

**UCHWAŁA NR XX/160/2016
RADY MIEJSKIEJ W TCZEWIE**

z dnia 23 czerwca 2016 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Tczewa obejmującego południową część terenu tzw. sadów bałdowskich w rejonie ulicy Bałdowskiej, linii kolejowej i południowej granicy miasta

Na podstawie art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 1, art. 20 ust. 1, art. 29, art. 34 ust. 1 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r. poz. 199; zmiany: z 2015 r. poz. 443, poz. 774, poz. 1265, poz. 1434, poz. 1713, poz. 1777, poz. 1830, poz. 1890 oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 446), w związku z uchwałą nr VII/55/2015 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 25 czerwca 2015 r. 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 wniosek Prezydenta Miasta Tczewa, po zasięgnięciu opinii Komisji Polityki Gospodarczej i Komisji Finansowo-Budżetowej, Rada Miejska w Tczewie uchwała, co następuje:

§ 1.

1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Tczewa, o którym mowa w ust. 2, nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tczewa, uchwalonego Uchwałą nr XXXVII/291/2013 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 31 października 2013 r.

2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Tczewa obejmującego południową część terenu tzw. sadów bałdowskich w rejonie ulicy Bałdowskiej, linii kolejowej i południowej granicy miasta, zwany w dalszej części uchwały „planem”, w granicach wyznaczonych na załączniku nr 1 – rysunku planu, stanowiącym integralną część niniejszej uchwały.

3. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 56,29 ha.

4. Plan składa się z:

- 1) części tekstowej – ustaleń planu;
- 2) części graficznej – rysunku planu w skali 1:2000, który stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 3;
- 5) uzasadnienia, o którym mowa w art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiącego integralną część uzasadnienia do niniejszej uchwały.

§ 2.

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 18 terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych symbolami dwucyfrowymi od 01 do 18 oraz ich przeznaczenie oznaczone symbolami literowymi zgodnie z poniższą klasyfikacją:

- 1) Tereny zabudowy techniczno – produkcyjnej i usługowej
 - a) **PU – teren zabudowy przemysłowo – usługowej**

- w rozumieniu niniejszego planu oznacza strefę, w której dopuszcza się lokalizację funkcji przemysłowych – produkcji (w tym urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100kW, nie wymagających stanowienia stref ochronnych), przetwórstwa, składowania, dystrybucji, obsługi transportowej, w tym bocznic kolejowych, dróg wewnętrznych, obsługi parkingowej, obsługi inżynierskiej, stacji paliw, handlu hurtowego i detalicznego, w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², biur i administracji oraz innych usług oraz towarzyszącej im zieleni i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,

- spośród urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wyklucza się urządzenia produkujące energię z biomasy.

2) Tereny zieleni i wód

a) **ZP – tereny zieleni urządzonej**

b) **WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych**

3) Tereny komunikacji

a) **KDZ – tereny dróg publicznych zbiorczych**

4) Tereny infrastruktury technicznej

a) **IT – tereny infrastruktury technicznej**

2. Na wszystkich terenach, za wyjątkiem terenów 05ZP i 13WS, dopuszcza się realizację obiektów infrastruktury technicznej.

§ 3.

1. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla obszaru objętego planem:

- 1) ustala się kształtowanie struktury przestrzennej oraz standardów użytkowania przestrzeni w dostosowaniu do cech obszaru przemysłowego z uwzględnieniem wymogów ochrony środowiska;
- 2) ustala się realizację zabudowy zgodnie z warunkami wynikającymi z ustalenia nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, w tym maksymalnej wysokości zabudowy.

§ 4.

1. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu dla obszaru objętego planem.

- 1) ustala się zachowanie, przebiegającego przez obszar planu, cieków wodnych (teren 9ZP oraz na fragmencie 14KDZ)

2. Na obszarze opracowania planu nie występują prawnie chronione formy ochrony przyrody takie jak: parki narodowe, rezerваты przyrody, parki krajobrazowe, obszary chronionego krajobrazu, obszary Natura 2000, pomniki przyrody, stanowiska dokumentacyjne, użytki ekologiczne, zespoły przyrodniczo – krajobrazowe.

3. Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody należy zapewnić ochronę podlegającym ochronie gatunkowej dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów.

§ 5.

1. Zasady kształtowania krajobrazu dla obszaru objętego planem:

- 1) ustala się realizację pasa zieleni wysokiej w południowej części terenów 01PU i 04PU.

§ 6.

1. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej dla obszaru objętego planem:

- 1) w przypadku znalezienia przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym należy zabezpieczyć ten przedmiot i oznakować miejsce jego znalezienia oraz niezwłocznie zawiadomić o znalezieniu tego przedmiotu Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

2. Na obszarze opracowania planu nie występują podlegające ochronie zabytki, obiekty dziedzictwa kulturowego lub dobra kultury współczesnej.

3. Na obszarze opracowania planu nie występują strefy ochrony konserwatorskiej.

§ 7.

1. Na obszarze opracowania planu obowiązują następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) ustala się system ciągów pieszych i rowerowych przebiegających wzdłuż ulicy zbiorczej 14KDZ oraz 15KDZ;
- 2) w zagospodarowaniu przestrzeni publicznych należy przewidzieć udogodnienia dla osób niepełnosprawnych i starszych;
- 3) w przestrzeni publicznej, obejmującej ulicę, ciągi piesze i rowerowe, dopuszcza się lokalizację:
 - a) elementów wyposażenia ulicy obejmujących: siedziska, ławki, pergole, osłony przeciwwiatrowe, słupy ogłoszeniowe, kosze na śmieci,
 - b) urządzeń wyposażenia technicznego obejmujących: drogowskazy, stojaki na rowery.

2. Pozostałe wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze opracowania planu, zawarto w kartach tych terenów w §13.

§ 8.

1. Na obszarze opracowania planu znajdują się następujące tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów oraz obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) obszar objęty planem (tereny 01PU, 05ZP, 06ZP, 14KDZ) graniczy z obszarem kolejowym i infrastrukturą kolejową, występują ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania wynikające z sąsiedztwa obszaru kolejowego - obowiązuje Ustawa z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych;
- 2) na obszarze objętym planem na terenie 14KDZ projektowana jest ul. Nowa Głowackiego, która poza obszarem planu przechodzi przez obszar kolejowy graniczący z terenem 14KDZ – obowiązuje Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 20 października 2015 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać skrzyżowania linii kolejowych oraz bocznic kolejowych z drogami i ich usytuowania;
- 3) przez obszar objęty planem przebiega linia napowietrzna średniego napięcia SN-15kV – wzdłuż linii obowiązuje pas ograniczeń o szerokości 14 m (po 7 m od osi linii) – zagospodarowanie w obszarze pasa ograniczeń należy uzgodnić z zarządcą linii;
- 4) na obszarze planu (teren 04PU) znajdują się obszary potencjalnych ruchów masowych – należy zapewnić sposób zagospodarowania eliminujący zagrożenie osuwania się mas ziemnych w oparciu o wcześniej dokonane rozpoznanie w formie badań, których celem będzie określenie warunków pozwalających na bezpieczną realizację inwestycji;
- 5) należy zapewnić dostęp eksploatacyjny do kolektora sanitarnego ks400 znajdującego się na terenie objętym planem miejscowym.

2. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, jeżeli takie występują, określono w kartach terenów w §13.

§ 9.

1. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie dotyczy.

2. Na obszarze objętym planem brak terenów, które kwalifikowałyby się do przeprowadzenia procedury scalania i podziałów.

§ 10.

1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obszar opracowania planu powiązany jest z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez projektowaną ulicę Nową Głowackiego i istniejącą ulicę Bałdowską,
- 2) na obszarze objętym planem ustala się realizację następujących elementów publicznego układu komunikacyjnego:
 - a) budowa ulicy zbiorczej 14KDZ – ulica jednojezdniowa z dwoma pasami ruchu, minimum jednostronnym chodnikiem od strony północnej i minimum jednostronną ścieżką rowerową;
 - b) rozbudowa ulicy Bałdowskiej (15KDZ);
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej terenów określono w kartach terenów w §13;
- 4) wskaźniki parkingowe do obliczenia wymaganej liczby miejsc postojowych:
 - a) dla obiektów usługowych: min. 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej;
 - b) dla obiektów przemysłowych, magazynowych: min. 3 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie
 - c) dla obiektów nie wymienionych wskaźniki parkingowe należy określać przez analogię.
- 5) wskaźniki parkingowe do obliczenia wymaganej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - a) min. 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 - 15,
 - b) min. 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 - 40,
 - c) min. 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41 - 100,
 - d) 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.
- 6) wskaźniki parkingowe do obliczenia wymaganej liczby miejsc postojowych dla rowerów:
 - a) dla obiektów usługowych: min. 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej;
 - b) dla obiektów przemysłowych, magazynowych: min. 1 miejsce postojowe na 10 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie.

2. Zasady obsługi oraz przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę:
 - z systemu na terenie gminy,
- 2) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych:
 - według odrębnych przepisów dot. przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;
- 3) odprowadzanie ścieków:
 - do systemu na terenie gminy,
 - ścieki technologiczne przed zrzutem do systemu na terenie gminy powinny być unieszkodliwione lub zagospodarowywane zgodnie z wymaganymi przepisami standardami,
- 4) zaopatrzenie w gaz:
 - z systemu na terenie gminy;
- 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
 - dopuszcza się odprowadzenie nadmiaru wód opadowych i roztopowych do systemu na terenie gminy lub cieków/rowu przebiegającego przez teren planu po spełnieniu wymogów związanych z ochroną czystości wód i w uzgodnieniu z zarządcą rowu;
 - nakaz ograniczenia odpływu wód opadowych i roztopowych poprzez stosowanie urządzeń do wykorzystania ich na miejscu lub retencji;
 - nakaz oczyszczenia wód opadowych zebranych z ciągów komunikacyjnych, placów i parkingów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zaopatrzenie w ciepło:

– z własnego lub zdalaczynnego źródła ciepła po spełnieniu wymogów związanych z ochroną środowiska;

7) zaopatrzenie w energię elektryczną:

– z sieci na terenie gminy;

8) dopuszcza się urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100kV, nie wymagających stanowienia stref ochronnych;

9) ze względu na sąsiedztwo terenów mieszkaniowych, spośród urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wyklucza się urządzenia produkujące energię z biomasy;

10) podłączenia do pozostałych mediów nie reguluje się;

11) odpady winny być gromadzone i selekcionowane w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia, a następnie wywożone do miejsc ich składowania, unieszkodliwiania lub odzysku. Odpady technologiczne powinny być unieszkodliwione lub zagospodarowane zgodnie z wymaganymi przepisami standardami;

12) dopuszcza się przebudowę istniejących systemów infrastruktury technicznej, za zgodą zarządcy/właściciela sieci.

§ 11.

Sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania – nie ustala się.

§ 12.

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) Nieprzekraczalna linia zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, przy czym:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy części podziemnych budynku zagłębionych całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu,

b) nie dotyczy elementów zagospodarowania niestanowiących konstrukcji budynków (np. pochylni, schodów zewnętrznych) oraz okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m oraz balkonów lub wykuszy wysuniętych nie więcej niż 1,0 m.

§ 13.

Dla następujących terenów oznaczonych odrębnymi kartami i wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych odrębnie, obowiązują następujące ustalenia szczegółowe zawarte w kartach terenów:

1. KARTA TERENU

1)oznaczenie terenu	2)powierzchnia
01PU	ok. 19,02 ha
02PU	ok. 2,67 ha
03PU	ok. 6,80 ha
04PU	ok. 17,04 ha

3) PRZEZNACZENIE TERENU PU **TEREN ZABUDOWY PRZEMYSŁOWO – USŁUGOWEJ**

4) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0 do 1,5 włącznie;

b) dopuszczalna wysokość zabudowy – do 25 m, nie dotyczy wież, silosów, masztów, anten i kominów, urządzeń na dachach, obudowy wyjść na dachy, wind;

c) rodzaj dachu - dowolny;

d) nieprzekraczalne linie zabudowy:

– od ulicy 14KDZ – 15 m, zgodnie z rysunkiem planu,

– od ulicy 15KDZ – 15 m, zgodnie z rysunkiem planu,

– od dróg wewnętrznych (dojazdy na potrzeby obsługi terenów inwestycyjnych) – 12 m, o ile nastąpi podział terenu, o którym mowa w pkt. 5 lit. b, w wyniku którego wydzielone zostaną drogi wewnętrzne;

- e) powierzchnia biologicznie czynna - min. 15 % powierzchni działki;
- f) powierzchnia zabudowy – do 0,5 powierzchni działki;
- g) dopuszcza się zmiany ukształtowania terenu;
- h) ustalenia w pkt 4 lit. d, e, f nie dotyczą obiektów infrastruktury technicznej i wydzielonych pod nie działek.

5) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 4000 m²; z zastrzeżeniem, że nie dotyczy ona:
 - działek wydzielonych pod drogi wewnętrzne lub obiekty infrastruktury technicznej;
 - podziałów związanych z regulacją granic
 - podziałów na potrzeby dołączenia fragmentu działki do działki sąsiedniej;
- b) nakaz objęcia projektem podziału, będącego podstawą do wydzielenia działek, minimum całego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi i odrębnie oznaczonego symbolem cyfrowo-literowym – na podstawie projektu lub koncepcji zagospodarowania terenu sporządzonego/sporządzonej przez uprawnionego architekta;

6) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

- a) teren 01PU graniczy z obszarem kolejowym i infrastrukturą kolejową. Przy zagospodarowaniu terenu na styku z obszarami kolejowymi wymagana jest zgodność z przepisami odrębnymi dotyczącymi zagospodarowania obszarów kolejowych;
 - b) przez tereny 01PU, 02PU, 03PU przebiega linia napowietrzna średniego napięcia SN-15kV:
 - wzdłuż linii obowiązuje pas ograniczeń o szerokości 14 m (po 7 m od osi linii) – zagospodarowanie w obszarze pasa ograniczeń należy uzgodnić z zarządcą linii;
- w przypadku skablowania linii lub przebudowy jako napowietrzna w innym przebiegu, wskazany na rysunku planu pas ograniczeń nie obowiązuje.

7) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

- a) dojazd:
 - do terenu 01PU i 03PU – od ulicy 14KDZ i poprzez drogi wewnętrzne,
 - do terenu 02PU – od ulicy 14KDZ: poprzez teren 01PU i 16IT lub poprzez teren 03PU i 09ZP,
 - do terenu 04PU – od ulicy 14KDZ poprzez teren 03PU i 17IT; do terenu 04PU dopuszcza się jeden wjazd z/na ulicę Bałdowską wyłącznie poprzez prawoskręty;
- b) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych o szerokości pasa drogowego min. 15m – dojazdy na potrzeby obsługi terenów inwestycyjnych;
- c) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4, 5, 6;
- d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą techniczną – obowiązują przepisy określone w § 10 ust. 2.

8) INNE ZAPISY

- a) na terenie 01PU i 04PU należy zachować teren wskazany na załączniku nr 1 do uchwały (przy południowej granicy planu) jako wyłączony spod zabudowy i zagospodarować go w formie zieleni wysokiej.

2.

KARTA TERENU

1)oznaczenie terenu	2)powierzchnia
05ZP	ok. 0,48 ha

3) PRZEZNACZENIE TERENU ZP **zieleni urządzona**

4) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) zakaz zabudowy.

5) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

a) teren graniczy z obszarem kolejowym i infrastrukturą kolejową. Przy zagospodarowaniu terenu na styku z obszarami kolejowymi wymagana jest zgodność z przepisami odrębnymi dotyczącymi zagospodarowania obszarów kolejowych

6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – zgodnie z § 10 ust. 2.

7) INNE ZAPISY – nie ustala się.

3.

KARTA TERENU

1)oznaczenie terenu	2)powierzchnia
06ZP	ok. 0,27 ha
07ZP	ok. 0,72 ha
08ZP	ok. 1,31 ha

3) PRZEZNACZENIE TERENU **ZP zieleń urządzona - izolacyjna**

4) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) zakaz zabudowy, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej;

5) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

a) teren 06ZP graniczy z obszarem kolejowym i infrastrukturą kolejową. Przy zagospodarowaniu terenu na styku z obszarami kolejowymi wymagana jest zgodność z przepisami odrębnymi dotyczącymi zagospodarowania obszarów kolejowych;

b) na terenach 07ZP i 08ZP dopuszcza się lokalizację otwartych zbiorników retencyjnych wraz z urządzeniami podczyszczającym wody opadowe – należy zapewnić dojazd eksploatacyjny do zbiornika;

c) przez tereny 07ZP i 08ZP przebiega linia napowietrzna średniego napięcia SN-15kV:

– wzdłuż linii obowiązuje pas ograniczeń o szerokości 14 m (po 7 m od osi linii) – zagospodarowanie w obszarze pasa ograniczeń należy uzgodnić z zarządcą linii;

- w przypadku skablowania linii lub przebudowy jako napowietrzna w innym przebiegu, wskazany na rysunku planu pas ograniczeń nie obowiązuje

6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – zgodnie z § 10 ust. 2.

7) INNE ZAPISY

a) na terenie 07ZP należy zapewnić gestorowi sieci dostęp eksploatacyjny do przebiegającego przez ten teren kolektora sanitarnego ks400.

4.

KARTA TERENU

1)oznaczenie terenu	2)powierzchnia
09ZP	ok. 0,87 ha

3) PRZEZNACZENIE TERENU **ZP zieleń urządzona, Ciek wodny/rów**

4) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) zakaz zabudowy, za wyjątkiem obiektów związanych z obsługą transportową i obiektów infrastruktury technicznej;

b) zakaz grodzenia.

5) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

a) na terenie 09ZP zlokalizowany jest istniejący ciek wodny/rów;

b) na terenie 09ZP należy zapewnić dostęp do istniejącego cieku wodnego/rowu dla potrzeb eksploatacji i modernizacji;

c) przez teren 09ZP przebiega linia napowietrzna średniego napięcia SN-15kV:

– wzdłuż linii obowiązuje pas ograniczeń o szerokości 14 m (po 7 m od osi linii) – zagospodarowanie w obszarze pasa ograniczeń należy uzgodnić z zarządcą linii;

- w przypadku skablowania linii lub przebudowy jako napowietrzna w innym przebiegu, wskazany na rysunku planu pas ograniczeń nie obowiązuje.

6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – zgodnie z § 10 ust. 2.

7) INNE ZAPISY

a) na terenie 09ZP należy zapewnić gestorowi sieci dostęp eksploatacyjny do przebiegającego przez ten teren kolektora sanitarnego ks400.

5. KARTA TERENU

1)oznaczenie terenu	2)powierzchnia
10ZP	ok. 0,14 ha
11ZP	ok. 0,19 ha
12ZP	ok. 0,22 ha

3) PRZEZNACZENIE TERENU ZP **zieleń urządzona**

4) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) zakaz zabudowy, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej;

5) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

a) na terenach 10ZP, 11ZP i 12ZP dopuszcza się lokalizację otwartych zbiorników retencyjnych, wraz z urządzeniami podczyszczającymi wody opadowe - należy zapewnić dojazd eksploatacyjny do zbiornika;

b) w przypadku gdy istnienie/realizacja zbiornika retencyjnego na obszarze 11ZP nie będzie konieczna ze względu na realizację innego systemu zbiorników retencyjnych na potrzeby obsługi terenu 03PU, teren 11ZP może zostać przeznaczony na funkcje jak 03PU;

c) przez teren 10ZP przebiega linia napowietrzna średniego napięcia SN-15kV:

– wzdłuż linii obowiązuje pas ograniczeń o szerokości 14 m (po 7 m od osi linii) – zagospodarowanie w obszarze pasa ograniczeń należy uzgodnić z zarządcą linii;

- w przypadku skablowania linii lub przebudowy jako napowietrzna w innym przebiegu, wskazany na rysunku planu pas ograniczeń nie obowiązuje.

6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – zgodnie z § 10 ust. 2.

7) INNE ZAPISY – nie ustala się.

6. KARTA TERENU

1)oznaczenie terenu	2)powierzchnia
13WS	ok. 0,45 ha

3) PRZEZNACZENIE TERENU WS **teren wód śródlądowych - staw**

4) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

b) zakaz zabudowy;

5) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW – nie ustala się.

6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – zgodnie z § 10 ust. 2.

7) INNE ZAPISY – nie ustala się.

7. KARTA TERENU DLA ULIC I DRÓG

1)oznaczenie terenu	2)powierzchnia
14KDZ	ok. 5,08 ha

3) PRZEZNACZENIE TERENU KDZ **projektowana ULICA zbiorcza – tzw. ul. nowa głowackiego**

4) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

a) szerokość w liniach rozgraniczających – według rysunku planu;

b) docelowy przekrój – jednojezdniowa, dwupasowa, zakłada się realizację zatok dla autobusów;

c) przez teren przebiega linia napowietrzna średniego napięcia SN-15kV:

- wzdłuż linii obowiązuje pas ograniczeń o szerokości 14 m (po 7 m od osi linii) – zagospodarowanie w obszarze pasa ograniczeń należy uzgodnić z zarządcą linii, należy rozwiązać kolizję drogi z istniejącą linią średniego napięcia;
 - w przypadku skablowania linii lub przebudowy jako napowietrzna w innym przebiegu, wskazany na rysunku planu pas ograniczeń nie obowiązuje;
- d) dopuszcza się przekrycie istniejącego poprzecznego do planowanej drogi odcinka cieków wodnych/rowów na potrzeby realizacji układu drogowego. Odcinek cieków równoległy do planowanej drogi może zostać przekryty tylko w wypadku braku technicznych możliwości zachowania w formie otwartej
- 5) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA – zgodnie z § 10 ust. 2.
- 6) INNE ZAPISY
- a) w przekroju ulicy należy przewidzieć drogę rowerową;
 - b) należy zapewnić gestorowi sieci dostęp eksploatacyjny do przebiegającego przez ten teren kolektora sanitarnego ks400.

8. KARTA TERENU DLA ULIC I DRÓG

1)oznaczenie terenu	2)powierzchnia
15KDZ	ok. 0,29 ha

- 3) PRZEZNACZENIE TERENU **KDZ ulica zbiorcza - baldowska**
- 4) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) szerokość w liniach rozgraniczających – według rysunku planu;
- 5) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA – zgodnie z § 10 ust. 2.
- 6) INNE ZAPISY

- a) należy zapewnić gestorowi sieci dostęp eksploatacyjny do przebiegającego przez ten teren kolektora sanitarnego ks400.

9. KARTA TERENU

1)oznaczenie terenu	2)powierzchnia
16IT	ok. 0,20 ha
17IT	ok. 0,34 ha

- 3) PRZEZNACZENIE TERENU **IT TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ – KANALIZACJA sanitarna – pas terenu o szerokości 6m (2m od osi kolektora na północ i 4m od osi kolektora na południe)**
- 4) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów związanych z infrastrukturą techniczną; dopuszcza się utwardzenie terenu na potrzeby obsługi transportowej.
- 5) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) przez teren 16IT przebiega linia napowietrzna średniego napięcia SN-15kV:
 - wzdłuż linii obowiązuje pas ograniczeń o szerokości 14 m (po 7 m od osi linii) – zagospodarowanie w obszarze pasa ograniczeń należy uzgodnić z zarządcą linii, należy rozwiązać kolizję drogi z istniejącą linią średniego napięcia;
 - w przypadku skablowania linii lub przebudowy jako napowietrzna w innym przebiegu, wskazany na rysunku planu pas ograniczeń nie obowiązuje
- 6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA – zgodnie z § 10 ust. 2.
- 7) INNE ZAPISY
- a) w przypadku likwidacji przebiegu kolektora kanalizacji sanitarnej na terenach 16IT i 17IT i przeprowadzenia jego w innym przebiegu, obowiązują ustalenia:
 - dla terenu 16IT jak dla 02PU,
 - dla terenu 17IT jak dla 03PU.

10. KARTA TERENU

1)oznaczenie terenu	2)powierzchnia
18IT	ok. 0,20 ha

3) PRZEZNACZENIE TERENU IT **TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

4) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów związanych z infrastrukturą.

5) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się

6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – zgodnie z § 10 ust. 2.

7) INNE ZAPISY

a) należy zapewnić gestorowi sieci dostęp eksploatacyjny do przebiegającego przez ten teren kolektora sanitarnego ks400.

§ 14.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla poszczególnych terenów, których wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu, wynoszą 30%.

§ 15.

1. Na rysunku planu zawarto następujące obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granicę obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) identyfikacyjne oznaczenia literowo - cyfrowe oraz przeznaczenie terenów w liniach rozgraniczających,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 5) tereny wyłączone spod zabudowy, przeznaczone do zagospodarowania w formie zieleni wysokiej.

§ 16.

Zobowiązuje się Prezydenta Miasta Tczewa do:

- 1) przedstawienia Wojewodzie Pomorskiemu niniejszej uchwały wraz z załącznikami i dokumentacją planistyczną w celu oceny jej zgodności z przepisami prawnymi oraz ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego;
- 2) publikacji niniejszej uchwały wraz z załącznikami na stronie internetowej Miasta Tczewa.

§ 17.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego, z wyjątkiem § 16, który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

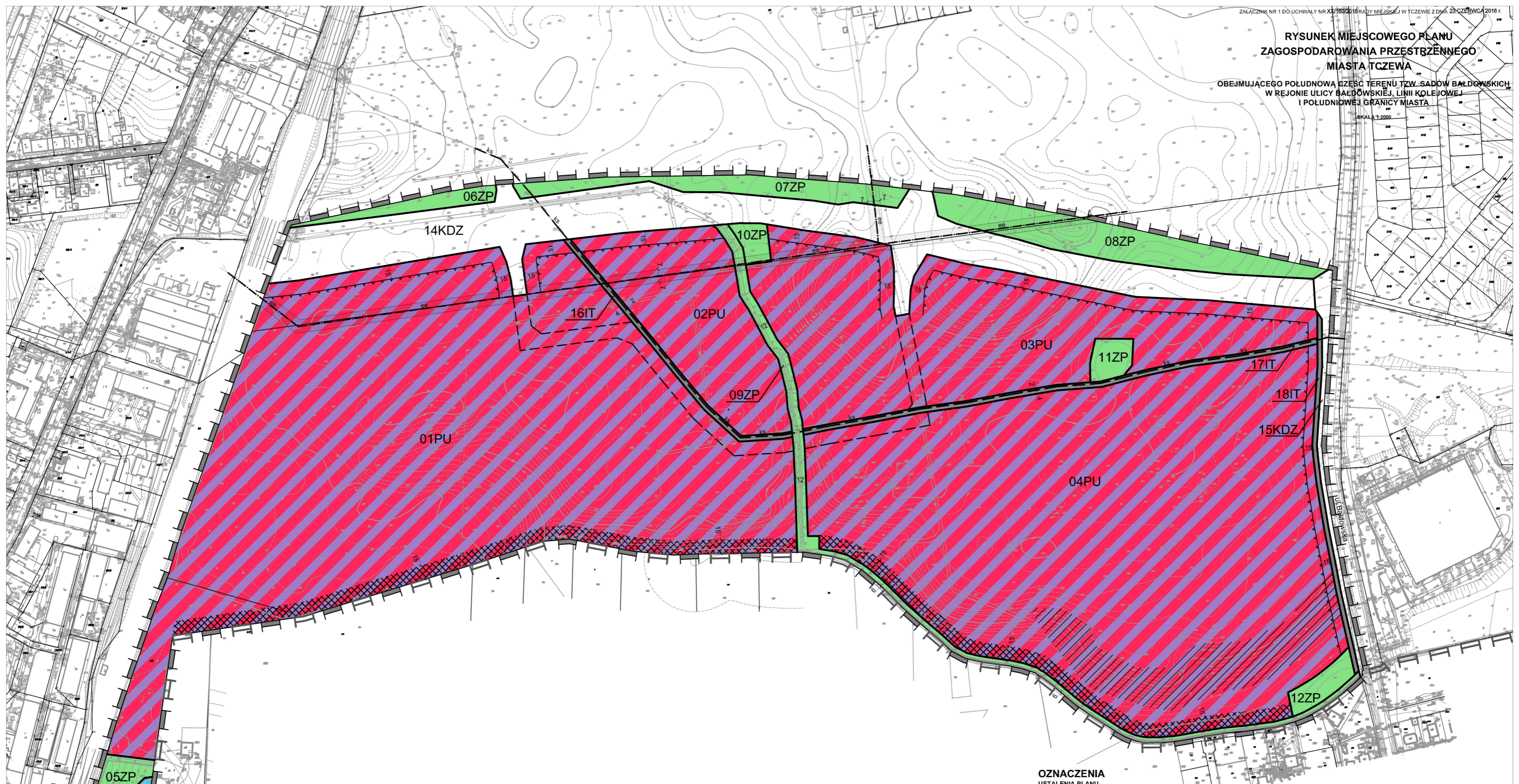
Przewodniczący Rady Miejskiej w
Tczewie

Mirosław Augustyn

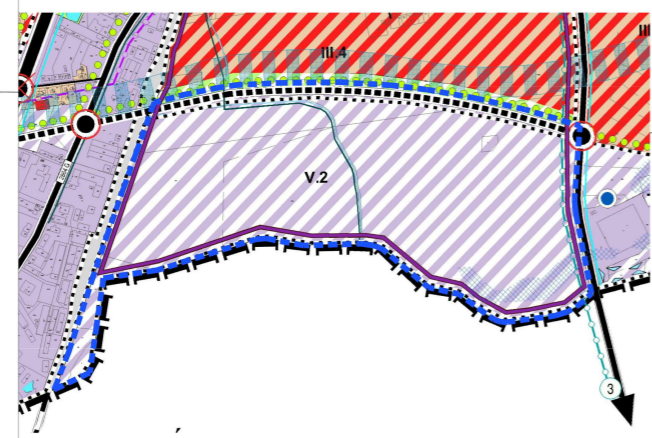
RYSUNEK MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA TCZEWA

OBEJMUJĄCEGO POŁUDNIOWĄ CZĘŚĆ TERENU TZW. SĄDÓW BAŁDOWSKICH W REJONIE ULICY BAŁDOWSKIEJ, LINII KOLEJOWEJ I POŁUDNIOWEJ GRANICY MIASTA

SKALA 1:2000



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA TCZEWA uchwalonego Uchwałą Nr XXXVII/291/2013 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 31 października 2013 r.



- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM**
- Oznaczenia ogólne**
 - granica miasta Tczew
 - Podział na projektowane strefy i obszary przestrzenno-urbanistyczne
 - granice stref i obszarów przestrzenno-urbanistycznych
 - V.1-V.9 - Obszary produkcyjno-usługowe z dopuszczeniem lokalizacji obiektów handlowych o pow. sprzedaży powyżej 2000m²
 - Szlaki turystyki kwalifikowanej
 - regionalny szlak rowerowy - trasa nr 131 Tczew-Pelplin (proj.)
 - Infrastruktura i transport
 - istniejące tereny kolejowe zamknięte
 - istniejące drogi powiatowe (o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym)
 - drogi gminne projektowane lub istniejące o podwyższonej kategorii
 - węzły komunikacyjne istniejące/projektowane lub istniejące do rozbudowy
 - projektowane trasy komunikacji rowerowej i pieszej
- Elementy przyrodnicze**
 - cieki wodne
 - projektowane ciągi przewietrzania miasta główne i lokalne
 - orientacyjne granice obszarów potencjalnych ruchów masowych
- Tereny rozwojowe**
 - Kmp2 tereny o przewadze zabudowy produkcyjnej i usługowej/granice Pomorskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej/tereny zieleni rekreacyjnej publicznej i izolacyjnej/lesnej
- Obszary wyznaczone do sporządzenia mpzp**
 - obowiązkowe/zalecane

OZNACZENIA USTALENIA PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYCH FUNKCJACH LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- 01** OZNACZENIA NUMERAMI TERENÓW O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- PU** TEREN ZABUDOWY PRZEMYSŁOWO - USŁUGOWEJ
- ZP** TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
- WS** TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH
- KDZ** TEREN ULIC PUBLICZNYCH ZBIORCZYCH
- IT** TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- TEREN WYŁĄCZONY SPÓD ZABUDOWY, PRZEZNACZONY DO ZAGOSPODAROWANIA W FORMIE ZIELENI WYSOKIEJ

INFORMACJE I ZALECENIA

- GRANICA ADMINISTRACYJNA MIASTA TCZEWA
- PROPONOWANY DOJAZD NA POTRZEBY OBSŁUGI TERENÓW INWESTYCYJNYCH
- ORIENTACYJNE GRANICE OBSZARÓW POTENCJALNYCH RUCHÓW MASOWYCH
- ISTNIEJĄCY KOLEKTOR KANALIZACJI SANITARNEJ KS400
- ISTNIEJĄCA LINIA NAPOWIETRZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA SN-15kV WRAZ Z PASEM OGRANICZEŃ W ZAGOSPODAROWANIU

Przewodniczący Rady Miejskiej w Tczewie

Mirosław Augustyn



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XX/160/2016

Rady Miejskiej w Tczewie

z dnia 23 czerwca 2016 r.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG
DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBEJMUJĄCEGO POŁUDNIOWĄ CZĘŚĆ TERENU TZW. SADÓW BAŁDOWSKICH W
REJONIE ULICY BAŁDOWSKIEJ, LINII KOLEJOWEJ I POŁUDNIOWEJ GRANICY
MIASTA**

Rada Miejska w Tczewie, po zapoznaniu się z dokumentacją formalno-prawną dotyczącą uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego południową część terenu tzw. sadów bałdowskich w rejonie ulicy Bałdowskiej, linii kolejowej i południowej granicy miasta, rozstrzyga co następuje:

udokumentowano, że w czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego południową część terenu tzw. sadów bałdowskich w rejonie ulicy Bałdowskiej, linii kolejowej i południowej granicy miasta oraz w terminie obligatoryjnym oczekiwania na uwagi, tj. 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, do Prezydenta Miasta Tczewa nie wpłynęły żadne uwagi.

Przewodniczący Rady Miejskiej w
Tczewie

Mirosław Augustyn

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE,
INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO
ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA' ZGODNIE Z
PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2015 poz. 199, ze zm.), art. 7 ust.1, pkt.2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2015r. poz. 1515 ze zm.) i art. 216 ust. 2 pkt.1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2013r. poz. 885 ze zm.) Rada Miejska w Tczewie uchwała, co następuje:

1. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Tczewa obejmującego południową część terenu tzw. Sadów Bałdowskich w rejonie ulicy Bałdowskiej, linii kolejowej i południowej granicy miasta ustala się realizację następujących zadań własnych z zakresu dróg:

- a. Realizacja drogi publicznej 14KDZ o długości ok. 1420 mb,
- b. Realizacja oświetlenia ulicy – 38 szt.

2. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Tczewa obejmującego południową część terenu tzw. Sadów Bałdowskich w rejonie ulicy Bałdowskiej, linii kolejowej i południowej granicy miasta ustala się realizację zadań własnych z zakresu infrastruktury technicznej:

- a. Realizacja sieci wodociągowej Ø 110 mm o długości ok. 1420 mb,
- b. Realizacja sieci kanalizacji sanitarnej Ø 200 mm o długości ok. 1420 mb,
- c. Realizacja sieci kanalizacji deszczowej Ø 250 mm o długości ok. 1420 mb

3. W sporządzonej dla potrzeb planu miejscowego prognozie skutków finansowych uchwalenia planu, szacunkowy koszt realizacji infrastruktury technicznej i budowy dróg publicznych wynosi:

- | | |
|--|--------------|
| a. Koszt budowy drogi gminnej: | 2.996.200 zł |
| b. Koszt budowy oświetlenia ulicy: | 247.000 zł |
| c. Koszt budowy sieci wodociągowej: | 284.000 zł |
| d. Koszt budowy sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnej: | 333.700 zł |
| e. Koszt budowy sieci kanalizacji deszczowej: | 433.100 zł |

4. Docelowy koszt zadań wymienionych w pkt. 1 i 2 zostanie określony w kosztorysach do projektów budowlanych. .

5. Realizacja zadań własnych Gminy wymienionych w pkt. 1 i 2 zostanie sfinansowana ze środków pochodzących z budżetu Gminy z ewentualnym udziałem innych, zewnętrznych środków finansowych.

6. Realizację zadań wymienionych w pkt. 1 i 2 przewiduje się do końca 2020 roku.

7. W przypadku braku możliwości realizacji zadań własnych w wyżej wymienionym terminie, zadania należy wprowadzić do Wieloletniego Planu Inwestycyjnego Gminy Miasta Tczew na kolejne lata.

Przewodniczący Rady Miejskiej w
Tczewie

Mirosław Augustyn

Uzasadnienie

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 oraz uzasadnienie podjęcia niniejszej uchwały

Dnia 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 nierolne 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 „odgrodzonej” 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 przeznacza ponad 80% terenu pod zabudowę przemysłowo – usługową, poprzez realizację której powstaną 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;

Poprawie ulegnie układ drogowy i dostęp do dróg wylotowych z miasta.

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. Wyznaczone pasy infrastruktury technicznej i pasy drogowe umożliwiają realizację wszelkich niezbędnych sieci infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych.

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.

Art. 1 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 przewidziany w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Tczewa 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.

Do projektu planu na etapie wyłożenia publicznego nie wpłynęły żadne uwagi.

Art. 1 ust. 4. W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ład 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 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.

Na wniosek Prezydenta Rada Miejska w Tczewie w dniu 25 czerwca 2015 r. 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.**

Celem opracowania planu miejscowego było umożliwienie realizacji na tym obszarze funkcji produkcyjno – usługowych oraz ulicy Nowej Głowackiego, tzw. Południowej Obwodnicy Tczewa.

Procedura opracowania i uchwalenia planu miejscowego przebiegała zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199 z późn. zmianami).

Prezydent Miasta Tczewa zawiadomił na piśmie o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego odpowiednie instytucje i organy właściwe do jego uzgadniania i opiniowania oraz zamieścił odpowiednie obwieszczenie, a także ogłoszenie w prasie miejscowej.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2013 r. poz. 1235 z późniejszymi zmianami) Prezydent Miasta Tczewa wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Tczewie o uzgodnienie zakresu oraz stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko projektu planu miejscowego.

Po rozpatrzeniu wniosków i odpowiedzi instytucji sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, który został przekazany wszystkim instytucjom i organom właściwym do uzgadniania i opiniowania planu. Projekt planu otrzymał wymagane opinie i uzgodnienia.

Na obszarze **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Tczewa obejmującego południową część terenu tzw. sadów bałdowskich w rejonie ulicy Bałdowskiej, linii kolejowej i południowej granicy miasta** żadne grunty nie wymagały zgody na zmianę

przeznaczenia na cele nierolnicze lub nieleśne.

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 29 lutego do 22 marca 2016 r. Do projektu nie zostały złożone żadne uwagi.

Ze sporządzonej dla potrzeb zmiany planu prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Tczewa wynika, że uchwalenie i realizacja planu miejscowego będzie się wiązać 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 wycena 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.

W toku prac nad projektem planu wykorzystano urzędowe kopie map zasadniczych, udostępnione w wersji elektronicznej. Rysunek planu został sporządzony w skali 1:2000. Zastosowanie takiej skali mapy jest uzasadnione wielkością obszaru objętego projektem planu oraz możliwością zachowania w tej skali problematyki planu obejmującej standardowy zakres prac planistycznych wymagany w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ponadto projekt planu obejmuje teren użytkowany rolniczo, niezainwestowany, w związku z tym podkład mapowy nie zawiera takiej ilości informacji, iż byłaby ona w skali planu nieczytelna.

Przedstawiony do uchwalenia projekt planu jest zgodny z polityką przestrzenną miasta wyrażoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tczewa, uchwalonego Uchwałą nr XXXVII/291/2013 z dnia 31 października 2013 r. i nie narusza jego ustaleń.

Prezydent Miasta Tczewa

Mirosław Pobłocki