.

2. Uchwalenie zmiany planu będzie wiązało się z koniecznością realizacji roszczeń , o których mowa w art. 36 ust.1 - 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
3. Uchwalenie zmiany planu może spowodować wpływy ze sprzedaży gruntów gminnych na rzecz właścicieli gruntów prywatnych przylegających do dróg: KDZ.02 i KDD.32. Ewentualna sprzedaż pozostałych gruntów gminnych nie będzie skutkiem uchwalenia planu będącego przedmiotem prognozy.
4. Uchwalenie zmiany planu nie spowoduje dochodów z opłaty planistycznej ani z podatku od czynności cywilnoprawnych - w obszarze objętym planem nie wyznacza się nowych terenów inwestycyjnych (potencjalny przedmiot sprzedaży).
5. Uchwalenie zmiany planu nie spowoduje większych dochodów z podatku od nieruchomości - w obszarze objętym planem nie wyznacza się nowych terenów inwestycyjnych.
6. Uchwalenie zmiany planu nie spowoduje wpływów z opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości - w obszarze objętym zmianą planu nie wyznacza się nowych terenów inwestycyjnych.
7. Realizacja ustaleń zmiany planu będzie wiązała się z koniecznością poniesienia kosztów robót geodezyjnych i wycen nieruchomości.

Prognozowany, w okresie 5 lat od daty wejścia w życie zmiany planu miejscowego, dochód gminy z tytułu opłat adiacenckich w infrastrukturę techniczną oraz dochód ze sprzedaży nieruchomości to około 68 tys. zł, natomiast obciążenia gminy z tytułu odszkodowania lub wykupu nieruchomości, kosztów budowy infrastruktury, kosztów urzędzenia dróg, parkingów, oświetlenia, zieleni, kosztów wyceny oraz podziałów geodezyjnych to łącznie około 769 tys. zł.