

PROTOKÓŁ
ze spotkania otartego w sprawie rozwiązań przyjętych w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego dla obszaru sadów przy ulicy Bałdowskiej w Tczewie
wraz z prognozą oddziaływania na środowisko

Protokół sporządzono w dniu 22 września 2025 r. w Urzędzie Miejskim w Tczewie przez Andrzeja Fabicha, z-ce Kierownika Biura Planowania Przestrzennego.

Na podstawie art. 17 pkt 13 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940 oraz z 2025 r. poz. 527, 680) w dniu 22 września 2025 r. o godz. 15³⁰, w sali konferencyjnej budynku Domu Przedsiębiorcy przy ul. Obrońców Westerplatte 3 w Tczewie, rozpoczęto spotkanie otwarte w sprawie rozwiązań przyjętych w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru sadów przy ulicy Bałdowskiej w Tczewie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Na zorganizowanym przez Prezydenta Miasta Tczewa spotkaniu otwartym w sprawie rozwiązań przyjętych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru sadów przy ulicy Bałdowskiej w Tczewie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko obecni byli:

- 1) Przedstawiciele Prezydenta Miasta Tczewa:
 - Anna Cappelli – Kierownik Biuro Planowania Przestrzennego Urzędu Miejskiego w Tczewie,
 - Andrzej Fabich – z-ca Kierownika Biuro Planowania Przestrzennego Urzędu Miejskiego w Tczewie.
- 2) Autor miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru sadów przy ulicy Bałdowskiej w Tczewie:
 - Daniel Załuski.
- 3) Osoby zainteresowane**:
 - Pan /.../*
 - Pani /.../*
 - Pan /.../*
 - Pan /.../*

I. Głos w dyskusji zabrali:

W dyskusji głos zabrała większość obecnych osób.

Na wstępie Projektant (autor) Daniel Załuski omówił zakres opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (MPZP), scharakteryzował zmiany wprowadzone w projektowanym zagospodarowaniu terenu oraz przybliżył kwestie wynikające ze złożonych do Urzędu wniosków o zmianę MPZP. Ponadto, poinformował o Krajowym Ośrodku Wsparcia Rolnictwa jako właścicielu znacznego terenu objętego przedmiotowym MPZP oraz o planach miasta dotyczących przejęcia niektórych terenów pod cele publiczne. Po zakończeniu prezentacji zmian wprowadzonych w projekcie MPZP, Projektant zaprosił do dyskusji i zadawania pytań.

1. Pani /.../* - Odnoszę wrażenie, że procedura uchwalenia Planu nie przebiegała tak jak wspominał o tym Prezydent. Miały być prowadzone konsultacje, spotkania z wnioskodawcami a otrzymaliśmy gotowy projekt Planu. Wnioskując o pozostawienie sadów nie do końca mieliśmy na myśli zaproponowane rozwiązania.

Pan /.../* - Mam podobne odczucia. Mówiono o tym, że na terenie sadów będą wyłącznie niskie budynki a dopuszcza się jednak wysokie.

Daniel Załuski - Z założenia w planie pozostawiono bardzo dużo zieleni. Jest kilka terenów zieleni urządzonej a dodatkowo w każdym terenie obowiązuje jeszcze minimalna powierzchnia „powierzchni biologicznie czynnej”. Ponadto, wprowadzono zapisy o zieleni krajobrazowej w której rekomenduje się pozostawienie istniejących drzew owocowych.

Anna Cappelli - W planie wprowadzono również jeden teren zieleni urządzonej (3ZP) przeznaczony będzie pod tzw. sad społeczny z którego będą mogli korzystać wszyscy mieszkańcy miasta i w którym pozostaną drzewa owocowe.

Daniel Załuski - Jeśli chodzi o wysokości budynków i budowli to należy to rozgraniczyć. Budowle to np. maszty i one faktycznie są wyższe, natomiast budynki mają ograniczoną wysokość w zależności od położenia w terenie. Przyjęliśmy rozwiązanie które reguluje maksymalną wysokość budynków od 12 m w rejonie ul. Iwaskiewicza poprzez 16 m w środkowej części planu do 20 m w części położonej przy planowanej „obwodnicy południowej” miasta. Dopuszczona wysokość budynków w terenie 2U wynosząca do 16 m, wynika z planowanych w tym terenie usług publicznych. Gdyby zdecydowano się na budowę szkoły to należało przyjąć racjonalną wysokość dla sali gimnastycznej.

2. Pani /.../* - Niepokoi mnie jedna rzecz. Projektuje się duże osiedle a tymczasem już teraz tworzą się w okolicy korki i zalewa ulice podczas intensywnych deszczy. Czy ktoś przeanalizował istniejącą sytuację i wziął pod uwagę rozwiązania służące do poprawy tej sytuacji? Może należałoby pomyśleć o budowie nowych wiaduktów które udrożniłyby ten teren.

Anna Cappelli - Na pewno zostanie wybudowana nowa sieć kanalizacyjna a dodatkowo planuje się budowę przynajmniej jednego naturalnego zbiornika retencyjnego.

Daniel Załuski - Ukształtowanie terenu spowoduje, że woda opadowa spływać będzie w stronę terenów przemysłowych a nie w stronę zabudowy jednorodzinnej przy ul. Iwaskiewicza. Dodatkowo, planowane drogi zaprojektowano w taki sposób aby było kilka wjazdów na osiedle a dodatkowo ich kształt ma zniechęcać do wykorzystywania ich do tzw. jazdy na skróty. Ponadto, wprowadzono całkiem niskie wskaźniki parkingowe aby ograniczyć ilość samochodów na nowym osiedlu. Proszę też pamiętać, że samochody nie będą parkować w pasach drogowych a inwestorzy muszą wybudować miejsca postojowe na swoim terenie.

Anna Cappelli - Miasto Tczew powoli idzie w stronę tego co jest już widoczne w dużych miastach a więc zaostrzenia wskaźników parkingowych celem ograniczenia lub wręcz wyprowadzenia aut z centrów miast.

3. Pani /.../* - a do jakiej szkoły będą chodzić dzieci z nowego osiedla? Już teraz dzieci są długo w szkole i obawiam się, że jeśli duża ilość nowych dzieci uczęszczałaby do szkoły podstawowej nr 10 to lekcje mogłyby tam trwać nawet do godz. 19

Anna Cappelli - faktycznie dzieci z nowego osiedla najprawdopodobniej zostałyby przypisane do szkoły podstawowej nr 10. Należy jednak pamiętać, że dzieci w szkołach jest coraz mniej i dotyczy to również szkoły podstawowej nr 10.

Daniel Załuski - przypominam, że nowa szkoła zgodnie z zapisami projektu planu może zostać wybudowana w terenie 2U.

Anna Cappelli - Należy pamiętać, że zagospodarowanie tego terenu zgodnie z zapisami planu to procedura na wiele lat.

4. Daniel Załuski – Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest pierwszym krokiem w celu uporządkowania tego terenu i przyblokowania jego niekontrolowanego zagospodarowania.

Anna Cappelli – Pierwszy sygnał zagrożenia zagospodarowania tego terenu pojawił się wtedy, gdy KOWR sprzedał pierwsze działki pod zabudowę przemysłową. Ruch ten, dał do zrozumienia, że KOWR najprawdopodobniej potrzebuje pieniędzy więc może również sprzedawać inne tereny których jest właścicielem. W chwili obecnej są narzędzia z których mógłby skorzystać potencjalny inwestor, np. tzw. ustawa lex deweloper czy zintegrowane plany inwestycyjne, dzięki którym mógłby wybudować bardzo intensywną zabudowę. W przypadku złożenia wniosku o zastosowanie jednego z wymienianych narzędzi, miasto musi przeprowadzić procedurę i nie może odmówić jej wszczęcia.

Pan /.../* - A czy w zintegrowanych planach inwestycyjnych i lex deweloper też obowiązuje powierzchnia biologicznie czynna?

Anna Cappelli – Tak, wynika to z prawa budowlanego i wynosi ona 25%.

5. Pan /.../* - W nawiązaniu do tego co Pan projektant mówił na początku, czy to oznacza, że KOWR nie musi przekazać Gminie terenów?

Daniel Załuski - Nie do końca. Oczywiście, KOWR nie ma obowiązku przekazania terenów Gminie, nie mniej jednak w Planie wprowadzono specjalnie takie zapisy, które regulują przyszłe zagospodarowanie w taki sposób w jaki może budować wyłącznie gmina. Mówimy tutaj np. o usługach publicznych czy budownictwie mieszkaniowym komunalnym.

Anna Cappelli - W aktualnym Planie brakuje zapisów które regulowałyby zagospodarowanie tego terenu. Dlatego powstaje ten plan żeby były wyznaczone konkretne drogi, tereny zielone w tym place zabaw, parkingi, poprawa retencji i rosnąca zabudowa na południe. To wszystko po to żeby usystematyzować i uporządkować przyszłą zabudowę.

6. Pan /.../* - Patrząc na ten Plan, wydaje się on zaplanowany w taki sposób w jaki powinno się budować nowe osiedla.

Anna Cappelli - Staraliśmy się właśnie w taki sposób zaplanować osiedle żeby było dużo zieleni urządzonej oraz terenów rekreacyjnych w obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

7. Pan /.../* - Czy te małe tereny oznaczone jako ZP mogą być interpretowane jako place zabaw takie jak Kanonka?

Daniel Załuski - Tak. We wszystkich terenach ZP dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury i małą infrastrukturę w postaci urządzeń zabawowych. Dodatkowo, w terenach tych zakazuje się budowy budynków z wyłączeniem terenu pod sad społeczny gdzie dopuszczono budynki mające pełnić funkcje magazynu czy składu na narzędzia itp.

Pan /.../* - Czyli można by zainwestować w te tereny np. z budżetu obywatelskiego.

Daniel Załuski – Sytuacja jest w tym przypadku o tyle dobra, że mamy już istniejący sad, więc w pewnym sensie mamy już gotowe tereny ZP które trzeba wyłącznie uporządkować i utrzymywać.

Anna Cappelli - od początku chcieliśmy aby w tym Planie było dużo zieleni. Dlatego wprowadziliśmy takie zapisy które mamy nadzieję, pozwolą na to aby Gmina lub Skarb Państwa zadbały nie tylko o tworzenie nowych terenów zielonych ale też dbały o istniejące już drzewa owocowe.

8. Pan /.../* - Czy ten teren może kupić kilku deweloperów?

Anna Cappelli - Tak, aczkolwiek w takich przypadkach jak ten, najczęściej inwestuje jeden duży deweloper. Wszystko zależy jednak od tego w jaki sposób KOWR będzie sprzedawał swoje nieruchomości. Podzieliliśmy cały ten teren na zw. Kwartały podzielone drogami właśnie po to, żeby jeden deweloper nie kupił jednego bardzo dużego terenu w którym między domami wybudowałby wyłącznie małe drogi wewnętrzne.

Daniel Załuski - jeśli deweloper kupi duży teren w którym wyznaczone będą drogi publiczne to musi je przekazać do skarbu państwa.

Anna Cappelli – W momencie projektowania osiedla Bajkowego zaproponowano drogi węższe które w chwili obecnej są zbyt

wąskie, ponieważ nikt nie przewidział, że w ciągu 20 – 30 lat w tak znacznym stopniu zwiększy się ilość samochodów w mieście.

9. Pan /.../* - Skoro aktualnie trwają konsultacje społeczne to czy oznacza to, że Plan ten zacznie niebawem obowiązywać?

Anna Cappelli – Procedura uchwalenia nowego Planu przewiduje, że po przeprowadzeniu konsultacji społecznych mogą wpłynąć uwagi do projektu. Uwagi są rozpatrywane przez Prezydenta i to on decyduje czy daną uwagę uwzględnić w projekcie Planu czy też nie. W przypadku uwzględniania uwag może pojawić się konieczność ponownego uzgodnienia z odpowiednimi instytucjami a następnie ponowienia konsultacji społecznych. W momencie kiedy gotowy Plan trafi na sesję Rady Miejskiej i zostanie uchwalony, to w następnym kroku należy przekazać plan wraz z całą dokumentacją do wojewody celem oceny jej zgodności z prawem. Jeśli wszystko będzie dobrze to Wojewoda publikuje Plan w dzienniku urzędowym i zaczyna on obowiązywać po 14 dniach od momentu opublikowania. Dlatego, ciężko w tym momencie jednoznacznie określić, czy Plan zacznie niebawem obowiązywać.

10. Pan /.../* - Czyli tym bardziej nie da się określić ram czasowych kiedy zostanie zagospodarowany teren tego Planu?

Anna Cappelli – Nie da się. Na pewno będzie on zagospodarowywany etapami i potrwa to co najmniej kilka lub kilkanaście lat.

11. Pan /.../* - A czy wiedzą Państwo kiedy rząd wybierze wariant CPK? Jednej z nich przebiega przez teren sadów.

Anna Cappelli – Staramy się na bieżąco pozyskiwać od CPK jakieś konkretne informacje jednak nie wiemy nic więcej niż to co CPK podaje do publicznej wiadomości.

Daniel Załuski – W pierwszej kolejności będzie budowana tzw. trasa Y w stronę Wrocławia, Poznania i Warszawy. Dopiero w drugiej kolejności ta w stronę Gdańska.

Anna Cappelli – Na tą chwilę mamy informacje, że CPK wydłużyło termin jaki daje sobie na wybór wariantu nowej trasy kolejowej do Gdańska, i w tym momencie mówimy o końcu 2026 r.

12. Pan /.../* - A jak zaproponowane w Planie rozwiązania mają się do projektowanego Planu Ogólnego?

Anna Cappelli – W planie ogólnym cały ten teren będzie najprawdopodobniej jedną strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną.

13. Pan /.../* - Skoro aktualnie na tym terenie obowiązuje jakiś Plan i teraz procedowany jest nowy, to znaczy, że w terenie tym nie można ubiegać się o decyzję o warunkach zabudowy?

Anna Cappelli - Tak

14. Pan /.../* - Czy uważają Państwo, że zaproponowane rozwiązania utrzymają się na dłużej?

Anna Cappelli – Tak. Jeśli Plan zostanie uchwalony w takim lub podobnym kształcie i zacznie obowiązywać to na pewno przez najbliższe lata nie będziemy go zmieniać.

Na zakończenie, Pani Anna Cappelli podziękowała wszystkim za przybycie i czynny udział w dyskusji. Przypomniała, że do dnia 6 października trwają konsultacje społeczne i zachęcała do składania uwag. Zaprosiła do Urzędu celem indywidualnego zapoznania się z ustaleniami projektu MPZP.

II. Uwagi zgłoszone w trakcie spotkania otwartego:

Nie zgłoszono oficjalnych uwag.

III. Ustalenia ze spotkania otwartego:

Podczas spotkania otwartego w sprawie rozwiązań przyjętych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru sadów przy ulicy Bałdowskiej w Tczewie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostały przedstawione i wyjaśnione zagadnienia formalne i merytoryczne dotyczące rozwiązań przyjętych w dokumencie. Omówiono planowane sposoby zagospodarowania poszczególnych terenów. Pytania i poglądy wyrażone w trakcie dyskusji zostały wyjaśnione, ze wskazaniem możliwości składania uwag do projektu MPZP. Osoby biorące udział w dyskusji publicznej zadeklarowały chęć złożenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru sadów przy ulicy Bałdowskiej w Tczewie.

Z-CA KIEROWNIKA BIURA


.....
(podpis osoby sporządzającej protokół)

Prezydent Miasta


.....
(podpis Prezydenta Miasta)

Protokół zawiera 3 ponumerowane strony.

/.../* wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych na podstawie Ustawy z dnia 10 maja 2018 o ochronie danych osobowych (Dz.U. z 2019 r. poz. 1781) – jawność wyłączył Andrzej Fabich z-ca Kierownika Biuro Planowania Przestrzennego Urzędu Miejskiego w Tczewie