

UZASADNIENIE

do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny w rejonie ul. Głowackiego, drogi krajowej nr 91 i ul. 30 Stycznia w Tczewie

I. INFORMACJA O OBSZARZE PLANU.

1. Podstawa prawna.

Do opracowania zmiany planu miejscowego przystąpiono na podstawie Uchwały Nr X/72/2015 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, drogi krajowej nr 91 i ul. 30 Stycznia w Tczewie

2. Położenie.

Obszar zmiany planu o powierzchni około 8,0 ha zlokalizowany jest w południowej części miasta Tczew w rejonie ulicy Głowackiego, pomiędzy Aleją Solidarności a linią kolejową nr 131 Chorzów Batory – Tczew. Przez obszar zmiany planu przebiega ul. 30 Stycznia (droga powiatowa nr 2864G).

3. Obowiązujące plany miejscowe.

Na obszarze opracowania obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Tczewa zatwierdzony Uchwałą Nr XXVIII/263/2005 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 27 stycznia 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 28 poz. 569, zm. z 2010 r. Nr 18 poz. 323, z 2012 r. poz. 1788, z 2013 r. poz. 2986). W ww. planie miejscowym teren objęty zmianą planu włączony został do jednostki urbanistycznej UP2 – „30 Stycznia” należącej do strefy produkcyjnej.

Przeznaczenie podstawowe obejmuje: zakłady przemysłowe, w tym składy, bazy budowlane, bazy sprzętu technicznego, obiekty obsługi produkcji przemysłowej i obsługi pracowników, bazy transportowe, większe stacje paliw, obiekty instytutów badawczych.

Przeznaczenie uzupełniające obejmuje: budynki administracyjne, biurowe, komercyjne, mieszkania dla nadzoru zakładów, tereny rekreacyjne i sportowe dla użytku pracowników.

4. Cel sporządzenia zmiany planu.

Celem sporządzenia zmiany planu jest umożliwienie realizacji odcinka drogi „Nowej Głowackiego”. tzw. Południowej Obwodnicy Tczewa, biegnącej w kierunku tzw. Sądów Bałdowskich wraz z budową skrzyżowania z drogą krajową nr 91 (Al. Solidarności). Planowana droga ma odciążać zatłoczone centrum Tczewa i poprawić sprawność połączenia południowej części miasta z jego pozostałymi fragmentami. Na pozostałych terenach przeznaczonych pod zabudowę, objętych zmianą planu, pozostaje funkcja produkcyjno-usługowa.

5. Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie.

Obszar opracowania zmiany planu jest w większości zagospodarowany i zabudowany obiektami usługowo-produkcyjnymi za wyjątkiem terenów przeznaczonych pod pas drogowy planowanej drogi zbiorczej – ul. Nowej Głowackiego oraz terenów pomiędzy Al. Solidarności a ul. 30 Stycznia położonych na północ od planowanego pasa drogowego ul. Nowej Głowackiego.

Obszar opracowania jest uzbrojony w sieć: wodociągową, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, elektroenergetyczną i gazową. Przez obszar zmiany planu przebiega napowietrzna linie elektroenergetyczne SN 15 kV oraz zlokalizowana jest stacja bazowa telefonii komórkowej z antenami umieszczonymi na wolno stojącej wieży.

Istniejąca Al. Solidarności (droga krajowa nr 91) i ul. 30 Stycznia (droga powiatowa nr 2864G) są ulicami urządzonymi, a w pasach drogowych tych ulic przebiega infrastruktura techniczna. W roku 2015 została przeprowadzona przebudowa ul. 30 Stycznia – nastąpił remont nawierzchni jezdni wraz ze zjazdami, budowa chodników oraz ścieżki rowerowej; w pasie drogowym zostały wybudowane zatoki postojowe dla samochodów.

Pod względem topograficznym obszar zmiany planu nie ma urozmaiconej rzeźby terenu, jest stosunkowo płaski, opada w kierunku wschodnim, posiada wzniesienie w części północno-zachodniej, tuż przy pasie drogowym Al. Solidarności oraz ukształtowaną skarpę o charakterze antropogenicznym w części środkowej. Rzędne terenu kształtują się w przedziale: 30,0 – 48,8 m n.p.m.

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 V. Obszary produkcyjno – usługowe, a dokładniej do strefy V-3 – Południowy obszar produkcyjno-usługowy przy drodze krajowej. Na rysunku Studium, w granicach opracowania zmiany planu, został wskazany projektowany przebieg drogi gminnej wraz z przebiegiem projektowanej trasy komunikacji rowerowej i pieszej oraz z węzłami komunikacyjnymi.

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 ustala realizację zabudowy zgodnie z warunkami wynikającymi z określonych nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, w tym maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnej powierzchni zabudowy. Ustalone w zmianie planu przeznaczenie terenów pomiędzy drogą krajową nr 91 a linią kolejową nr 131 na funkcję przemysłowo - usługową utrzymuje i kontynuuje istniejące zagospodarowanie terenów w tej części miasta.

Zasady kształtowania krajobrazu zostały ujęte w §7 ust.5 uchwały. Zmiana planu ustala kształtowanie struktury przestrzennej oraz standardów użytkowania przestrzeni w dostosowaniu do cech obszaru przemysłowego z uwzględnieniem wymogów ochrony środowiska, w tym z obowiązkiem kształtowania terenów oznaczonych symbolami PU.1 ,PU.3, KDZ.02 i KDZ.03 w taki sposób, aby stanowiły korytarz przewietrzania miasta.

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- 4 uchwały. W celu ochrony środowiska i ograniczenia uciążliwości obiektów i prowadzonej działalności zmiana planu wprowadza ograniczenia w zakresie uciążliwości przedsięwzięć oraz wyklucza lokalizację działalności i przedsięwzięć polegających na składowaniu i magazynowaniu wszelkich odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych. Ustala na terenach zabudowy produkcyjno-usługowej obowiązek wprowadzenia minimum 10% powierzchni terenu objętego inwestycją jako powierzchni biologicznie czynnej; w tym co najmniej 30% powierzchni biologicznie czynnej należy przeznaczyć pod luźne zadrzewienia lub w formie grup drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi.

W projekcie zmiany planu nie określono standardów akustycznych dla wydzielonych terenów, gdyż nie są one zaliczane do terenów akustycznie chronionych, w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska.

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.)).

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 obszarze opracowania zmiany planu nie występują obiekty dziedzictwa kulturowego ani zabytki, ani dobra kultury współczesnej podlegające ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych.

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 zmianie planu zostały zrealizowane m.in. poprzez zapisy:

- a) wykluczające lokalizację przedsięwzięć, które powodowałyby pogorszenie warunków sanitarnych na terenach sąsiednich z zabudową mieszkaniową wielorodzinną i jednorodziną oraz z zabudową mieszkaniowo-usługową, tzn. przedsięwzięć powodujących ponadnormatywną emisję hałasu, emisję nieprzyjemnych zapachów, nadmierną emisję pyłów, dymów na tereny mieszkaniowe i inne tym podobne uciążliwości,
- b) obowiązek wyposażenia pomieszczeń przewidzianych na pobyt ludzi w środki techniczne ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez prowadzoną działalność,
- c) na terenach w sąsiedztwie ciągów komunikacyjnych dopuszczono realizację pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi pod warunkiem zastosowania środków technicznych zapewniających dotrzymanie poziomów hałasu, ustalonych w przepisach odrębnych.

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 obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Tczewa jako terenów zabudowy produkcyjno-usługowej. W ten sposób ustalenia zmiany planu utrzymują istniejące miejsca pracy oraz umożliwiają stworzenie nowych miejsc pracy na terenach jeszcze niezainwestowanych, a przeznaczonych pod zabudowę produkcyjno-usługową.

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 dogodniejszą komunikację z resztą miasta i może przyczynić się do intensyfikacji zabudowy i zainwestowania na tym terenie, wzrostu konkurencyjności firm w związku z lepszym skomunikowaniem terenu oraz lepszą rentą położenia, co może przełożyć się na wzrost podatków wpływających do budżetu miasta.

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

W graniach projektu zmiany planu tylko działki nr 302/6 i 375/1 stanowią własność Gminy Miasta Tczew. Część działki nr 333, która jest objęta ustaleniami zmiany planu stanowi własność komunalną oddaną w użytkowanie wieczyste. Pozostałe tereny to własność: Skarbu Państwa (pas drogowy drogi krajowej nr 91), własność Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym Krajowej Spółki Cukrowej (dz. nr 328/8), własność powiatu (pas drogowy ul. 30 Stycznia) oraz grunty prywatne.

Przekształcenia funkcjonalno - przestrzenne wynikające ze zmiany planu w zakresie przebiegu odcinka ulicy Nowej Głowackiego będzie wymagała wykupu terenów prywatnych lub ich zamiany.

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

Wymagania te w zmianie 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).

Zmiana planu miejscowego jest sporządzana głównie w celu uwzględnienia potrzeb interesu publicznego - umożliwienie realizacji odcinka ulicy „Nowej Głowackiego”. tzw. Południowej Obwodnicy Tczewa.

Ponadto w zmianie planu utrzymane zostały istniejące tereny przestrzeni publicznej składające się z układu komunikacji publicznej. 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, 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. 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 istniejącą ulicę 30 Stycznia.

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 istniejący układ komunikacyjny.

W zmianie planu zostało utrzymane obecne przeznaczenie terenów zabudowanych i zainwestowanych – zabudowa produkcyjno-usługowa. Przebieg nowej drogi planowany jest w większości przez tereny niezabudowane i niezainwestowane. Tylko w południowej części terenu, który jest przeznaczony pod pas drogowy ul. Nowej Głowackiego (KDZ.03), teren jest zagospodarowany (parking) i zabudowany (parterowy budynek gospodarczy) – projekt budowlany drogi rozstrzygnie ostatecznie czy istniejący budynek będzie wymagał rozbiórki w celu realizacji nasypu drogowego.

Wnioski do zmiany planu złożyły 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. Obszar zmiany planu jest w większości zabudowany. Istniejąca zabudowa posiada indywidualne rozwiązania w zakresie zaopatrzenia w ciepło, a w części północnej obszaru objętego zmianą planu, na terenie działki nr 333, znajduje się zakładowa sieć ciepłownicza. Ustalenia zmiany planu nie wprowadzają ograniczeń dla lokalizacji sieci ciepłowniczej, które mogą przebiegać w pasach drogowych lub na terenach przeznaczonych pod zabudowę. Stąd brak jest przesłanek do uwzględnienia wniosku GPEC i wyznaczania pasów zieleni dla przebiegu sieci ciepłowniczej.

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 zmiany planu nie wpłynęły wnioski osób prywatnych.

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).

Minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego uzyskane jest dzięki skupieniu funkcji przemysłowo-składowej w jednej zwartej strukturze przestrzennej, w sąsiedztwie terenów zabudowanych, w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej nr 91 oraz dzięki budowie ulicy „Nowej Głowackiego”. tzw. Południowej Obwodnicy Tczewa.

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

Nie dotyczy, gdyż zmiana planu nie ustala przeznaczenia terenów dla zabudowy mieszkaniowej.

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

Plan ustala system ciągów pieszych i rowerowych przebiegających w pasach drogowych ulic publicznych.

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 i stanowi część wykształconej zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta - strefę produkcyjną z wykształconym układem komunikacyjnym oraz wyposażoną w sieci infrastruktury technicznej. Nowa zabudowa, która będzie mogła zostać zrealizowana dzięki ustaleniom zmiany planu, uzupełni strukturę istniejącej strefy produkcyjnej miasta.

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 tejże 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.

Zgodnie z uzasadnieniem do ww. uchwały Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 30 września 2010 r. 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., gdyż dokonano już oceny aktualności tego planu w analizie z 2008 r., która wykazała jego aktualność.

Konieczność wprowadzenia zmian w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Tczewa wynika z planowanej przez Miasto Tczew budowy ulicy „Nowej Głowackiego”. tzw. Południowej Obwodnicy Tczewa i wprowadzenia do ustaleń planu regulacji dotyczących jej przebiegu.

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 realizacja ustaleń zmiany planu nie spowoduje wpływów do budżetu Gminy, a będzie wiązała się wyłącznie z kosztami, które Gmina będzie musiała ponieść (urządzenie projektowanej drogi, budowa kanalizacji deszczowej, podziały i wyceny nieruchomości, wykup nieruchomości).

Prognozowane dochody - 0 zł, prognozowane wydatki - ok. 4.803.204 zł.