

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.