

**UCHWAŁA Nr XXIV/194/2016
RADY MIEJSKIEJ W TCZEWIE**

z dnia 24 listopada 2016 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego miasta Tczewa”**

Na podstawie art. 9, 10, 11, 12 ust. 1, w związku z art. 27 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 778, ze zm.) oraz w związku z art. 18 ust.2 pkt. 15 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.), Rada Miejska w Tczewie, na wniosek Prezydenta Miasta Tczewa, po zasięgnięciu opinii Komisji Polityki Gospodarczej i Komisji Finansowo – Budżetowej,

uchwała, co następuje:

§ 1.

1. W związku z Uchwałą Nr IV/34/2015 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 26 lutego 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tczewa w obszarze dawnego poligonu w rejonie osiedla Górki w Tczewie, uchwała się zmianę nr I „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tczewa” przyjętego Uchwałą XXXVII/291/2013 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 31 października 2013 r., zwaną dalej zmianą „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tczewa”.

2. Zmiana „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tczewa” obejmuje obszar dawnego poligonu, wchodzącego w skład dawnych terenów wojskowych, położony w rejonie osiedla Górki w Tczewie, obejmujący działki: dz. nr 4 (obręb 12) o pow. 86.9309 ha, dz. nr 15/4 (obręb 11) o pow. 4.9658 ha, dz. nr 15/6 (obręb 11) o pow. 3.1625 ha, dz. nr 15/7 (obręb 11) o pow. 52.1436 ha.

3. Granice obszaru objętego zmianą wrysowano na dotychczasowe załączniki graficzne „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tczewa”.

§ 2.

Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – Część tekstowa – jednolity tekst „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tczewa”, z wyróżnieniem wprowadzonych zmian;
- 2) załączniki nr 2, 3 – Część graficzna – ujednolicona
 - a) rysunek nr 2 w skali 1:5 000 – „Uwarunkowania” – z wyróżnionymi wprowadzonymi zmianami,
 - b) rysunek nr 3 w skali 1:5 000 – „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” – z wyróżnionymi wprowadzonymi zmianami;
- 3) załącznik nr 4 – uzasadnienie przyjętych rozwiązań oraz synteza ustaleń zmiany Studium;

4) załącznik nr 5 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tczewa”

§ 3.

Zobowiązuje się Prezydenta Miasta Tczewa do realizacji zasad polityki przestrzennej, zawartej w niniejszej zmianie „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tczewa”.

§ 4.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tczewa.

§ 5.

1. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.
2. Uchwała podlega ogłoszeniu w sposób zwyczajowo przyjęty oraz poprzez zamieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Tczewie

Mirosław Augustyn

ZAŁĄCZNIKI

Załącznik nr 1

***Do uchwały Nr XXIV/194/2016
RADY MIEJSKIEJ W TCZEWIE
z dnia 24 listopada 2016 r.***

w sprawie uchwalenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tczewa”

Tekst jednolity Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tczewa” (załącznik 1) z wyróżnieniem zmian.

Załącznik nr 2

***Do uchwały Nr XXIV/194/2016
RADY MIEJSKIEJ W TCZEWIE
z dnia 24 listopada 2016 r.***

w sprawie uchwalenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tczewa”

GRAFIKA :

rysunek w skali 1:5 000 – „Uwarunkowania” – z wyróżnieniem wprowadzonych zmian,

Załącznik nr 3

***Do uchwały Nr XXIV/194/2016
RADY MIEJSKIEJ W TCZEWIE
z dnia 24 listopada 2016 r.***

w sprawie uchwalenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tczewa”

GRAFIKA :

rysunek w skali 1:5 000 – „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” - z wyróżnieniem wprowadzonych zmian,

Załącznik nr 4

**Do uchwały Nr XXIV/194/2016
RADY MIEJSKIEJ W TCZEWIE
z dnia 24 listopada 2016 r.**

w sprawie uchwalenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tczewa”

UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ I SYNTEZA USTALEŃ ZMIANY STUDIUM

1. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ZMIANY STUDIUM.

Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tczewa dotyczy fragmentu miasta – obszaru dawnego poligonu wojskowego. Obszar ten położony jest w południowo – zachodniej części miasta, od północnego zachodu graniczy z terenem Regionalnego Zakładu Unieszkodliwiania Odpadów „Tczew” (ZUOS „Tczew”), od południowego wschodu z osiedlem zabudowy jednorodzinnej – osiedlem Witosa.

Dotychczas teren ten, jako teren zamknięty, nie był powiązany strukturalnie i funkcjonalnie z resztą miasta, wg dotychczasowego Studium z 2013 r. wskazywano dla niego jako kierunek zmian w zagospodarowaniu przestrzennym projektowane osiedle zabudowy mieszkaniowej wielo- i jednorodzinnej na ok. 5000 mieszkańców, z programem usługowym odpowiednim dla tej skali zamierzenia, w tym np. przedszkolami, szkołami. Status terenów wojskowych dawnego poligonu zniesiono decyzją Ministra Obrony Narodowej Nr Z-2/MON z dnia 21 maja 2012 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej (Dz. Urz. MON z dnia 3 sierpnia 2012r. poz. 304).

Obecnie obszar ten jest niezabudowany, w części porośnięty drzewostanem o leśnym charakterze, bez dróg i bez uzbrojenia inżynierskiego, z urozmaiconą rzeźbą terenu, w tym ze znacznymi spadkami terenu, przekraczającymi 15 stopni, z pozostałościami infrastruktury wojskowej. Ze względu na swoje uwarunkowania przyrodnicze, krajobrazowe, fizjograficzne nadaje się do wykorzystania na cele rekreacyjne, sportowe, zieleni urządzonej. Najkorzystniejsze warunki dla ewentualnego zainwestowania występują w centralnej części obszaru oraz na części stoków o łagodniejszych nachyleniach.

Przeprowadzone analizy w trakcie prac nad sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, do którego przystąpiono na podstawie Uchwały Nr XLI/333/2014 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 27 lutego 2014 r. wykazały, iż realizacja osiedla mieszkaniowego w obszarze dawnego poligonu byłaby przedsięwzięciem bardzo kosztownym, trudnym, wymagającym znacznych nakładów na niwelacje terenów, wykupy gruntów na cele publicznych dróg i ciągów komunikacyjnych, budowę infrastruktury technicznej, w tym wodno – kanalizacyjnej stanowiącej zadanie własne miasta. Wielkość tak zaprojektowanego osiedla mieszkaniowego przekracza obecnie potrzeby i możliwości ekonomiczne miasta.

Z dotychczasowego Studium (2013) wynika, iż w granicach administracyjnych miasta znajdują się tereny, które po wypełnieniu stanowiąc będą wystarczające na ponad 100 lat rezerwy mieszkaniowo – usługowe (wg dotychczasowego Studium: „Szacuje się, że rezerwy terenowe tkwiące w mieście w wielkości porównywalnej z wielkością terenów już

zabudowanych są wystarczające dla rozwoju miasta na okres od 100 do 150 lat, przy założeniu, że utrzyma się dotychczasowy trend rozwoju demograficznego, wynikający z przyrostu naturalnego i salda migracyjnego.”). Konieczność pilnego zagospodarowania obszaru dawnego poligonu na cele mieszkaniowe nie wynika z prognoz demograficznych, ani z szacunku potrzeb mieszkaniowych, miasto dysponuje bowiem innymi terenami, na których inwestowanie będzie mniej kosztowne.

Biorąc pod uwagę znaczne przeszacowanie rezerw terenowych w stosunku do prognozy demograficznej, przekraczające możliwości sfinansowania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, stanowiących zadania własne gminy, realne i aktualne potrzeby inwestycyjne miasta w zakresie nowych terenów inwestycyjnych mieszkaniowych, **zdecydowano o rezygnacji z przeznaczania terenu dawnego poligonu (strefa VIII) na funkcje osiedla mieszkaniowego.**

Obszar dawnego poligonu, jako jeden z obszarów o strategicznym znaczeniu, daje szansę na wykorzystanie go na inne niż mieszkaniowe cele. Uwzględniając położenie Tczewa w obszarze metropolitalnym Gdańsk–Gdynia–Sopot oraz uwarunkowania obszaru dawnego poligonu, zdecydowano o wskazaniu jako kierunkowych funkcji zieleni, rekreacji i sportu, z uzupełnieniem na fragmentach funkcją mieszkaniową oraz usługowo – produkcyjną.

Tereny zieleni i rekreacyjno – sportowe oraz dla tzw. „zielonej infrastruktury” mogą być projektowane jako wielofunkcyjne, ale z priorytetem dla funkcji zieleni, rekreacji.

Teren taki może pełnić funkcje:

- społeczno – rekreacyjne (kulturowe) – zapewnienie terenu wypoczynku dla mieszkańców miasta, ale także otoczenia miasta (gmina wiejska) i szerzej – obszaru metropolitalnego, przy czym jest to zależne od programu i sposobu zorganizowania zagospodarowania terenu, rodzaju wprowadzanych w tereny zielone konkretnych inwestycji; cele jakie można zrealizować przy pomocy zagospodarowania: rekreacja, poprawa jakości życia i zdrowia, obcowanie z przestrzenią i przyrodą, poprawa jakości powietrza i miejsce lokalizacji usług publicznych związanych z lokalną społecznością (np. dom opieki dziennej lub pobytu stałego osób starszych), budowanie tożsamości miejsca, możliwość lokalizacji miejsc dla edukacji, ćwiczeń fizycznych, miejsc nawiązywania więzi społecznych, możliwość rozwoju turystyki (możliwa baza obsługi turystyki), ew. możliwość lokalizacji różnorodnych usług kultury;
- ekologiczne, środowiskowe – zapewnienie zachowania bioróżnorodności biologicznej, w tym powiązań przyrodniczych; ewentualnie także ochrona gatunków, siedlisk, dróg migracji, powiązanie siedlisk itp.;
- środowiskowotwórcze – zapewnienie ochrony środowiska przyrodniczego i działania poprawiające warunki życia w mieście i ośrodku/obszarze metropolitalnym, w tym wymianę powietrza – jako element korytarza przewietrzającego, zgodnie z dyspozycjami dotychczasowego dokumentu studium;
- społeczno – krajobrazowe (kulturowe) – zapewnienie ochrony wartościowego krajobrazu.

Teren zieleni może być zaprojektowany i zarządzany w sposób zapewniający szeroką gamę usług ekosystemowych. **Korzyści z tak zaprojektowanego obszaru można „przełożyć” na wartości ekonomiczne, finansowe, ponadto może przyczynić się do poprawy jakości życia mieszkańców Tczewa.**

Czynniki te były powodem zmiany polityki przestrzennej miasta dla obszaru dawnego poligonu wojskowego. Obszar dawnego poligonu wskazano też zgodnie z projektem Planu zagospodarowania przestrzennego obszaru metropolitalnego jako strategiczny obszar rozwoju funkcji metropolitalnych, związanych ze sportem i rekreacją, wskazywany wprost w tym

planie jako rezerwa pod realizację terenochłonnych usług metropolitalnych – parki rozrywki, centra sportowe i rekreacyjne „R13”.

Wiąże się to ze wskazywanym w projekcie planie obszaru metropolitalnego działaniem dotyczącym ponownego wykorzystania obszarów powojkowych, które utraciły swoje dotychczasowe funkcje, a posiadają potencjał do rozwoju funkcji rekreacyjnych, a także związanych z zieloną infrastrukturą, z uwzględnieniem koniecznych do przeprowadzenia przekształceń funkcjonalno – przestrzennych, rekultywacji, czy działań rewaloryzacyjnych.

2. SYNTEZA USTALEŃ ZMIANY STUDIUM.

Obszar dawnego poligonu wojskowego przeznacza się na ogólnomiejski teren zieleni oraz funkcji rekreacyjno – sportowych, stanowiący jednocześnie rezerwę terenową pod realizację terenochłonnych usług metropolitalnych – parki rozrywki, centra sportowe i rekreacyjne.

Zaleca się maksymalne zachowanie ukształtowania terenu oraz jego walorów środowiskowych. Obszar opracowania powinien być przede wszystkim elementem wzmocnienia osnowy ekologicznej miasta, obszarem zieleni, w tym leśnej o charakterze np. parkowym, z wkomponowanymi elementami programu usługowego tzw. zielonej infrastruktury – np. jako rodzaj centrum rekreacyjno – sportowego z elementami usług różnego rodzaju, w tym np. usług kultury. Zagospodarowanie i ewentualną zabudowę należy opierać o wytyczne z opracowania ekofizjograficznego.

Część północno – zachodnia, obejmująca kompleks ekologiczny leśny, powinna mieć charakter korytarza ekologicznego, o istotnym znaczeniu dla krajobrazu miasta, ważnej funkcji izolacyjnej wobec ZUOS „Tczew” i pełnić dodatkowo funkcje rekreacyjne jako rodzaj parku. Część południowa i południowo – wschodnia, obejmująca kompleks dolinny ekologiczny, z wartościowymi siedliskami hydrogenicznymi roślin i zwierząt, stanowić ma fragment korytarza ekologicznego lokalnego, o znacznych walorach krajobrazowych. Ze względu na niekorzystne uwarunkowania dla zabudowy dopuszcza się jedynie niewielkie enklawy, jako uzupełnienia istniejącego od strony południowo – wschodniej osiedla. Ta część obszaru także mogłaby pełnić funkcje przestrzeni rekreacyjnej miasta lub terenów objętych ochroną przyrodniczą zachowawczą. Ewentualnie wkomponowane w tereny zielone – rekreacyjne tereny inwestycyjne miałyby być terenami o niskiej intensywności .

Generalnie teren o pow. ok. 119,52 ha może pełnić funkcje rekreacyjne, zieleni, sportu, a także, jako rezerwa pod realizację terenochłonnych usług metropolitalnych – parki rozrywki, centra sportowe i rekreacyjne, zielona infrastruktura.

Fragmenty obszaru o pow. ok. 15,72 ha – np. w części północno – wschodniej mogłyby stanowić tereny o funkcjach usług typu handel, czy też innych komercyjnych usług, produkcji itp.

Południowo – wschodnia część obszaru, przylegająca do istniejącego osiedla mieszkaniowego jednorodzinnego o łącznej pow. ok. 12,17 ha, mogłaby w części uzupełniać, w niewielkim jednak stopniu, istniejące układy zabudowy.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Tczewie

Mirosław Augustyn

Załącznik nr 5

**Do uchwały Nr XXIV/194/2016
RADY MIEJSKIEJ W TCZEWIE
z dnia 24 listopada 2016 r.**

w sprawie uchwalenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tczewa”

Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tczewa”

Rada Miejska w Tczewie, po zapoznaniu się z dokumentacją formalno – prawną, dotyczącą uwag do projektu zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tczewa” realizowanej na podstawie Uchwały Nr IV/34/2015 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 26 lutego 2015 r. **rozstrzyga** co następuje:

1. Projekt zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tczewa” został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 19 września 2016 r. do 17 października 2016 r. W dniu 6 października 2016 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tczewa” rozwiązaniami. Termin składania uwag do projektu zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tczewa” należało składać w nieprzekraczalnym terminie do dnia 7 listopada 2016 r.
2. Udokumentowano, że w czasie wyłożenia projektu zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tczewa” oraz w terminie obligatoryjnym oczekiwania na uwagi, do Prezydenta Miasta Tczewa wpłynęło w dn. 11.10.2016 r. pismo z dn. 03.10.2016 r. Agencji Mienia Wojskowego Oddział Regionalny w Gdyni dot. dz. geod. nr 4 obręb 12 i dz. geod. nr 15/7 obręb 11. Wnoszący uwagę w całości kontestuje proponowane rozwiązania zmiany Studium, wskazując, aby utrzymać na obszarze ok. 100 ha obejmującym wskazane działki, stanowiące własność Skarbu Państwa, dotychczasowe funkcje osiedla mieszkaniowego.
3. Uwagi nie uwzględnia się, gdyż jej uwzględnienie powodowałoby odstąpienie od sporządzania zmiany Studium. Przeznaczenie całości gruntów wskazywanych przez Agencję Mienia Wojskowego na cele osiedla mieszkaniowego nie jest uzasadnione aktualnymi i przewidywanymi w prognozowanym okresie 20 – 30 lat potrzebami miasta, a przygotowanie infrastrukturalne tak dużego obszaru inwestycyjnego (np. niwelacje, drogi, uzbrojenie wodno – kanalizacyjne), przy istniejących jego uwarunkowaniach, byłoby obowiązkiem miasta. Takie działania przekraczają możliwości finansowe miasta, stąd alternatywne rozwiązania proponowane w zmianie Studium. Atrakcyjność alternatywnego zagospodarowania obszaru jako części tzw. „zielonej infrastruktury” miasta przyczynić może się do poprawy jakości życia i standardów zamieszkiwania, może być też ciekawą ofertą

inwestycyjną w skali obszaru metropolitalnego ze względu na dogodne położenie komunikacyjne i brak podobnych nowoczesnych parków miejskich w otoczeniu.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Tczewie

Mirosław Augustyn

UZASADNIENIE

**Do uchwały Nr XXIV/194/2016
RADY MIEJSKIEJ W TCZEWIE
z dnia 24 listopada 2016 r.**

w sprawie uchwalenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tczewa”

Zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 446) zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. W szczególności zadania własne obejmują sprawy: ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska i przyrody oraz gospodarki wodnej. Stosownie do art. 18 ust. 2 pkt. 5 w/w ustawy do wyłącznej właściwości rady gminy należy uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a także zmian tych dokumentów.

Na podstawie art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 778, ze zm.) studium uchwała rada gminy, a zgodnie z art. 27 tejże ustawy zmiana studium następuje w takim trybie, w jakim jest ono uchwalane.

Zgodnie z art. 9 ustawy z dn. 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1. W celu określenia polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego, rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, zwanego dalej "studium".*
- 2. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza studium zawierające część tekstową i graficzną, uwzględniając zasady określone w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, ustalenia strategii rozwoju i planu zagospodarowania przestrzennego województwa oraz strategii rozwoju gminy, o ile gmina dysponuje takim opracowaniem.*
- 3. Studium sporządza się dla obszaru w granicach administracyjnych gminy.*
- 4. Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.*
- 5. Studium nie jest aktem prawa miejscowego.*

Dotychczasowe „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tczewa” uchwalono Uchwałą Nr XXXVII/291/2013 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 31 października 2013 r. i stanowiło ono całościową, kompleksową aktualizację „Studium” – nowy dokument (poprzedni z 2001 r., ze zmianami z 2003 r. i 2004 r.).

Zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej w Tczewie Nr IV/34/2015 z dnia 26 lutego 2015 r., wszczynającą procedurę zmiany Studium, celem zmiany jest wskazanie innych niż dotychczas kierunków zmian w zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie dominujących funkcji.

Obszar zmiany to teren dawnego poligonu, wchodzącego w kompleks dawnych terenów wojskowych, położony jest w południowo – zachodniej części miasta Tczewa. Od północnego – zachodu z obszarem sąsiaduje teren składowiska odpadów – Regionalny Zakład

Unieszkodliwiania Odpadów „Tczew” (ZUOS „Tczew”), od wschodu znajduje się osiedle domów jednorodzinnych – os. Witosa („Górki”).

Teren ze względu na swój charakter związany z potrzebami obronności państwa nie był dotychczas powiązany z tkanką miejską – był odrębną strukturą, stanowił też teren zamknięty.

W stanie istniejącym jest to teren o bardzo urozmaiconym ukształtowaniu naturalnym, atrakcyjny krajobrazowo, posiada wyniesienia ponad tereny z nim sąsiadujące, skąd jest widok na rozległe panoramy widokowe Tczewa. Teren jest w części zadrzewiony. Poprzez swoje ukształtowanie oraz pokrycie wysokimi drzewami, nadaje się na zaprojektowanie w tym miejscu parku rekreacyjnego o charakterze leśnym. Istniejące zagospodarowanie terenu, warunki naturalne, czyli jego pokrycie (dorosły drzewostan) i ukształtowanie, a także powierzchnia i jego położenie, stanowią predyspozycje do przeznaczenia tego obszaru na miejski park rekreacyjny – teren zieleni z funkcjami rekreacyjno –sportowymi z dopuszczeniem usług. Może być to atrakcyjny obszar o głównej funkcji rekreacyjnej, ekologicznej, powiązanej np. z nowoczesnymi, ekologicznymi i innowacyjnymi usługami, jakich brak w mieście i w najbliższym otoczeniu Tczewa, przy czym należy brać pod uwagę także otoczenie w skali regionalnej, uwzględniające usytuowanie miasta w ramach obszaru metropolitalnego.

Jest to zgodne z uwarunkowaniami ekofizjograficznymi obszaru (potwierdzone opracowaniem ekofizjograficznym podstawowym dla potrzeb planu miejscowego rejonu osiedla Górki /.../ w Tczewie” – „Proeko” Gdańsk, maj 2014 r.).

Dokonanie zmiany zapisów w dokumencie Studium umożliwi stworzenie zasad dla inwestycji związanych z rekreacją i sportem, uzupełniającymi usługami, a także we fragmentach południowo –

wschodnich, sąsiadujących z zabudową os. Witosa, będzie podstawą dla zagospodarowania, jako niewielkie uzupełnienia struktury osiedla.

Dotychczasowe „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tczewa” z 2013 r. wskazuje ten obszar jako jeden z elementów tzw. „Miasta przyszłości”, wymagający ukształtowania. Obszar zmiany Studium jest określony w dokumencie dotychczasowego Studium, jako strefa (obszar) przestrzenno – urbanistyczny **III.5 – „Projektowane osiedla mieszkaniowe o przewadze zabudowy mieszanej mieszkaniowej (różne formy) i usługowej – Obszar poligonu”**. Szacowana chłonność obszaru i wskazania co do przyszłego zagospodarowania i zabudowy pozwalały wg Studium na zaprojektowanie osiedla mieszkaniowego z towarzyszącymi usługami (w tym np. przedszkolami, szkołami) dla ok. 5000 mieszkańców.

W oparciu o zapisy Studium z 2013 r. Rada Miejska w Tczewie przystąpiła do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru poligonu – Uchwałą Nr XLI/333/2014 z dnia 27 marca 2014 r., uznając, iż obszar wymaga działań zaplanowanych i skoordynowanych. Wykonane w trakcie prac nad projektem planu analizy i studia, w tym przestrzenne, programowe, środowiskowe, komunikacyjne, a także przedstawione wstępne koncepcje zagospodarowania opracowane przez właściciela terenów (Wojskowa Agencja Mieszkaniowa) wykazały, iż realizacja dotychczas zakładanych funkcji byłaby dla miasta zadaniem znacznie przekraczającym możliwości finansowe w najbliższych latach. Uwarunkowania naturalne terenu (ukształtowanie, pokrycie), brak infrastruktury, trudności w prawidłowej obsłudze transportowej obszaru, szacowane skutki finansowe uchwalenia planu miejscowego dla zakładanych funkcji, zdecydowały o alternatywnym wariantcie zagospodarowania, nie w pełni zgodnym z polityką przestrzenną miasta wg dotychczasowego

Studium. Wariant ten jedynie w niewielkim stopniu jest spójny z przedstawioną przez WAM koncepcją – dotyczy to fragmentów dla funkcji usługowych komercyjnych, lokowanych na obrzeżach obszaru.

Prognozy demograficzne, w tym także zapisy zawarte w samym dokumencie Studium z 2013 r. (wielkość ewentualnych docelowych terenów mieszkaniowych jest ponaddwukrotnie przeszacowana w stosunku do potrzeb – wg studium dotychczasowego „*miasto dysponuje dużym potencjałem inwestycyjnym, gdyż rezerwa mieszkaniowa pozwala podwoić obecną powierzchnię terenów mieszkaniowych*”) zdają się potwierdzać brak pilnej potrzeby realizacji tak znacznych obszarowo i kosztownych inwestycji w nowe osiedle mieszkaniowe. Tego typu potrzeby inwestycyjne przekraczają możliwości finansowania, zatem **uzasadnione jest dokonanie zmian w polityce przestrzennej miasta w tym zakresie**. Miejscowy plan zagospodarowania dla obszaru dawnego poligonu jest jak najbardziej wskazany do sporządzenia, ze względu na wielkość i znaczenie obszaru w strukturze miasta, jednak nieracjonalnym byłoby uchwalanie dokumentu generującego wydatki publiczne nieadekwatne do potrzeb rozwoju i możliwości ekonomicznych miasta. Atrakcyjność alternatywnego zagospodarowania obszaru, jako części tzw. „zielonej infrastruktury” miasta przyczynić może się do poprawy jakości życia i standardów zamieszkiwania, może być też ciekawą ofertą inwestycyjną w skali obszaru metropolitalnego ze względu na dogodne położenie komunikacyjne i brak podobnych nowoczesnych parków miejskich w otoczeniu.

Projekt Zmiany Studium został sporządzony zgodnie z wymogami ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 778, ze zm.), procedura formalno – prawna przebiegała zgodnie z art. 11 ustawy. Zakres i forma opracowania uwzględniają treść Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dn. 28 kwietnia 2004 r. (Dz.U. Nr 118 poz. 1233) dot. studium.

W trakcie prowadzonej procedury planistycznej z dniem 18 listopada 2015 r. weszły w życie przepisy ustawy z dnia 9 października 2015 r o rewitalizacji (Dz.U. z 2015r poz. 1777). Z uwagi na brak przepisów przejściowych koniecznym stało się zastosowanie jej przepisów wraz z dniem ich wejścia w życie. Zgodnie z nowym brzmieniem przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności z art. 9 ust 3a zmiana studium dla części obszaru gminy wymaga dokonania, zarówno w części tekstowej, jak i graficznej studium, zmian w odniesieniu do wszystkich treści, które w wyniku wprowadzonej zmiany przestają być aktualne, w szczególności zmian w zakresie określonym w art. 10 ust. 1 (dot. uwarunkowań).

Dla proponowanych rozwiązań projektowych uzyskano wymagane przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym opinie oraz uzgodnienia. Do zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tczewa” sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko oceniającą proponowane rozwiązania.

Dokument zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tczewa” wraz z prognozą poddano procedurze planistycznej, wynikającej z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, zgodnie z wymogami ustawy z 03.10.2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 353). Ustawa ta, w art. 46.1. wprowadziła wymóg przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, w tym także w przypadku wprowadzania zmian do już przyjętego dokumentu.

Po uzgodnieniu zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie, sporządzono dla projektu dokumentu zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tczewa” prognozę oddziaływania na środowisko oraz uzyskano pozytywne opinie RDOŚ-Gd-PNII.410.19.19.2016.MP.1 z dn. 22 sierpnia 2016 r. Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Gdańsku i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Tczewie ZNS.720.31.16 z dn. 11 sierpnia 2016 r.

W procedurze z udziałem społeczeństwa nie wpłynęły żadne uwagi ani wnioski do prognozy.

Po uzyskaniu wymaganych przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzgodnień oraz opinii projekt zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tczewa” wyłożono do publicznego wglądu, ogłaszając o tym fakcie stosownie do wymogów ustawy.

Wyłożenie odbyło się w dniach od 19 września 2016 r. do dnia 17 października 2016 r. W dniu 6 października 2016 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami projektu zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tczewa”.

W wyznaczonym na wnoszenie uwag okresie tj. do dnia 7 listopada 2016 r. wniesiono uwagę (w dniu 11.10.2016 r.) Agencji Mienia Wojskowego Oddział Regionalny w Gdyni dotyczącą utrzymania dla dz. geod. nr 4 obr. 12 i dz. geod. nr 15/7 obr. 11 na pow. ok. 100 ha, gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa (AMW) funkcji osiedla mieszkaniowego. Zgodnie z zapisami ustawy Studium jest dla organów gminy wiążące przy sporządzaniu planów miejscowych, plany sporządza się zgodnie z zapisami Studium. Pozostawienie, utrzymanie dotychczasowych ustaleń Studium dla tej części miasta musiałoby skutkować w sytuacji sporządzania miejscowego planu poważnymi konsekwencjami dla budżetu miasta, gdyż skutki prawno – finansowe uchwalenia planu – wykupy gruntów na cele publiczne, w tym drogi obsługujące teren osiedla oraz koszty uzbrojenia inżynierskiego terenu obciążałyby budżet miasta. Z przeprowadzonych analiz wynika, że nie ma aktualnie uzasadnienia ekonomicznego ani demograficznego dla przygotowania tak znacznego nowego obszaru inwestycyjnego mieszkaniowego. Przekracza to możliwości finansowe miasta, nie jest uzasadnione realnymi potrzebami miasta. Prezydent Miasta Tczewa zdecydował w związku z powyższym o nie uwzględnieniu uwagi.

Prezydent Miasta Tczewa zarządzeniem podsumował strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko, a o przyjęciu dokumentu, zgodnie z ustawą z 03.10.2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. z 2016r. poz. 353) poinformuje publicznie poprzez odpowiednią informację.

Tryb formalno – prawny opracowania został udokumentowany zgodnie z wymogami ustawowymi w dokumentacji planistycznej.

Mając na uwadze art. 3 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który mówi iż kształtowanie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, należy do zadań własnych gminy, za zasadne uważa się podjęcie przedmiotowej uchwały.

Studium nie jest aktem prawa miejscowego, nie oznacza to jednak, że nie posiada ono żadnej funkcji prawnej. Ustalenia studium mają charakter „aktu wewnętrznego”, który obowiązuje samorząd gminy i jednostki podległe gminie do prowadzenia działań zgodnie z przyjętym dokumentem.

Miejscowe plany po uchwaleniu tego dokumentu winny być sporządzane zgodnie z zapisami Studium (art. 15 ust 1 ustawy), co każdorazowo Prezydent Miasta jest obowiązany badać

przed podjęciem stosownej uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego (art. 14 ust. 5 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), a Rada Miejska przed uchwaleniem planu także ma obowiązek stwierdzić, iż plan nie narusza ustaleń studium (art. 20 ust 1 ustawy).

Wobec wyczerpania procedury przedkłada się Radzie Miejskiej w Tczewie projekt zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tczewa” - wraz z ustawowo określonymi załącznikami – do uchwalenia.

Z-ca Prezydenta Miasta

Adam Burczyk