

**UCHWAŁA NR XXXVII/331/2017
RADY MIEJSKIEJ W TCZEWIE**

z dnia 28 grudnia 2017 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta
Tczewa dla obszaru położonego przy ulicy Kazimierza Wielkiego w jednostce urbanistycznej
UMN6 „Kolejarz”**

Na podstawie art. 20 ust.1, art. 27, w związku 34 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017r poz. 1073 i 1566), art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875), oraz w związku z uchwałą Nr XXXI/260/2017 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 29 czerwca 2017r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, na wniosek Prezydenta Miasta Tczewa, po zasięgnięciu opinii Komisji Polityki Gospodarczej i Komisji Finansowo – Budżetowej, Rada Miejska w Tczewie u c h w a l a, co następuje:

§ 1.

1. Po stwierdzeniu, iż zmiana planu nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tczewa”, przyjętego Uchwałą Nr XXVII/291/2013 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 31 października 2013 r. (ze zmianą dot. obszaru dawnego poligonu w rejonie os. Górki – przyjętą Uchwałą Nr XXIV/194/2016 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 24 października 2016 r.), uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Tczewa dla obszaru położonego przy ulicy Kazimierza Wielkiego w jednostce urbanistycznej UMN6 „Kolejarz”.

2. Granice opracowania zmiany planu, zwanej dalej Planem, określono na załączniku nr 1.1 do uchwały w skali 1:1000.

3. Integralną częścią Planu są:

- 1) załącznik nr 1 - załącznik graficzny – rysunek Planu w skali 1:1000, pokazujący granice obszaru, dla którego sporządzono zmianę planu miejscowego;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu Planu;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w Planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad finansowania.

§ 2.

1. Obowiązującymi ustaleniami Planu na załączniku graficznym stanowiącym rysunek Planu są:

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenie literowe terenu określające jego przeznaczenie: U – teren zabudowy usługowej.

2. Pozostałe oznaczenia na rysunku Planu, nie wymienione w ust. 1, stanowią informacje lub zalecenia i nie są ustaleniami planu miejscowego.

§ 3.

Definicje

1. Ustala się następujące definicje pojęć:

- 1) dopuszczalny maksymalny procent powierzchni zabudowy - stosunek powierzchni terenu zajętego przez budynki, liczonej po obrysie zewnętrznym w stosunku do powierzchni działki budowlanej, wyrażony w % ; nie wlicza powierzchni się wystających ponad powierzchnię terenu ani powierzchni takich elementów drugorzędnych jak schody i rampy zewnętrzne, podesty, tarasy, szklarnie, altany itp.;

- 2) kąt nachylenia dachu: kąt pochylenia płaszczyzny połaci względem płaszczyzny poziomej ostatniego stropu. Dach spełniający wymóg w zakresie kąta nachylenia dachu musi przekrywać min. 75 % powierzchni rzutu poziomego najwyższej kondygnacji budynku i musi to być dach o minimum dwóch kierunkach spadku; kąt nachylenia dachu nie odnosi się do elementów dachu takich jak: lukarny, naczółki, zadaszenie wejść, ogrodów zimowych; dachy wielospadowe - dachy o więcej jak dwie połaciach;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy – linie zabudowy podstawowej bryły budynków (dotyczy zabudowy mieszkaniowej, usługowej, gospodarczej, przemysłowej, technicznej, garaży itp.), których nie można przekroczyć; dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy na odległość max 1,5 m części budynku (do 50 % szerokości frontu) takich jak schody zewnętrzne, podesty, pochylnie, zejścia i zjazdy do piwnic i garaży wbudowanych, balkony, wykusze, loggie, zadaszenia nad wejściami itp.; linia zabudowy nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury, miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych (zadaszonych osłon);
- 4) przepisy odrębne – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawa miejscowego;
- 5) uciążliwość dla otoczenia – należy przez to rozumieć negatywne oddziaływanie na otoczenie wynikające z przekroczenia standardów środowiskowych określonych przepisami prawa, powodowane np. emisją pyłów i gazów, odorów, hałasu, promieniowania itp., a także wynikającą ze wzmożonego ruchu pojazdów, związanego z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń, ze składowaniem odpadów na otwartej przestrzeni lub w inny widoczny i oczywisty sposób pogarszająca warunki życia sąsiadów w najbliższym otoczeniu.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a niezdefiniowane w ust 1 należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, a w przypadku braku ich legalnej definicji, zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

§ 4.

Ustalenia dla wydzielonego liniami rozgraniczenia terenu U

1. Przeznaczenie terenu U (pow. ok. 0,0566 ha) :

- 1) podstawowe - teren zabudowy usługowej, z zakresu usług nieuciążliwych, usługi administracji, handlu detalicznego, biurowe, gastronomiczne, pocztowe i telefoniczne, informatyczne, naprawy sprzętu, finansowe, projektowe lub inne o podobnym charakterze i podobnym zakresie uciążliwości;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – tereny i obiekty infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej i łączności publicznej, zieleń;
- 3) przeznaczenie niedozwolone – funkcje mieszkalne;
- 4) dopuszcza się sytuowanie także niezbędnych dla funkcjonowania ustalonego przeznaczenia urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym, takich jak przyłącza, urządzenia instalacyjne, dojścia, dojazdy, przejazdy, miejsca parkingowe i place postojowe, place pod śmietniki, a także zieleni towarzyszącej, wiat i infrastruktury technicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: [co do ochrony, ukształtowania, rewaloryzacji, nakazy, zakazy, ograniczenia, dopuszczenia]

- 1) dopuszcza się kondygnacje podziemne;
- 2) dla istniejącej w dniu uchwalenia planu zabudowy, wzniesionej godnie z przepisami prawa, dopuszcza się zachowanie ich gabarytów, wysokości, formy zabudowy; w przypadku rozbudowy, nadbudowy istniejących budynków o geometrii (kształt, nachylenie) innej niż określona w ustaleniach szczegółowych w ust 7 dla nowej zabudowy, dopuszcza się realizację dachów o innym kształcie, dopasowanych, zharmonizowanych z dachami istniejącymi;
- 3) gabaryty obiektów oraz zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zgodnie z ust 7;
- 4) ustala się zakaz sytuowania reklam emitujących zmienne światło (dot. natężenia i obrazu) typu LED, zgodnie z przepisami ustawy prawo o ruchu drogowym.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) przy realizacji ustaleń planu uwzględnić należy wymogi dotyczące ochrony gatunkowej roślin, grzybów i zwierząt, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonych działalności gospodarczych oraz stosowanych instalacji winien być ograniczony do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w granicach terenu pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami; dla urządzeń i obiektów telekomunikacyjnych zasady lokalizacji w oparciu o przepisy odrębne;
- 3) w przypadku lokalizacji zabudowy z przeznaczeniem na pobyt stały ludzi w strefie oddziaływania hałasu i innych uciążliwości z tytułu sąsiedztwa drogi krajowej nr 91 ochrona przed tymi uciążliwościami należy do zadań własnych inwestora oraz jego następców prawnych.

4. Zasady kształtowania krajobrazu: wymóg harmonizowania budynków usytuowanych na jednej działce lub jednym terenie inwestycyjnym objętym jednym pozwoleniem na budowę, pod względem kolorystycznym, geometrii dachów, rozwiązań materiałowych pokrycia dachowego czy wystroju elewacji, a dla nowej zabudowy uzupełniającej program użytkowy zabudowanego terenu nawiązywanie formą architektoniczną, wystrojem zewnętrznym do zasad kompozycyjnych zabudowy istniejącej w dniu uchwalania planu;

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określania – teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują dobra kultury współczesnej wymagające ochrony.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określania; teren nie jest przestrzenią publiczną.

7. Zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, w tym min 25 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej nr 91;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 30%;
- 3) intensywność zabudowy – minimalna 0,16, maksymalna 0,90;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 15%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy :
 - a) 10 m, nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej i telekomunikacji - dla których dopuszcza się wysokość do 60 m npt,
 - b) wszelkie projektowane stałe i tymczasowe obiekty o wysokościach równych i wyższych od 50m ponad poziomem terenu podlegają zgłoszeniu do właściwego organu wojskowego – Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, zasady ich oznakowania – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - a) dla usług handlu 1 msc/30m² pow. sprzedażowej, nie mniej niż 1 miejsce, a dla usług innych niż usługi handlu - 1 msc/4 osoby zatrudnione, nie mniej niż 1 miejsce,
 - b) w łącznej liczbie miejsc parkingowych zapewnić min 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - c) wskaźniki określone w lit a, b nie dotyczą działek dla obiektów infrastruktury technicznej,
 - d) miejsca parkingowe realizować jako miejsca naziemne lub w garażach i parkingach wbudowanych;
- 7) ustalenia dotyczące gabarytów – do 2 kondygnacji nadziemnych;
- 8) geometria dachów – dla nowych obiektów dachy dowolne, w tym płaskie, dla rozbudów – zgodnie z ust 2 pkt 2 oraz ust 4;
- 9) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów

a) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio na linii rozgraniczenia z terenem dz. geod. 72 obr 10 (teren 01KDGP – pas drogi krajowej nr 91), zgodnie z ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy,

b) kolorystyka pokryć dachowych dla nowych obiektów – tonacje czerwieni, brązu, szarości, grafitu; kolorystyka elewacji- z wykluczeniem jaskrawych barw;

10) minimalna powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – ustala się zakaz podziałów na działki budowlane.

8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa - nie występują uwarunkowania skutkujące potrzebą określania.

9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określania.

10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - nie występuje potrzeba określania.

11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) zasady obsługi komunikacyjnej – dojazd z ul. Kazimierza Wielkiego lub z dróg wewnętrznych i dojazdów, w szczególności z dojazdu (usytuowany poza granicami Planu) na dz. geod. 217/27 obr. geod.10; wskaźniki parkingowe – zgodnie z ust. 7 pkt 6;

2) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;

3) odprowadzenie ścieków sanitarnych – do sieci kanalizacji sanitarnej , nie dopuszcza się indywidualnych rozwiązań;

4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – do sieci kanalizacji deszczowej lub retencjonowane na własnym terenie; wody odprowadzane z terenów zanieczyszczonych i utwardzonych powinny być podczyszczone przed odprowadzeniem do odbiorników lub do gruntu w stopniu zgodnym z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

5) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznych, dopuszcza się z indywidualnych lokalnych źródeł produkujących energię z odnawialnych źródeł energii , stanowiących mikroinstalacje w rozumieniu przepisów odrębnych;

6) zaopatrzenie w gaz, ciepło – gaz z sieci gazowych, zaopatrzenie w ciepło - lokalne źródła spełniające wymagania przepisów odrębnych dotyczące dopuszczalnych emisji lub z sieci;

7) gromadzenie odpadów – zgodnie z przepisami odrębnymi oraz przepisami lokalnymi dla miasta Tczewa;

8) inne – dopuszcza się sytuowanie obiektów i urządzeń z zakresu telekomunikacji i łączności publicznej, wyklucza się lokalizację obiektów, urządzeń i instalacji przekraczających normy wyznaczone w przepisach odrębnych w zakresie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sprawdzania dotrzymania tych poziomów¹⁾.

12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie dopuszcza się .

13. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - 0 %.

¹⁾ Rozp. Min. Środowiska z dnia 30 października 2003r. w zakresie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sprawdzania dotrzymania tych poziomów (Dz.U. z 2003r Nr 192, poz. 1883)

§ 5.

W granicach objętych niniejszym Planem traci moc Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Tczewa , uchwalony Uchwałą Nr XXVIII/263/2005 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 27 stycznia 2005 r. (opublikowany w Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 28 poz. 569, z późniejszymi zmianami²⁾).

§ 6.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tczewa.

§ 7.

1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

2. Uchwała podlega również publikacji na stronach internetowych Miasta Tczewa.

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Tczewie

Mirosław Augustyn

²⁾ zmiany opublikowane w Dz. Urz. Woj. Pom.: z 2010 r. Nr 18, poz. 323, z 2012 r. poz. 1788, z 2013 r. poz. 2986, z 2014 r. poz. 1791, poz. 1792, poz. 1804, z 2017r poz. 2015

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA TCZEWA DLA OBSZARU POŁOŻONEGO PRZY ULICY KAZIMIERZA WIELKIEGO W JEDNOSTCE URBANISTYCZNEJ UMN6 "KOLEJARZ"

RYSUNEK PLANU
SKALA 1:1000



LEGENDA:

- granicze obszaru objętego planem miejscowym
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy

OZNACZENIE LITEROWE TERENU OKREŚLAJĄCE JEGO PRZEZNACZENIE:

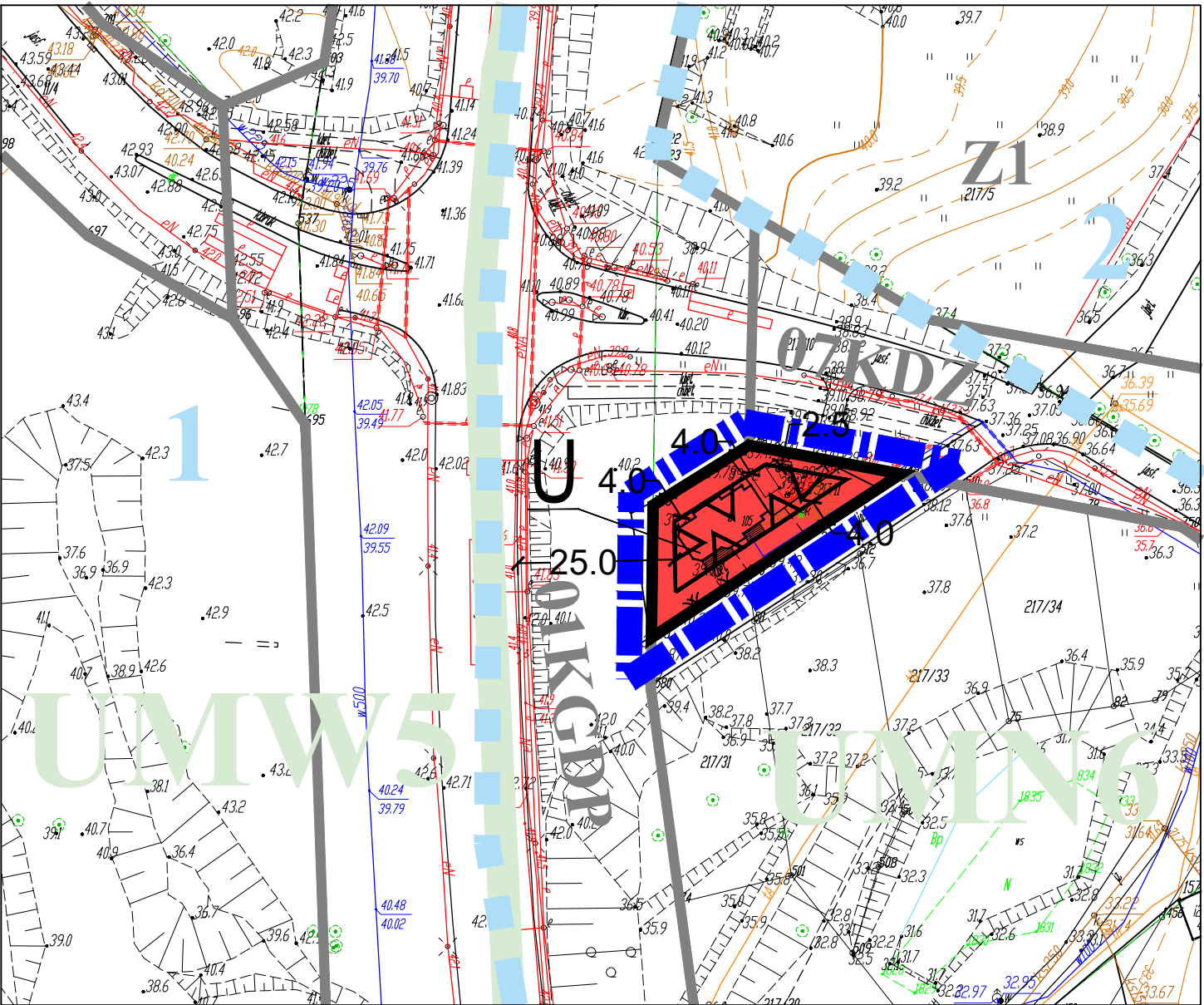
- U - teren zabudowy usługowej

INFORMACJA - OZNACZENIA PLANU OBOWIĄZUJĄCEGO:

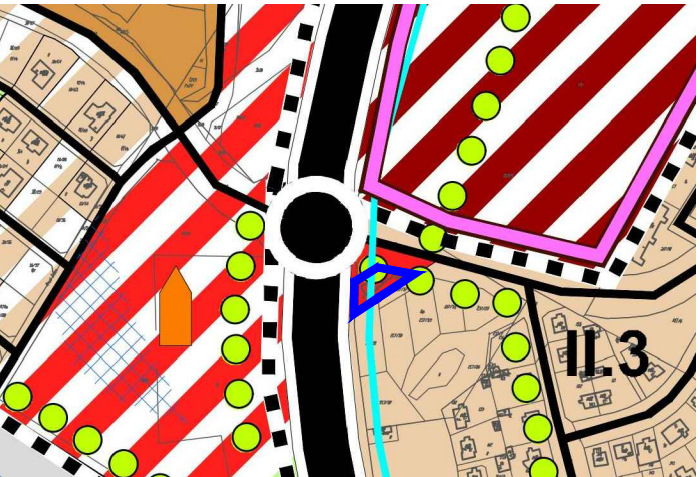
- granicze jednostek urbanistycznych
- UMWS - oznaczenie jednostki urbanistycznej
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- KDGP - tereny komunikacyjne, drogi publiczne, główne o ruchu przyspieszonym
- KDZ - tereny komunikacyjne, drogi publiczne, zbiorcze
- Z1 - tereny stanowiące tereny zamknięte, zgodnie z decyzją Ministra Obrony Narodowej
- obszary objęte planami miejscowymi

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu mieszkalno-usługowego Piotrowo w Tczewie, zatwierdzona Uchwałą nr XL/353/2006 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 26 stycznia 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 31 marca 2006 r. Nr 35 poz. 712)

teren dawnych koszar wojskowych w rejonie ul. Wojska Polskiego dla którego sporządzono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu Nowego Centrum Usługowego przy ul. Wojska Polskiego w Tczewie - Uchwała Nr IX/67/2015 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 27 sierpnia 2015r. (Dz. Urz. Woj. Pomor. z 2015 poz. 3405)



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA TCZEWA
przyjętego Uchwałą Nr XXVII/291/2013
Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 31 października 2013 r.
(ze zmianą dot. obszaru dawnego
poligonu w rejonie os. Górki – przyjętą Uchwałą Nr
XXIV/194/2016 Rady Miejskiej w Tczewie
z dnia 24 października 2016 r.)



Podział na projektowane strefy i obszary przestrzenno-urbanistyczne

- granicze stref i obszarów przestrzenno-urbanistycznych
- II.1-II.10 - istniejące osiedla mieszkaniowe
- Infrastruktura i transport
 - istniejąca droga krajowa 91
 - istniejące drogi gminne
 - węzły komunikacyjne istniejące/projektowane lub istniejące do rozbudowy
 - projektowane trasy komunikacji rowerowej i pieszej
- Infrastruktura techniczna
 - główna sieć wodociągowa magistralna
- Kierunki rozwoju struktur przestrzennych
- Tereny zainwestowane i zagospodarowane (łącznie z terenami niezabudowanymi przeznaczonymi w obowiązujących MPZP pod zabudowę)
 - tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - tereny zabudowy usługowej / zabudowy usługowej o funkcji publicznej
- Tereny rozwojowe
 - tereny zabudowy śródmiejskiej o przewadze funkcji mieszanej usługowej i mieszkaniowej
 - tereny o przewadze zabudowy usługowej
- Obszary wyznaczone do sporządzenia mpzp
 - obowiązkowe/zalecane
 - orientacyjna lokalizacja opracowywanego mpzp



PRZEDSIĘBIORSTWO PROJEKTOWO-REALIZACYJNE
"DOM" sp. z o.o.
83-200 Starogard Gdański, ul. Kościuszki 34g, tel. 56 220 57
www.pprdom.pl, e-mail: pprdom@pprdom.pl

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA TCZEWA DLA OBSZARU POŁOŻONEGO PRZY ULICY KAZIMIERZA WIELKIEGO W JEDNOSTCE URBANISTYCZNEJ UMN6 "KOLEJARZ"
RYSUNEK PLANU SKALA 1:1000

Główny projektant: mgr inż. arch. Maria Kiełb-Stańczuk

Uprawn. do plan. przestrzennego nr 1334/93

Opracowanie: mgr inż. Karol Maliszewski

Data opracowania: październik 2017

Załącznik graficzny nr 1 do Uchwały Nr XXXVII/331/2017
Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 28 grudnia 2017 roku

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXVII/331/2017
Rady Miejskiej w Tczewie
z dnia 28 grudnia 2017 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Tczewie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Rada Miejska w Tczewie
rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu w sposób następujący:**

1. Projekt Planu (zmiana mpzp dla miasta Tczewa dla obszaru położonego przy ulicy Kazimierza Wielkiego w jednostce urbanistycznej UMN6 „Kolejarz”) był wyłożony w dniach od 27 października 2017 r. do 20 listopada 2017 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Tczewie. W dniu 16 listopada 2017 r. zorganizowano dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie Planu.
2. Termin składania uwag do projektu Planu zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 i 1566) wyznaczono do dnia 05 grudnia 2017 r.
3. W ustawowym terminie wpłynęły w dniu 18.11.2017 r oraz 05.12.2017 r dwa pisma z uwagami, wniesione przez Pana Sławomira Borkowskiego, reprezentującego PHU Filtronix Polska, dotyczące zapisów planu: definicji nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz ustaleń dotyczących wymaganego minimalnego wskaźnika parkingowego. Uwagi te zostały przez Prezydenta uwzględnione poprzez odpowiednie korekty zapisów planu.

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Tczewie

Mirosław Augustyn

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXVII/331/2017
Rady Miejskiej w Tczewie
z dnia 28 grudnia 2017 r.

Rozstrzygnięcie 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 (t.j. Dz. U. z 2017r poz. 1073 i 1566), art. 7 ust.1, pkt.2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) oraz przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz.U. z 2013 r. poz. 885, ze zm.)

Rada Miejska w Tczewie ustala, co następuje:

Uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Tczewa dla obszaru położonego przy ulicy Kazimierza Wielkiego w jednostce urbanistycznej UMN6 „Kolejarz” nie wiąże się z koniecznością realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Tczewie

Mirosław Augustyn

Uzasadnienie

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Tczewa dla obszaru położonego przy ulicy Kazimierza Wielkiego w jednostce urbanistycznej UMN6 „Kolejarz”

1. Wstęp

Zmiana obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Tczewa jest realizacją Uchwały Nr XXXI/260/2017 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 29 czerwca 2017 r. o przystąpieniu do sporządzania opracowania. Dotychczas obowiązujący plan miejscowy to plan miejscowy uchwalony w 2005 r., z późniejszymi zmianami, w tym ze zmianą z 2017 r. (opublikowana w Dz. Urz. Woj. Pom. z 30 maja 2017 r. poz. 2015). Zmiana dotyczy niewielkiego fragmentu miasta przy ulicy Kazimierza Wielkiego, w jednostce urbanistycznej UMN6 „Kolejarz”. Zmiana dotyczyć ma korekty dotychczas ustalonej nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony drogi krajowej nr 91. W toku procedury planistycznej ostatniej zmiany, przyjętej Uchwałą Nr XXVIII/236/2017 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 30 marca 2017 r., nie uzyskano uzgodnienia zarządcy drogi krajowej pozwalającego na ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy w oczekiwanej przez wnioskodawców i autorów uwag do projektu planu odległości. Przebieg nieprzekraczalnej linii od strony drogi został w związku z powyższym poprowadzony po obrysie istniejącego budynku, co istotnie ogranicza możliwości inwestycyjne. Inwestor zamierza realizować na działce nowy budynek handlowo-usługowy, a ze względu na niewielką powierzchnię terenu korekta linii zabudowy jest niezbędna dla planowanej inwestycji. W projekcie będącym przedmiotem uzgodnień i opiniowania w procedurze planistycznej uwzględniono wnioskowane położenie linii zabudowy, jednakże ponownie nie uzyskano zgody zarządcy drogi krajowej na zbliżenie planowanych nowych obiektów (np. rozbudowy obecnego budynku) do drogi – ustalono zatem zgodnie z postanowieniem GDDKiA o/Gdańsk nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 25 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej nr 91.

Teren objęty opracowaniem zmiany planu położony jest w jednostce urbanistycznej „Kolejarz”, tj. w strefie przedmiejskiej z przewagą zabudowy mieszkaniowej o niskim wskaźniku intensywności zabudowy, oznaczony jest w miejscowym planie miasta Tczewa jako teren „U” – zabudowy usługowej.

Przeznaczenie terenów oraz sposób ich zagospodarowania nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tczewa, uchwalonego Uchwałą Nr XXVII/291/2013 Rady Miejskiej w Tczewie z 31.10.2013 r. ze zmianą z 2016 r. (dotyczy fragmentu miasta), określającym politykę przestrzenną miasta. W związku z powyższym, należy stwierdzić, że spełniony został wymóg 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Po uchwaleniu zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego spowoduje w granicach jego opracowania utratę mocy obowiązującej planu dotychczasowego z 2005 r. (z późniejszymi zmianami) zgodnie z art. 34 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Art. 34. 1. Wejście w życie planu miejscowego powoduje utratę mocy obowiązującej innych planów zagospodarowania przestrzennego lub ich części odnoszących się do objętego nim terenu.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

2.1. Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Projekt planu miejscowego w § 4 ust 2 i 7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego. Ustalenia szczegółowe dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, zapewniają spełnienie wymagań ład przestrzennego, urbanistyki i architektury. Uwzględniono stan istniejącego zagospodarowania na działce oraz możliwości jego zmiany mającej na celu poprawę warunków funkcjonowania usług a także poprawę jakości formy architektonicznej. Uchwała o przystąpieniu do sporządzania planu została podjęta po dn. 11 września 2015 r. (data wejściu w życie ustawy z dn. 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu - Dz. U. z 2015 r. poz. 443), w związku z czym nie można w jego ustaleniach umieszczać ustaleń wynikających z dotychczasowego art. 15 ust 3 pkt 9 (został on uchylony) dotyczących zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych,

z jakich mogą być wykonane. Kwestie te będą mogły być regulowane przepisami odpowiedniej uchwały Rady Miejskiej podjętej na podstawie ustawy krajobrazowej.

2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe

Ustalenia planu wskazują na wymóg harmonizowania budynków sytuowanych na jednej działce i objętych jednym pozwoleniem na budowę, w tym także ewentualnych rozbudów, nadbudów istniejącego na terenie działki obiektu, a dla nowych realizacji określają dopuszczalną kolorystykę pokryć dachowych, wykluczają stosowanie jaskrawych kolorów na elewacjach a także betonowe ogrodzenia. Odpowiednie zagospodarowanie i uporządkowanie stanu istniejącego, zgodnie z ustaleniami zmiany planu może przyczynić się do poprawy walorów architektonicznych terenu.

2.3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Zmiana planu określa wymagania dot. obszaru opracowania w zakresie standardów hałasu, ogranicza zakresy usług do tych, które można zaliczyć do usług nieuciążliwych. Wymagania ochrony środowiska zostały zrealizowane w projekcie zmiany planu poprzez uwzględnienie wniosków z opracowań ekofizjograficznych sporządzonych na potrzeby Studium miasta Tczewa, a także zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Tczewa z 30 marca 2017 r.

W granicach opracowania nie przewiduje się docelowo użytkowania rolnego, obszar jest terenem przekształconym, o miejskim sposobie zainwestowania. Nie jest to obszar chroniony przyrodniczo, w jego granicach nie stwierdzono stanowisk chronionych gatunków roślin, grzybów i zwierząt. W granicach opracowania nie występują grunty leśne.

2.4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Obszar opracowania położony jest poza granicami stref ochrony konserwatorskiej, w obszarze opracowania nie występują obiekty ani obszary wpisane do rejestru bądź do ewidencji zabytków, nie występują chronione dobra kultury współczesnej.

2.5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

Obszar opracowania nie jest położony w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią bądź osuwania się mas ziemnych, nie występują w jego granicach ani w bezpośrednim sąsiedztwie obiekty stwarzające zagrożenie wystąpienia poważnych awarii. W celu poprawy warunków ochrony zdrowia ustalono zasady dotyczące ochrony i kształtowania terenów zieleni towarzyszącej, wymóg włączenia zabudowy do sieci wodno-kanalizacyjnych. Dla funkcji usługowych, które mogłyby stanowić uciążliwość dla funkcji mieszkaniowych sytuowanych w otoczeniu, ustalono wymóg ograniczenia uciążliwości, emisji do granic terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny. Wymagania osób niepełnosprawnych uwzględniono poprzez ustalenie wskaźników dla funkcji usługowych dot. parkowania pojazdów wyposażonych w karty parkingowe.

2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni

Zmiana planu uwzględnia uwarunkowania ekonomiczne przestrzeni, w maksymalnie możliwym stopniu szanując dotychczasowy sposób wykorzystywania oraz poprzez ustalone wskaźniki, parametry i gabaryty zabudowy oraz wskaźniki dot. zagospodarowania umożliwia zwiększenie intensywności zabudowy oraz jej uzupełnienie bądź wymianę poprzez nowe realizacje. Potencjalne prognozowane korzyści wynikające z opracowania zmiany planu przeanalizowano i przedstawiono w prognozie skutków finansowych uchwalenia zmiany planu.

2.7. Prawo własności

Ustalenia zmiany planu określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenu, w tym zgłoszone wnioski, w zakresie możliwym do uwzględnienia w toku procedury planistycznej.

2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Projekt zmiany planu nie koliduje z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa. Ponadto zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt zmiany planu podlegał uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo. Organy te uzgodniły rozwiązania projektowe bez uwag.

2.9. Potrzeby interesu publicznego

Celem zmiany planu jest uporządkowanie prawne obszaru zgodne z potrzebami właścicieli nieruchomości i potencjalnych inwestorów. Czyni to zadość oczekiwaniom społeczności lokalnej, a zwiększenie możliwości inwestycyjnych poprawia atrakcyjność terenu i w konsekwencji może przynieść korzyści dzięki wzrostowi podatków lokalnych. Jednakże ze względu na położenie terenu w sąsiedztwie drogi krajowej konieczne jest zachowanie minimalnej odległości od jezdni tej drogi oraz uwzględnieniem ograniczeń wynikających z tego sąsiedztwa (wymóg odpowiedniego zabezpieczenia przed uciążliwościami).

2.10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Projekt zmiany planu miejscowego w § 4 ust 11 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Plan nie ogranicza realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej. Istniejące i projektowane wyposażenie w infrastrukturę techniczną ochrony środowiska zapewni właściwe warunki bytowe i sanitarne użytkownikom terenów usługowych i sąsiednich mieszkaniowych. Obszar opracowania jest wyposażony w uzbrojenie inżynieryjne, nie są wymagane realizacje nowych sieci ogólnomiejskich, przyszłe inwestycje będą mogły być włączone do sieci poprzez istniejące i projektowane przyłącza. Uwzględniono w projekcie wnioski i propozycje zgłoszone przez gestorów infrastruktury.

2.11. Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Prezydent Miasta Tczewa na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego zapewnił jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa: składania wniosków, uczestniczenia w dyskusji publicznej nad rozwiązaniami w trakcie wyłożenia projektu zmiany planu miejscowego do publicznego wglądu oraz możliwość składania uwag. Wniosków osób fizycznych po zawiadomieniu o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu nie złożono, pisma z wnioskami złożyły jedynie niektóre z zawiadomionych organów i instytucji.

Prezydent ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta, wyznaczając termin składania wniosków do projektu planu. W wyznaczonym przez Prezydenta terminie nie wpłynęły wnioski od osób fizycznych. W toku procedury uzyskano zgodę organów ochrony środowiska RDOŚ w Gdańsku i PPIS w Tczewie na odstępianie od wymogu przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, nie sporządzano zatem prognozy oddziaływania na środowisko dla zmiany planu.

Projekt zmiany planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 27.10.2017 r. do 20.11.2017 r., po uprzednim ogłoszeniu o ww. wyłożeniu. Ogłoszenie zamieszczono w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta. W ogłoszeniu został wyznaczony termin wyłożenia projektu zmiany planu, termin dyskusji publicznej ustalono na dzień 16.11.2017 r. oraz ustalono termin składania uwag – do dnia 05.12.2017 r. W terminach wyznaczonych przez Prezydenta każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu miejscowego lub w prognozie oddziaływania na środowisko, może wnieść uwagi. Uwagi mogą być wnoszone w formie pisemnej, w formie ustnej do protokołu z dyskusji publicznej, a także za pomocą poczty elektronicznej.

Protokół z dyskusji publicznej został zamieszczony na stronie internetowej miasta oraz na tablicy ogłoszeń. Uwagi do projektu planu wniesione przez PHU Filtronix zostały uwzględnione.

2.12. Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Projekt planu miejscowego w § 4 ust 11 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym systemów zaopatrzenia w wodę. Ustalenia te przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody dla celów zaopatrzenia ludności. Obszar opracowania jest już obecnie zabudowany i włączony do sieci wodociągowych, projektowane nowe zagospodarowanie i zabudowa będą włączone do sieci poprzez istniejące i projektowane przyłącza.

2.13. Przeznaczenia terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych

Ustalając przeznaczenie terenów, sposób zagospodarowania i sposób korzystania z terenu Prezydent Miasta wziął pod uwagę zarówno interes publiczny jak i interes prywatny. Przeznaczenie

terenu jest analogiczne jak według dotychczasowych opracowań planistycznych miasta, korekcie poddano zapisy dot. nieprzekraczalnych linii zabudowy i w konsekwencji ustalenia odnoszące się do wskaźników zagospodarowania terenu. Uwzględniono wymagania określone przez zarządcę drogi krajowej ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo drogi.

2.14. Wymagania ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy, w tym dążenie do minimalizowania transportochłonności i maksymalnego wykorzystania publicznego transportu zbiorowego

Obszar planu dotyczy terenów które są zabudowane i zainwestowane, położone w obszarze wyposażonym w infrastrukturę techniczną, leżą bezpośrednio przy drogach publicznych. Ich zabudowa i zagospodarowanie nie wymagają konieczności realizowania nowych sieci czy nowych publicznych ciągów komunikacyjnych. Zmiana planu jest niewielką korektą dotychczasowego miejscowego planu. Ze względu na usytuowanie obszaru opracowania w strukturze miasta realizacja jego ustaleń nie będzie skutkować nieuzasadnionym rozlewaniem się zabudowy na tereny nieuzbrojone. Teren ten jest dobrze skomunikowany z terenami usług o publicznym charakterze, wygodnie dostępny publicznymi ciągami pieszymi i rowerowymi oraz komunikacją publiczną zbiorową. Zmiana dotychczasowych parametrów, wskaźników dot. zagospodarowania i zabudowy, umożliwiająca intensyfikację parametrów urbanistycznych obszaru realizuje ideę rozwoju miasta do wewnątrz, pozwala na efektywniejsze wykorzystanie istniejącej infrastruktury drogowej i technicznej.

3. 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 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zostały ujęte w Uchwale Nr XLIX/432/2010 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 30 września 2010 r.

W wyniku tej analizy i podjętych prac dn. 31.10.2013r podjęto Uchwałę z dot. całościowej aktualizacji dokumentu Studium, które stworzyło nowe ramy kierunkowe, umożliwiające uwzględnienie części dotychczas wniesionych wniosków dotyczących zmian w przeznaczeniu terenów czy też w ustaleniach dotyczących zasad zabudowy i zagospodarowania.

W wyniku tej analizy zdecydowano także o potrzebie przystąpienia do sporządzania zmian dotychczasowego planu miejscowego z 2005 r., ze względu na liczne wnioski jakie wpłynęły do Prezydenta Miasta dotyczące poszczególnych nieruchomości. Między innymi wniesiono wówczas wniosek z dn. 30.10.2013 r (wnioskodawca Filtronix Polska) dotyczący uwzględnienia w zmianie planu miasta na dz. 217/11 obręb 10 przy ul. Kazimierza Wielkiego funkcji usługowo-handlowych (biura, handel, usługi) związanych z istniejącym salonem klimatyzacji. Wniosek ten został rozstrzygnięty w procedurze zmiany planu miasta Tczewa pozytywnie – wskazano dla tej nieruchomości funkcję usługową, wydzielono liniami rozgraniczającymi teren oznaczony symbolem „U”. Zmiana planu będąca przedmiotem uchwały jest jedynie niewielką modyfikacją dotychczasowych ustaleń planistycznych.

W bieżącej kadencji, rozpoczętej w październiku 2014 r. nie dokonano analogicznej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, nie podjęto uchwały Rady Miejskiej w tym zakresie.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Zmiana planu miejscowego będąca przedmiotem uchwały nie wpłynie negatywnie na budżet miasta, gdyż nie skutkuje koniecznością poniesienia przez miasto nakładów na budowę infrastruktury technicznej stanowiącej zadanie własne gminy (teren uzbrojony, zabudowany, planowane ewentualnie nowe zagospodarowanie i zabudowa będą obsługiwane poprzez istniejące i projektowane przyłącza realizowane bezpośrednio przez inwestorów), zmiana planu nie skutkuje koniecznością wykupu oraz urządzania publicznych dróg, parków, placów itp., uchwalenie zmiany planu nie będzie skutkowało możliwością naliczenia opłat adiacenckich z tytułu wybudowania infrastruktury technicznej czy też urządzenia dróg gminnych, nie będzie skutkowało roszczeniami właścicieli gruntów, wynikającymi z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (odszkodowania, wykupy nieruchomości ze względu na obniżenie wartości lub uniemożliwienie korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób). Uchwalenie planu nie spowoduje wpływów z opłaty planistycznej – ustalono stawkę procentową służącą naliczaniu opłat, o których mowa w art. 36 ust 4 ustawy (tzw. renta planistyczna) w wysokości 0%, gdyż plan nie zmienia ustalonego wcześniej (w zmianie planu wg Uchwały z 30 marca 2017 r.) przeznaczenia

terenów, zmiana ustala przeznaczenie zgodne z obecnym, dotychczasowym zagospodarowaniem i użytkowaniem.

Analizy i prognozy wykazały, iż wpływ uchwalenia zmiany planu na budżet gminy miejskiej jest neutralny.

5. Przebieg dotychczasowej procedury planistycznej

Zmiana obowiązującego planu została poddana procedurze planistycznej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073). Uzgodniono możliwość odstąpienia od przeprowadzania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Prezydent Miasta Tczewa w ramach obowiązującej procedury planistycznej dokonał następujących czynności:

- ogłosił w prasie miejscowej, oraz poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń i na stronach BIP o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu,
- powiadomił na piśmie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,
- rozpatrzył wnioski do zmiany planu złożone przez osoby fizyczne i organy i instytucje właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,
- sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia zmiany planu,
- uzyskał opinie o projekcie zmiany planu i dokonał jego uzgodnień,
- ogłosił w prasie, na stronach BIP, a także poprzez obwieszczenie o terminie wyłożenia projektu zmiany planu, informując osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej o możliwości składania uwag dotyczących projektu zmiany planu,
- wyłożył projekt zmiany planu do publicznego wglądu (w dniach od 27.10.2017 r. do 20.11.2017 r.), przeprowadził w dniu 16.11.2017 r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie Zmiany planu rozwiązaniami,
- przyjmował uwagi w terminie do dnia 05.12.2017 r., w terminie tym wniesiono dwie uwagi, uwzględnione poprzez wprowadzenie drobnych korekt w zapisach tekstowych planu.

Wobec wyczerpania procedury sporządzenia projektu planu określonej w art. 17 pkt 1-14 przedkłada się Radzie Miejskiej w Tczewie projekt zmiany planu, wraz z ustawowo określonymi załącznikami – do uchwalenia.