

do Uchwały Nr XLII/367/2010
Rady Gminy Tczew z dnia 28 czerwca 2010r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag dotyczących projektu Studium
uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tczew na lata
2010-2019**

W okresie od 28.04.2010r. do 27.05.2010r. projekt Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tczew na lata 2010-2019 był wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Ostatniego dnia wyłożenia przeprowadzono dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie studium rozwiązaniami. Uwagi można było składać do dnia 17.06.2010r.

Na podstawie art. 11 pkt. 12 Ustawy z dnia 23 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz art. 9 pkt. 14 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118, poz. 1233) nie uwzględnia się następujących uwag wniesionych w terminie do dnia 17.06.2010r. przez:

1. - dnia 01.06.2010r.:
dotyczyła zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na budowlane dla działki nr 31/3 we wsi Czarlin. Uwaga została rozstrzygnięta negatywnie.
Uwzględnienie w/w uwagi nie było możliwe ze względu na to, że teren objęty uwagą położony jest w znacznym oddaleniu od utwardzonych i wyposażonych w uzbrojenie istniejących dróg gminnych, pośród pojedynczych siedlisk rolniczych. Gmina nie przewiduje uzbrajania terenu w perspektywie najbliższych lat. Ponadto polityka przestrzenna gminy w obrębie geodezyjnym Czarlin przewiduje intensyfikację i koncentrację zabudowy w sąsiedztwie dróg krajowych nr 22 i 91 oraz węzła drogowego, z czym wniesiona uwaga jest sprzeczna.
2. - dnia 01.06.2010r.:
dotyczyła przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną działek nr 126, 26/2, 27/3 we wsi Malenin. Uwaga została rozstrzygnięta negatywnie.
Uwzględnienie w/w uwagi nie było możliwe ze względu na to, że przedmiotowe działki oddzielone są od zwartej zabudowy wiejskiej przeszkodą terenową w postaci autostrady A1, która dzieli obręb Malenin na część wschodnią i zachodnią. W części zachodniej, w której znajdują się działki objęte uwagą dominują funkcje rolnicza i sadownicza, w części wschodniej skoncentrowana jest zwarta zabudowa wsi. Polityka przestrzenna gminy rozwija się w kierunku uzupełniania istniejących ośrodków wiejskich, a więc intensyfikacji i koncentracji zabudowy wzdłuż drogi powiatowej nr 2800G na odcinku pomiędzy wsią Malenin i Miłobądz. Teren objęty uwagą nie jest więc przewidziany przez władze gminy pod zabudowę niezwiązaną z działalnością rolniczo-sadowniczą. Ponadto teren objęty uwagą posiada wyposażenie w media niewystarczające dla rozwoju funkcji mieszkaniowej, a gmina nie przewiduje przebudów podnoszących wydajność sieci infrastruktury technicznej w sąsiedztwie działek objętych uwagą.
3. - dnia 28.05.2010r.:
dotyczyła przeznaczenia pod zabudowę działek nr 74, 75, 43 we wsi Tczewskie Łąki. Uwaga została rozstrzygnięta negatywnie.
Uwzględnienie w/w uwagi nie było możliwe gdyż biorąc pod uwagę wartości przyrodniczo-kulturowe Żuław Gdańskich (położenie w Obszarze Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich, charakterystyczny krajobraz otwartych pól i łąk poprzecinanych szachownicą rowów melioracyjnych oraz właściwe dla Żuław kształtowanie zabudowy przy drogach biegnących

wzdłuż rowów melioracyjnych), cały teren wsi objęty jest w studium ochroną przyrodniczą i konserwatorską. W związku z tym nową zabudowę dopuszcza się w studium jedynie na zasadzie kontynuacji tradycyjnej istniejącej zabudowy ulicowej, projektując jej uzupełnienia. Działki objęte uwagą nie sąsiadują ze zwartą zabudową wiejską, w związku z tym ewentualna ich zabudowa nie będzie stanowiła kontynuacji tradycyjnego układu ruralistycznego wsi Tczewskie Łąki. Ponadto na terenie całych Żuław Gdańskich, znajdują się gleby najbardziej przydatne rolniczo, w tym duży odsetek gruntów podlegających szczególnej ochronie prawnej, tj. gleb klas I-III. O wyborze terenów przeznaczonych do odrolnienia i przeznaczenia pod zabudowę decyduje więc w przypadku Żuław nie tylko klasa gruntów, ale w ni mniejszym stopniu występowanie terenów rolnych w zwartych obszarach. Przeznaczenie pod zabudowę wnioskowanych działek ingerowałoby w zwarty kompleks terenów rolnych.

4.

- dnia 27.05.2010r.:

dotyczyła przeznaczenia pod funkcję mieszkaniową całości działki nr 74 we wsi Lubiszewo. Uwaga została rozstrzygnięta częściowo pozytywnie, częściowo negatywnie. Tylko częściowe uwzględnienie w/w uwagi było możliwe ze względu na to, że polityka przestrzenna gminy opiera się na intensyfikacji i koncentracji zabudowy wiejskiej przez uzupełnianie istniejących układów ruralistycznych mając na uwadze kontynuację lokalnej tradycji. W związku z tym w studium unika się realizacji zabudowy, która wnika w głąb pól uprawnych, a pod zabudowę w Lubiszewie przeznacza się tereny położone przy drodze gminnej nr 200022G w celu utworzenia zwartych kompleksów zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Ponadto biorąc pod uwagę dynamikę rozwoju wsi na poziomie 5% rocznie i utrzymywanie się jej w czasie 10 lat (okresu dla którego przewidziane jest studium) da to przyrost liczby mieszkańców o około 300 osób. Biorąc jednak pod uwagę lokalne uwarunkowania, studium wyznacza pod zabudowę mieszkaniowo-usługową obszar ok. 47ha, co daje potencjał wzrostu liczby ludności o ok. 600 osób. W związku z tym, że studium wprowadza rezerwę inwestycyjną dwukrotnie większą od wymaganej, wprowadzanie dodatkowych terenów mieszkaniowo-usługowych uznać należy za nieuzasadnione. Reasumując, uwagę odrzuca się w części dotyczącej przeznaczenia pod zabudowę ok. połowy działki, tj. terenów wnikaających w głąb pól uprawnych (zgodnie z rysunkiem studium).

5.

- dnia 27.05.2010r.:

dotyczyła przeznaczenia pod funkcję mieszkaniową całości działki nr 69/12 we wsi Bałdowo. Uwaga została rozstrzygnięta częściowo pozytywnie, częściowo negatywnie. Tylko częściowe uwzględnienie w/w uwagi było możliwe ze względu na to, że polityka przestrzenna gminy opiera się na intensyfikacji i koncentracji zabudowy wiejskiej przez uzupełnianie istniejących układów ruralistycznych mając na uwadze kontynuację lokalnej tradycji. W związku z tym w studium unika się realizacji zabudowy, która wnika w głąb pól uprawnych, a w przypadku terenu objętego uwagą, pod zabudowę po północnej stronie drogi gminnej nr 200028G, przeznacza się pasy terenu o szerokości zezwalającej na budowę jednej linii zabudowy. Reasumując, uwagę odrzuca się w części dotyczącej przeznaczenia pod zabudowę większej części przedmiotowej działki, tj. terenów wnikaających w głąb pól uprawnych (zgodnie z rysunkiem studium).

6.

- dnia 27.05.2010r.:

dotyczyła przeznaczenia pod funkcję mieszkaniową i usługową działki nr 76/9 we wsi Gnieszewo. Uwaga została rozstrzygnięta negatywnie.

Uwzględnienie w/w uwagi nie było możliwe ze względu na to, że teren objęty uwagą położony jest w znacznym oddaleniu od zwartej zabudowy wiejskiej. Polityka przestrzenna gminy w obrębie Gnieszewo opiera się na intensyfikacji i koncentracji zabudowy wiejskiej przez uzupełnianie istniejących układów ruralistycznych wzdłuż drogi krajowej nr 22 i drogi gminnej 200026G. Przedmiotowa działka położona jest w otoczeniu pól i nieużytków i posiada wyposażenie w media niewystarczające dla rozwoju funkcji mieszkaniowej, a gmina nie przewiduje przebudów podnoszących wydajność sieci infrastruktury technicznej w sąsiedztwie działek objętych uwagą. Ponadto teren objęty uwagą jest w dużej mierze zdegradowany przez dzikie wysypiska oraz przekształcenia rzeźby terenu spowodowane niekontrolowaną działalnością człowieka polegającą na wykonywaniu różnego typu robót ziemnych. W studium zakłada się przywrócenie walorów krajobrazowych i przyrodniczych tego terenu przez wprowadzanie zalesień na terenach zdegradowanych. Uwaga jest sprzeczna z założeniami polityki przestrzennej gminy, w związku z czym odrzuca się ją.

7.

- dnia

26.05.2010r.:

dotyczyła przeznaczenia pod funkcję mieszkaniową i usługową działki nr 50/1 we wsi Czatkowy. Uwaga została rozstrzygnięta negatywnie.

Uwzględnienie w/w uwagi nie było możliwe gdyż biorąc pod uwagę wartości przyrodniczo-kulturowe Żuław Gdańskich (położenie w Obszarze Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich, charakterystyczny krajobraz otwartych pól i łąk poprzecinanych szachownicą rowów melioracyjnych oraz kształtowanie zabudowy Czatkowych wzdłuż drogi powiatowej nr 2834G), cały teren wsi objęty jest w studium ochroną przyrodniczą i konserwatorską. W związku z tym nową zabudowę dopuszcza się w studium jedynie na zasadzie kontynuacji tradycyjnej istniejącej zabudowy ulicowej, projektując jej uzupełnienia. Działka objęta uwagą mimo, że posiada dostęp do drogi, nie jest przy niej położona, co w myśl polityki przestrzennej gminy, uniemożliwia wprowadzenia na niej zabudowy w jednej linii wzdłuż istniejącej drogi gminnej, do której przylega. Ponadto na terenie całych Żuław Gdańskich, znajdują się gleby najbardziej przydatne rolniczo, w tym duży odsetek gruntów podlegających szczególnej ochronie prawnej, tj. gleb klas I-III. O wyborze terenów przeznaczonych do odrolnienia i przeznaczenia pod zabudowę decyduje więc w przypadku Żuław nie tylko klasa gruntów, ale w ni mniejszym stopniu występowanie terenów rolnych w zwartych obszarach. Przeznaczenie pod zabudowę wnioskowanych działek ingerowałoby w zwarty kompleks terenów rolnych.

8.

- dnia 21.05.2010r.:

dotyczyła przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową działki nr 140/15 we wsi Lubiszewo. Uwaga została rozstrzygnięta częściowo pozytywnie, częściowo negatywnie.

Uwzględnienie w/w uwagi nie było możliwe ze względu na to, że teren objęty uwagą rozciąga się od drogi gminnej 200022G do jez. Rokickich. Polityka przestrzenna gminy opiera się na intensyfikacji i koncentracji zabudowy wiejskiej przez uzupełnianie istniejących układów ruralistycznych mając na uwadze kontynuację lokalnej tradycji. W związku z tym w studium unika się lokalizowania zabudowy za jej pierwszą linią przylegającą do istniejących głównych dróg przebiegających przez obręby. Pomimo, że na terenach sąsiadujących z działką objętą uwagą prowadzone są inwestycje budowlane na podstawie uchwalonych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, uznaje się że kontynuowanie zabudowywania skarpy miałoby degradujący wpływ na kształtowanie układu ruralistycznego, gdyż odbiegałoby od zasad tradycyjnego kształtowania przestrzeni wiejskiej Lubiszewa, a także dla wartości krajobrazowych wsi, gdyż skarpa jest terenem eksponowanym i stanowi przedpole krajobrazowe wsi. Ponadto, w sytuacji, gdy prognozowany (na podstawie przyrostu naturalnego i współczynników migracji) rozwój przestrzenny wsi utrzyma się na dotychczasowym poziomie 5%, w ciągu 10 lat obowiązywania studium, liczba mieszkańców wzrośnie o ok. 300 osób. W studium założono przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniowo-usługową terenów o powierzchni ok. 47ha, co umożliwia wzrost liczby mieszkańców o ok. 600 osób, czyli daje znaczną rezerwę dla lokalizowania zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Należy więc uznać, że nieuzasadnione byłoby dalsze zwiększanie powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.

9.

dnia 20.05.2010r.:

dotyczyła przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową działki nr 31/5 we wsi Czarlin. Uwaga została rozstrzygnięta negatywnie.

Uwzględnienie w/w uwagi nie było możliwe ze względu na to, że teren objęty uwagą położony jest w znacznym oddaleniu od utwardzonych i wyposażonych w uzbrojenie istniejących dróg gminnych, pośród pojedynczych siedlisk rolniczych. Gmina nie przewiduje uzbrajania terenu w perspektywie najbliższych lat. Ponadto polityka przestrzenna gminy w obrębie geodezyjnym Czarlin przewiduje intensyfikację i koncentrację zabudowy w sąsiedztwie dróg krajowych nr 22 i 91 oraz węzła drogowego, z czym wniesiona uwaga jest sprzeczna.

10.

- dnia

19.05.2010r.;

dotyczyła przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową działki nr 112/2 we wsi Czatkowy.

Uwaga została rozstrzygnięta negatywnie.

Uwzględnienie w/w uwagi nie było możliwe gdyż biorąc pod uwagę wartości przyrodniczo-kulturowe Żuław Gdańskich (położenie w Obszarze Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich,

charakterystyczny krajobraz otwartych pól i łąk poprzecinanych szachownicą rowów melioracyjnych oraz kształtowanie zabudowy Czatkowych wzdłuż drogi powiatowej nr 2834G), cały teren wsi objęty jest w studium ochroną przyrodniczą i konserwatorską. W związku z tym nową zabudowę dopuszcza się w studium jedynie na zasadzie kontynuacji tradycyjnej istniejącej zabudowy ulicowej, projektując jej uzupełnienia. Ponadto na terenie całych Żuław Gdańskich, znajdują się gleby najbardziej przydatne rolniczo, w tym duży odsetek gruntów podlegających szczególnej ochronie prawnej, tj. gleb klas I-III. O wyborze terenów przeznaczonych do odrolnienia i przeznaczenia pod zabudowę decyduje więc w przypadku Żuław nie tylko klasa gruntów, ale w ni mniejszym stopniu występowanie terenów rolnych w zwartych obszarach. Przeznaczenie pod zabudowę wnioskowanych działek ingerowałoby w zwarty kompleks terenów rolnych.

11.

– dnia

18.05.2010r.:

dotyczyła zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na budowlane dla działki nr 29 we wsi Rokitki. Uwagę złożono w terminie i została rozstrzygnięta negatywnie.

Uwzględnienie w/w uwagi nie było możliwe ze względu na to, że teren objęty uwagą leży w obniżeniu rynny polodowcowej doliny Motławy-Szpegawy, nad jez. Rokickim, pomiędzy Motławą i Kanałem Młyńskim, w związku z czym zagrożonego, ze względu na możliwe zalewanie. Mimo, że zgodnie z Ustawą z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne (Dz. U. z 2005r. Nr 239, poz. 2019) nie jest to teren zakwalifikowany do bezpośredniego ani potencjalnego zagrożenia wystąpienia powodzi, jego położenie pomiędzy dwoma ciekami wodnymi, na terenie podmokłym torfowiskowym, ewidentnie kwalifikuje go do wyłączenia z zabudowy w celu ochrony życia i mienia ludzi. Ponadto działka wymieniona w uwadze, ze względu na ukształtowanie terenu, jest istotna jako przedpole krajobrazowe wsi Rokitki, w związku z czym powinna pozostać niezabudowana. Pomimo, że polityka przestrzenna gminy przewiduje możliwość przekształcenia wsi Rokitki w osiedle mieszkaniowe o charakterze podmiejskim, to uzupełnienia i nowe tereny mieszkaniowo-usługowe lokalizuje się w bezpośrednim sąsiedztwie zwartej zabudowy wiejskiej, z którą teren objęty uwagą nie graniczy.

12.

– dnia

18.05.2010r.:

dotyczyła przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową działki nr 94/2 we wsi Miłobądz. Uwagę złożono w terminie i została rozstrzygnięta częściowo pozytywnie, częściowo negatywnie.

Tylko częściowe uwzględnienie w/w uwagi było możliwe ze względu na to, że polityka przestrzenna gminy polega na kontynuacji historycznego ulicowego układu ruralistycznego. W studium unika się realizacji zabudowy, która wnika w głąb pól uprawnych. Pod zabudowę, po obu stronach drogi powiatowej nr 2800G, przeznacza się pasy terenu o szerokości zezwalającej na budowę jednej linii zabudowy, w związku z czym tylko niewielka część wnioskowanej działki (bezpośrednio granicząca z drogą) zostaje przeznaczona pod zabudowę mieszkaniowo-usługową z preferencją dla zabudowy mieszkaniowej. Uwagę odrzuca się dla pozostałej części działki, wchodzącej w głąb terenów pól uprawnych (zgodnie z rysunkiem studium).

13.

– dnia

04.05.2010r.:

dotyczyła przeznaczenia pod zabudowę działki nr 118/2 we wsi Czatkowy. Uwagę złożono w terminie i została rozstrzygnięta częściowo pozytywnie, częściowo negatywnie.

Tylko częściowe uwzględnienie w/w uwagi było możliwe ze względu na lokalizację przedmiotowego terenu w pobliżu wału przeciwpowodziowego rzeki Wisły. Nie dopuszcza się wprowadzania nowej zabudowy mieszkaniowo-usługowej na w/w obszarze, ponieważ działka może być zakwalifikowana do obszarów potencjalnego zagrożenia wystąpienia powodzi, w przypadku przerwania wału przeciwpowodziowego rzeki Wisły zgodnie z art. 83 Ustawy z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne (Dz. U. z 2005r. Nr 239, poz. 2019). W związku z tym niebezpieczne, ze względu na prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi, jest lokalizowanie tam zabudowy. Ponadto zgodnie z art. 85, ust.1, pkt. 4 w/w ustawy, po stronie odpowietrznej wału przeciwpowodziowego, w odległości 50m od stopy wału, obowiązuje całkowity zakaz zabudowy. W związku z powyższym, z uwagi na bezpieczeństwo zdrowia i życia ludzi oraz ich mienia, dla

wnioskowanej działki a także działek sąsiadujących (nie położonych wzdłuż drogi powiatowej nr 2834G w pasach o szerokości zezwalającej na budowę jednej linii zabudowy), dopuszcza się jedynie rozbudowy, przebudowy i modernizacje istniejącej zabudowy na zasadach określonych szczegółowo w tekście studium

14. - dnia 20.05.2010r.:
dotyczyła przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową działki nr 94/1 we wsi Miłobądz. Uwagę złożono w terminie i została rozstrzygnięta częściowo pozytywnie, częściowo negatywnie.
Tylko częściowe uwzględnienie w/w uwagi było możliwe ze względu na to, że polityka przestrzenna gminy polega na kontynuacji historycznego ulicowego układu ruralistycznego. W studium unika się realizacji zabudowy, która wnika w głąb pól uprawnych. Pod zabudowę, po obu stronach drogi powiatowej nr 2800G, przeznacza się pasy terenu o szerokości zezwalającej na budowę jednej linii zabudowy, w związku z czym tylko niewielka część wnioskowanej działki (bezpośrednio granicząca z drogą) zostaje przeznaczona pod zabudowę mieszkaniowo-usługową z preferencją dla zabudowy mieszkaniowej. Uwagę odrzuca się dla pozostałej części działki, wchodzącej w głąb terenów pól uprawnych (zgodnie z rysunkiem studium).
15. - dnia 08.06.2010r.:
dotyczyła zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na budowlane dla działek nr 107/2, 107/3, 107/4, 107/5, 107/6, 107/7, 107/8 we wsi Rokitki. Uwagę złożono w terminie i została rozstrzygnięta negatywnie.
Uwzględnienie w/w uwagi nie było możliwe ze względu na to, że teren leży na krawędzi obniżenia rynny polodowcowej doliny Motławy-Szpęgawy, nad Kanałem Młyńskim, więc ewidentnie może być zagrożony osuwaniem mas ziemnych. W związku z tym niebezpieczne jest lokalizowanie tam zabudowy. Ponadto działki objęte uwagą nie są przestrzennie związane z terenem zwartej zabudowy wsi Rokitki, gdyż oddzielone są od niej terenem kolejowym i nie posiadają dostępu do drogi prowadzącej bezpośrednio do wsi. Wyposażenie w media przedmiotowego terenu jest niewystarczające dla rozwoju funkcji mieszkaniowej, a Strategia Rozwoju Lokalnego (Uchwała nr XII/115/2007 Rady Gminy Tczew z dnia 07 listopada 2007r.) i Plan Rozwoju Lokalnego Gminy Tczew na lata 2007-2013 (Uchwała nr XIX/180/2008 Rady Gminy Tczew z dnia 04 czerwca 2008r.) nie przewidują przebudów podnoszących wydajność sieci infrastruktury technicznej w sąsiedztwie działek objętych uwagą. Biorąc pod uwagę w/w uwarunkowania, lokalizacja wnioskowanej działki nie pozwala na włączenie jej w tereny wyznaczone pod nowe osiedla mieszkaniowe w obrębie Rokitki. Wnioskowanego terenu w studium nie przeznacza się pod zabudowę, w związku z czym uwaga zostaje odrzucona.
16. - dnia 08.06.2010r.:
dotyczyła przeznaczenia pod zabudowę produkcyjną działki nr 43 we wsi Rokitki. Uwagę złożono w terminie i została rozstrzygnięta negatywnie.
Uwzględnienie w/w uwagi nie było możliwe ze względu na położenie przedmiotowej działki w obniżeniu rynny polodowcowej doliny Motławy-Szpęgawy. Działka ograniczona jest z dwóch stron rzekami: Motławą i Kanałem Młyńskim. Zgodnie z opracowaniem „Wyznaczenie granic obszarów zagrożenia powodzią, w celu uzasadnionego odtworzenia terenów zalewowych. Rzeki Wisła” (IMGW, Gdynia 2003/04 r) w studium oznaczono obszary 1% (100-letniego) i 10% (10-letniego) bezpośredniego zagrożenia powodzią. Północno-wschodnia część wnioskowanej działki, położona nad rzeką Motławą, znajduje się na terenach zagrożenia 1% i 10%, na których obowiązuje zakaz lokalizowania zabudowy. Ponadto działki objęte uwagą nie są przestrzennie związane z terenem zwartej zabudowy wsi Rokitki, gdyż oddzielone są od niej terenem kolejowym. Wyposażenie w media przedmiotowego terenu jest niewystarczające dla rozwoju funkcji mieszkaniowej, a Strategia Rozwoju Lokalnego (Uchwała nr XII/115/2007 Rady Gminy Tczew z dnia 07 listopada 2007r.) i Plan Rozwoju Lokalnego Gminy Tczew na lata 2007-2013 (Uchwała nr XIX/180/2008 Rady Gminy Tczew z dnia 04 czerwca 2008r.) nie przewidują przebudów podnoszących wydajność sieci infrastruktury technicznej w sąsiedztwie działek objętych uwagą. Biorąc pod uwagę w/w uwarunkowania, lokalizacja wnioskowanej działki nie pozwala na włączenie jej w tereny wyznaczone pod nowe osiedla mieszkaniowe w obrębie Rokitki. Wnioskowanego terenu w studium nie przeznacza się pod zabudowę, w związku z czym uwaga zostaje odrzucona.

17.

- dnia 07.06.2010r.:

dotyczyła przeznaczenia pod funkcję usługową związaną z budową stacji paliw działek nr 158 i 159 we wsi Stanisławie. Uwaga została rozstrzygnięta częściowo pozytywnie, częściowo negatywnie.

Częściowe uwzględnienie w/w uwagi dotyczy lokalizacji funkcji określonej w uwadze w pasie szerokości max 150m od drogi wojewódzkiej nr 224. Na pozostałym terenie przedmiotowych działek dopuszcza się zgodnie z zapisami studium zabudowę mieszkaniowo-usługową z preferencją dla zabudowy mieszkaniowej, tj. lokalizację zabudowy mieszkaniowej oraz usług podstawowych związanych z obsługą osiedli mieszkaniowych typu handel o powierzchni sprzedaży max. 100m², obiekty zdrowia, kultu religijnego, itp. W związku z tym uwagę w części dotyczącej lokalizacji stacji benzynowej na terenie wyznaczonym pod zabudowę mieszkaniowo-usługową z preferencją dla zabudowy mieszkaniowej odrzuca się.

18.

- dnia 16.06.2010r., dotyczyła przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową działek nr 32/2 i 32/6 we wsi Gniszewo. Uwaga została rozstrzygnięta negatywnie.

Uwzględnienie w/w uwagi nie było możliwe ze względu na to, że teren objęty uwagą położony jest w znacznym oddaleniu od zwartej zabudowy wiejskiej. Polityka przestrzenna gminy w obrębie Gniszewo opiera się na intensyfikacji i koncentracji zabudowy wiejskiej przez uzupełnianie istniejących układów ruralistycznych wzdłuż drogi krajowej nr 22 i drogi gminnej 200026G. Przedmiotowa działka położona jest w otoczeniu pól i nieużytków oraz posiada wyposażenie w media niewystarczające dla rozwoju funkcji mieszkaniowej, a gmina nie przewiduje przebudów podnoszących wydajność sieci infrastruktury technicznej w sąsiedztwie działek objętych uwagą. Teren objęty uwagą znajduje się na obszarze rozległej rolniczej przestrzeni produkcyjnej z istniejącą zabudową zagrodową związaną z gospodarką rolną i leśną. Wnioskowane przeznaczenie terenu jest sprzeczne z przyjętymi założeniami rozwoju gminy. Polityka przestrzenna władz w zakresie rozległych terenów rolnych gminy Tczew, jako naczelną zasadę ich ochrony przyjmuje nie zabudowywanie terenów otwartych panoram pól i łąk, a w szczególności wprowadzenie funkcji nie związanej z gospodarką rolną lub leśną.

19.

- dnia

16.06.2010r.:

dotyczyła przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową działki nr 164 we wsi Malenin. Uwagę złożono w terminie i została rozstrzygnięta częściowo pozytywnie, częściowo negatywnie.

Działka objęta uwagą znajduje się poza terenem skoncentrowanej zabudowy ulicowej, w drugiej linii zabudowy, na obszarze o głównej funkcji rolniczo-sadowniczej. Polityka przestrzenna władz w zakresie rozległych terenów rolnych gminy Tczew, jako naczelną zasadę ich ochrony przyjmuje nie zabudowywanie otwartych terenów rolnych, a w szczególności wprowadzania funkcji nie związanej z gospodarką rolną lub leśną. W związku z tym, dopuszcza się rozbudowę i budowę nowych obiektów związanych z gospodarką rolną, natomiast ogranicza się rozbudowę obiektów mieszkalnych, w maksymalnej liczbie dwóch domów mieszkalnych dla jednego siedliska. Odrzuca się uwagę w części obejmującej przeznaczenie pozostałego terenu przedmiotowej działki pod zabudowę.

20.

- dnia 16.06.2010r.:

dotyczyła przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową działek nr 149 i 171 we wsi Boroszewo. Uwagę złożono w terminie i została rozstrzygnięta negatywnie.

Uwzględnienie w/w uwagi nie było możliwe ze względu na to, że teren objęty uwagą położony jest w znacznym oddaleniu od zwartej zabudowy wsi, w dolinie rynny polodowcowej Doliny Szpęgawy na terenie podmokłym. Przez środek wnioskowanego terenu przepływa rzeka Szpęgawa. Mimo, że zgodnie z Ustawą z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne (Dz. U. z 2005r. Nr 239, poz. 2019) nie jest to teren zakwalifikowany do bezpośredniego ani potencjalnego zagrożenia wystąpienia powodzi, jednak ze względu na swoje położenie (w obniżeniu doliny rynny polodowcowej, na terenie podmokłym, w sąsiedztwie rzeki) przedmiotowe działki mogą być zagrożone zalewaniem. W związku z tym niebezpieczne, ze względu na możliwe zalewanie, jest lokalizowanie tam zabudowy.

Ponadto Boroszewo ze względu na znaczne oddalenie od kluczowych szlaków komunikacyjnych wykazuje jedynie umiarkowaną dynamikę rozwoju, gdzie niewielka koncentracja zabudowy występuje w zasadzie tylko w rejonie dawnego założenia dworskiego. Zasady przyjęte w studium

dotyczące zagospodarowania strefy umiarkowanego rozwoju dotyczą bezwzględnej ochrony zachowanych, w bardzo wysokim stopniu, walorów przyrodniczo-krajobrazowych wsi z dopuszczeniem rozwoju nowej zabudowy na zasadzie kontynuacji i uzupełnień obszaru zwartej zabudowy wiejskiej istniejącego układu ruralistycznego. W studium unika się realizacji zabudowy, która wnika w głąb pól uprawnych.

21.

– dnia 16.06.2010r.:

dotyczyła przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową działek nr 180/5, 180/8, 177/1, 455/1, 180/4, 180/6, 180/7, 455/7-455/15, 179, 184/3, 184/4, 182, 183 oraz części działki nr 455/4 we wsi Swarożyn. Uwagę złożono w terminie i została rozstrzygnięta w części negatywnie, w części pozytywnie.

Częściowe uwzględnienie w/w uwagi dotyczy przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniowo-usługową z preferencją dla zabudowy mieszkaniowej terenu o szerokości jednej linii zabudowy wzdłuż istniejącej drogi gminnej. Nie uwzględnia się uwagi w zakresie dopuszczenia zabudowy o w/w funkcji na tyłach zabudowy tworząc drugą linię zabudowy. Lokalizowanie nowej zabudowy w przysiółkach Zabagno, Swarożyn, Młynki i Zwierzynek powinno odbywać się na zasadzie uzupełniania istniejących układów ruralistycznych w myśl zasady dobrego sąsiedztwa z zabudową istniejącą oraz stosując gabaryty, formy, detale, materiały, itd. nawiązujące do lokalnej tradycji (szczegółowe zasady podano w tekście studium). W związku z powyższym w celu ochrony tradycyjnego układu ruralistycznego przysiółka Zabagno, nie dopuszcza się lokalizowania drugiej linii zabudowy. Ponadto niepełne uzbrojenie wnioskowanego terenu w media oraz fakt, że gmina nie planuje rozbudowy i uzupełnienia infrastruktury, stanowi utrudnienie w realizacji ujętego w uwadze przedsięwzięcia.

22.

– dnia

14.06.2010r.:

dotyczyła przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniowo-usługową działki nr 97 we wsi Miłobądz. Uwagę złożono w terminie i została rozstrzygnięta częściowo pozytywnie, częściowo negatywnie.

Tylko częściowe uwzględnienie w/w uwagi było możliwe ze względu na to, że polityka przestrzenna gminy polega na kontynuacji historycznego ulicowego układu ruralistycznego. W studium unika się realizacji zabudowy, która wnika w głąb pól uprawnych. Pod zabudowę, po obu stronach drogi powiatowej nr 2800G, przeznacza się pasy terenu o szerokości zezwalającej na budowę jednej linii zabudowy, w związku z czym tylko niewielka część wnioskowanej działki (bezpośrednio granicząca z drogą) zostaje przeznaczona pod zabudowę mieszkaniowo-usługową z preferencją dla zabudowy usługowej. Uwagę odrzuca się dla pozostałej części działki, wchodzącej w głąb terenów pól uprawnych (zgodnie z rysunkiem studium).

23.

dotyczyła przeznaczenia działek 325/6, 329/4, 330, 275 i 240 położonych w miejscowości Rokitki i dz. 79/1, 85 położonych w miejscowości Śliwiny na funkcje mieszkaniową. Uwaga została rozpatrzona w części pozytywnie, w części negatywnie.

I. Uzasadnienie rozpatrzenia uwag podaje się dla poszczególnych działek w zakresie uwarunkowań lokalnych – uzasadnienie faktyczne

- Uwzględnienie w/w uwagi było możliwe dla działki nr 325/6 położonej w obszarze zwartej zabudowy wsi Rokitki.
- Negatywnie rozpatrzono uwagę dotyczącą działki nr 329/4, na której odbywa się eksploatacja złoża kruszywa (piaski i żwiry) pod nazwą „Rokitki III”, z koncesją na wydobycie wygasającą dnia 14.07.2013 r. Rekultywacja tego obszaru w kierunku zabudowy mieszkaniowej byłaby nieuzasadniona ze względów demograficznych, co zostało omówione poniżej. Nadmienić również należy, że rekultywacja w kierunku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej terenów powyrobiskowych wymaga dostosowania terenu wyrobiska do warunków, na których mogłaby być realizowana zabudowa mieszkaniowa (ukształtowanie rzeźby terenu, makroniwelacja, zagęszczenie gruntu, zabezpieczenie gruntu przed osuwaniem się mas ziemnych oraz przed zaleganiem wód opadowych itp.), są to roboty bardzo kosztowne, bez których jednak nie da się przystosować tego terenu pod funkcję mieszkaniową.
- Negatywnie rozpatrzono uwagę dotyczącą części działki nr 329/4 oraz działki nr 330 i 79/1. Obecnie użytkowane są rolniczo, stanowią zwarty kompleks rolny ciągnący się od zwartej zabudowy wsi Śliwiny do zwartej zabudowy wsi Rokitki. Sporządzając kierunki

zagospodarowania przestrzennego gminy Tczew dokonano szereg analiz oraz uwzględniono szereg uwarunkowań, m.in. dotyczących dynamiki rozwoju poszczególnych wsi na przestrzeni ostatnich kilkunastu lat, Strategię Rozwoju Lokalnego (Uchwała nr XII/115/2007 Rady Gminy Tczew z dnia 07 listopada 2007 r.), Plan Rozwoju Lokalnego Gminy Tczew na lata 2007-2013 (Uchwała nr XIX/180/2008 Rady Gminy Tczew z dnia 04 czerwca 2008 r.) oraz uwarunkowań przyrodniczych, kulturowych i społeczno-ekonomicznych gminy i poszczególnych jednostek osadniczych.

W zakresie dynamiki rozwoju społecznego stwierdzono, że we wsi Rokitki na koniec 2008 r. liczba ludności kształtowała się na poziomie 646 osób, natomiast w Śliwinach 142. Wielkości te stanowiły podstawę do określenia prognozowanej dynamiki wzrostu liczby ludności, którą przyjęto we wsi Rokitki na ok. 9% rocznie, we wsi Śliwiny na ok. 5% rocznie, co spowodowało że założono przyrost ludności we wsi Rokitki o ok. 580 osób, we wsi Śliwiny ok. 211 osób (prognoza na okres 10 lat obowiązywania studium). Z danych tych określono wielkość obszarów, które zapewniają wynikający z analizy rozwój urbanizacji wsi.

Biorąc pod uwagę dynamikę rozwoju w studium wyznacza się wielkości obszarów pod zabudowę mieszkaniową wynikającą z dynamiki rozwoju wsi Rokitki i Śliwiny. W Rokitkach wyznacza się pod zabudowę o funkcji mieszkaniowo-usługowej z preferencją dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obszar o powierzchni ok. 46 ha, natomiast we wsi Śliwiny ok. 22 ha.

Jak wynika więc z omówionego wyżej uzasadnienia, uwzględnienie wniosku inwestora i przeznaczenie pod zabudowę dodatkowego obszaru o powierzchni ok. 66,5 ha w Rokitkach a w Śliwinach ok. 22,5 ha, spowodowałoby przyrost ludności w Rokitkach o 1369 osób, w Śliwinach o 426 osób, co daje przyrost o 94 % liczby ludności w Rokitkach, natomiast aż o 200% liczby ludności w Śliwinach. A więc uwzględnienie wniosku inwestora o przeznaczenie przedmiotowych działek pod funkcję mieszkaniową spowodowałoby wzrost liczby ludności od dwukrotnie do czterokrotnie większej niż wynika to obecnych tendencji rozwojowych. Biorąc pod uwagę tylko ten aspekt zwiększenie obszarów pod zabudowę mieszkaniową w tych wsiach nie ma uzasadnienia w dokumencie studium, które zostało sporządzone na okres 10 lat, gdyż gospodarowanie przestrzenią polegające na nadmiernym przeznaczaniu terenów pod zabudowę, niż to wynika z demografii i gospodarczego potencjału rozwoju gminy, przyczynia się do rozproszenia zabudowy i degradacji przestrzeni przyrodniczej i kulturowej.

Podsumowując należy stwierdzić, iż na etapie sporządzania studium na najbliższe 10 lat nie jest uzasadnione zwiększanie terenów przeznaczonych pod zabudowę, poza obszarami przeznaczonymi w studium. Nie wyklucza to możliwości zmian koniunktury socjalno-gospodarczej i potrzeby w bliżej nieokreślonej przyszłości zwiększenia obszarów rozwojowych wsi Rokitki i Śliwiny i konieczności przystąpienia do aktualizacji studium.

Jak wynika z wyżej przytoczonego uzasadnienia, dużą nieodpowiedzialnością władz Gminy byłoby prowadzenie polityki przestrzennej gminy w oderwaniu od aktualnych tendencji dynamiki rozwoju gminy, poprzez przyzmat jednostki z pominięciem interesu społecznego.

- Negatywnie rozpatrzono uwagę dotyczącą działek nr 270, 245 i 85. Stanowią one teren powyrobowiskowy po dawnej eksploatacji kruszywa. Rzeźba terenu jest całkowicie zdegradowana, występują olbrzymie nasypy oraz wyrobiska o zróżnicowanych wysokościach dochodzących do kilkudziesięciu metrów. Grunty te są nieustabilizowane, czasowo następuje zatrzymywanie odpływu wód opadowych. Eksploatacja odbywała się w sposób niekontrolowany, bez sukcesywnej zalecanej rekultywacji terenu. Teren stanowi obecnie duże zagrożenie w zakresie bezpieczeństwa oraz ochrony środowiska, gdyż przy wietrznej pogodzie następuje duże pylenie nasypów mas ziemnych i pozbawionych wierzchniej warstwy próchnicznej gleb. Ze względu na występowanie wysokich nasypów oraz głębokich wykopów teren nie nadaje się w obecnym ukształtowaniu pod zabudowę.

Biorąc pod uwagę stan zagospodarowania tego obszaru oraz fakt przebiegu nad tym terenem dwóch linii wysokiego napięcia oraz bliskie sąsiedztwo lasu, najbardziej uzasadnionym jest przeznaczenie tego terenu pod zalesienie, co też w studium zostało określone w kierunkach jego zagospodarowania.

Dodać należy, że rekultywacja tego obszaru w kierunku zabudowy mieszkaniowej byłaby nieuzasadniona ze względów demograficznych, co zostało uzasadnione powyżej. Nadmienić również należy że rekultywacja w kierunku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej tak dużych terenów powyrobowiskowych nie jest realna, gdyż żaden inwestor nie udźwignie kosztów przekształcenia terenu powyrobowiskowego i dostosowania do warunków, na których mogłaby być realizowana zabudowa mieszkaniowa (ukształtowanie rzeźby terenu, makroniwelacja, zagęszczenie gruntu, zabezpieczenie gruntu przed osuwaniem się mas ziemnych oraz przed

zaleganiem wód opadowych itp.), gdyż są to roboty bardzo kosztowne, bez których jednak nie da się przystosować tego terenu pod funkcję mieszkaniową.

II. Uzasadnienie rozpatrzenia uwag dotyczące wszystkich działek o znaczeniu gminnym – uzasadnienie prawne

Odnosząc się do podnoszonego w uwadze do projektu studium wniosku Pana dotyczącego uwzględniania prawa własności, interesu prawnego i ekonomicznego właścicieli gruntów, indywidualnych interesów prywatnych, naruszania interesów prawnych jednych chroniąc innych i wreszcie zarzutu naruszenia interesów prawnych prywatnych poprzez zmianę przeznaczenia funkcji terenów w projektowanym studium w stosunku do obecnie obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tczew, uprzejmie wyjaśniamy, że zgodnie z art. 9 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) „studium nie jest aktem prawa miejscowego” i skutki ekonomiczne z tytułu wzrostu bądź obniżenia wartości nieruchomości odnoszą się do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a nie do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 32 i 33 ustawy jw. „w celu oceny aktualności studium (...) wójt (...) dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy” i w razie konieczności Rada Gminy podejmuje uchwałę w sprawie przystąpienia do aktualizacji studium.

W myśl tego art. Rada Gminy Tczew po 10 latach obowiązywania studium przystąpiła do analizy jego aktualności i stanu realizacji zawartych w nim ustaleń. W analizie uwzględniono również wszystkie wnioski, które wpływały na przestrzeni obowiązywania obecnego studium oraz po obwieszczeniu o przystąpieniu do opracowania studium na podstawie Uchwały Nr XXII/200/2008 Rady Gminy Tczew z dnia 22 października 2008 r.

Analizę opracowano w 2008 r., z przeprowadzonej analizy wynikają następujące wnioski: obecnie liczba ludności Gminy Tczew wynosi ok. 12 tys., przyrost naturalny kształtuje się na poziomie 0,68%, a napływ ludności ok. 0,62%.

Zakładając podobną dynamikę rozwoju w okresie najbliższych 10 lat przyjęto, że w okresie tym nastąpi przyrost ludności o ok. 3000 osób + 3000 osób, więc nastąpi wzrost do 18 tys. mieszkańców (12 tys. + 6 tys. = 18 tys.). W obecnie obowiązującym studium przeznaczona jest pod zainwestowanie powierzchnia ok. 1846 ha. Przeznaczenie pod zabudowę tak dużych obszarów spowodowałoby wzrost liczby ludności o 25 tys. mieszkańców, a więc zwiększając obecną liczbę mieszkańców do poziomu 37 tys.

Uwzględniając wszystkie wnioski złożone przez mieszkańców gminy dotyczące terenów, które w obecnie obowiązującym studium (uchwalonym Uchwałą Nr XXI/210/2000 z dnia 28.12.2000 r. + zmiany) przeznaczono pod zainwestowanie, potencjalna wielkość liczby ludności wzrosłaby o kolejne 2 tys. mieszkańców.

Jak wynika z obliczeń pozostawienie wszystkich obszarów wyznaczonych w obecnym studium oraz uwzględnienie wszystkich wniosków mieszkańców gminy spowodowałoby przyrost ludności w okresie 10 lat do poziomu ok. 39 tys.

Taki przyrost ludności nie jest realny. Jak wynika z prognoz, realna dynamika rozwoju może kształtować się na poziomie przyrostu do 18 tys. mieszkańców. W projekcie studium przyjęto przyrost liczby ludności na poziomie ok. 23 tys. mieszkańców (a więc większy od prognozowanej o ok. 5 tys., czyli ze znaczącym zapasem) i nie ma powodu aby w sposób niekontrolowany zwiększać nadmiernie tę liczbę, a przyrost obszarów pod funkcje mieszkaniowo-usługowe z preferencją dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przyjęto na poziomie ok. 770 ha.

Odnosząc się do zarzutu składającego uwagi do studium stwierdzić należy, że w obecnie obowiązującym studium został wyznaczony zbyt duży obszar przeznaczony pod zainwestowanie, głównie dotyczy to obszarów o funkcji wiodącej mieszkaniowej. Jak wykazała praktyka ostatnich kilkunastu lat, większość tych terenów nie została nawet uruchomiona pod żadną działalność inwestycyjną. W tej sytuacji władze Gminy zobowiązane były dokonać analizy i wypracować metody oraz kierunki rozwoju Gminy polegające na uporządkowaniu przestrzeni i zdefiniowaniu kierunków rozwoju dla poszczególnych obszarów, biorąc pod uwagę wszelkie uwarunkowania, dążąc do harmonijnego rozwoju całej Gminy w dobrze pojętym ogólnym interesie społecznym. Jak wspomniano wyżej, możliwość taką daje ustawodawca, który określił studium jako dokument nie będący aktem prawa miejscowego (art. 9 ust. 5), a więc jest to dokument, który może, a nawet powinien być weryfikowany w określonych odstępach czasu.

24.

15.06.2010r.:

dotyczyła przeznaczenia pod zabudowę działek nr 53, 52/5, 52/6, 52/3 we wsi Czarlin. Uwaga została rozstrzygnięta częściowo pozytywnie, częściowo negatywnie.

Tylko częściowe uwzględnienie w/w uwagi było możliwe ze względu na to, że polityka przestrzenna gminy w obrębie geodezyjnym Czarlin przewiduje intensyfikację i koncentrację zabudowy w sąsiedztwie dróg krajowych nr 22 i 91 oraz węzła drogowego. Działania takie polegają na wprowadzaniu uzupełnień w linii zabudowy istniejącego układu ruralistycznego (wzdłuż drogi krajowej nr 22 i 91 oraz drogi powiatowej 200027G), a także przeznaczeniu pod zabudowę większego zwanego obszaru (przy drodze gminnej łączącej drogę krajową nr 22 i drogę gminną 200025G w obrębie Śliwiny) sąsiadującego z istniejącą zabudową wsi Czarlin.

W studium unika się realizacji zabudowy, która wnika w głąb pól uprawnych. Pod zabudowę, po zachodniej stronie drogi gminnej nr 200027G, przeznacza się pasy terenu o szerokości zezwalającej na budowę jednej linii zabudowy, w związku z czym tylko niewielka, bezpośrednio granicząca z drogą, część działki, której dotyczy uwaga zostaje przeznaczona pod zabudowę mieszkaniowo-usługową z preferencją dla zabudowy mieszkaniowej. Pozostała część działki, wchodząca w głąb terenów pól uprawnych, pozostaje w dotychczasowym rolnym użytkowaniu.

Wyznaczone w studium pod zabudowę tereny w obrębie Czarlin uznaje się za wystarczające dla przewidywanej w studium urbanizacji i prognozowanego wzrostu liczby ludności. Analizy i obliczenia oraz ich zestawienia przedstawione w tekście studium świadczą jednoznacznie o tym, że dynamika rozwoju wsi jest umiarkowana. Czarlin liczy sobie 807 mieszkańców (których liczba utrzymuje się na podobnym poziomie w ciągu ostatnich lat) zamieszkujących na 25ha terenów zabudowanych zabudową mieszkaniowo-usługową i zagrodową. Przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniowo-usługową ok. 48 ha nowych terenów spowoduje szacunkowy wzrost liczby mieszkańców o ok. 1404 osoby. W perspektywie rozwoju gminy do roku 2019 jest to rezerwa terenu, która w całości zaspokoi potrzeby inwestycyjne obrębu Czarlin w zakresie zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Nie uzasadnione jest więc powiększanie tego terenu.

25.

16.06.2010r.:

dotyczyła przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową działki nr 133/1 we wsi Czatkowy. Uwagę złożono w terminie i została rozstrzygnięta częściowo pozytywnie, częściowo negatywnie.

Tylko częściowe uwzględnienie w/w uwagi było możliwe biorąc pod uwagę wartości przyrodniczo-kulturowe Żuław Gdańskich, których cały teren objęty jest w studium ochroną przyrodniczą i konserwatorską. W związku z tym nową zabudowę dopuszcza się w studium jedynie na zasadzie kontynuacji tradycyjnej istniejącej zabudowy ulicowej, projektując jej uzupełnienia głównie w pasie zabudowy wzdłuż drogi nr 2834G. Działka, której dotyczy uwaga położona jest przy drodze powiatowej nr 2834G pośród istniejącej zabudowy ulicowej. W związku z powyższym dopuszcza się wprowadzenie funkcji mieszkaniowo-usługowej z preferencją dla zabudowy mieszkaniowej w pasie zabudowy o szerokości pozwalającej na lokalizację jednej linii zabudowy wzdłuż drogi powiatowej nr 2834G. Określona w studium szerokość tej strefy (oparta na odległości istniejącej zabudowy od drogi) została ustalona na ok. 80m, a więc obejmuje większą część działki nr 133/1.

26.

- dnia 16.06.2010r.:

dotyczyła przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową wraz z usługami działek nr 63,64,67,68,69,62/1 we wsi Lubiszewo. Uwaga została rozstrzygnięta negatywnie.

Tylko częściowe uwzględnienie w/w uwagi było możliwe ze względu na położenie wymienionych w uwadze działek (poza zwaną zabudową wsi, w sąsiedztwie istniejących zagród, w otoczeniu otwartego krajobrazu pól, w strefie ochrony ekspozycji, w sąsiedztwie autostrady A1) oraz w świetle analiz prognozowanego wzrostu liczby ludności na terenie obrębu, w związku z czym w studium teren pozostawia się w obecnym rolnym użytkowaniu.

Teren ten nie jest uzbrojony w media ani też, zgodnie z opracowaną i uchwaloną Strategią Rozwoju Lokalnego (Uchwała nr XII/115/2007 Rady Gminy Tczew z dnia 07 listopada 2007r.) i Planem Rozwoju Lokalnego Gminy Tczew na lata 2007-2013 (Uchwała nr XIX/180/2008 Rady Gminy Tczew z dnia 04 czerwca 2008r.), gmina nie przewiduje prowadzenia uzbrojenia w perspektywie najbliższych lat na w/w działkach ani w ich sąsiedztwie. Należy wziąć także pod uwagę zagrożenia dla zdrowia jakie wynikają z lokalizacji zabudowy przeznaczonej na stały pobyt

ludzi w sąsiedztwie dróg krajowych i autostrad. Obowiązkiem inwestora lokalizującego zabudowę w pobliżu dróg krajowych i autostrad jest zabezpieczenie ludzi przed negatywnym wpływem hałasu, drgań, zanieczyszczeń pyłowych i gazowych. Nie wskazane jest także lokalizowanie ogrodów przydomowych w strefie uciążliwości dróg i autostrad. Teren w/w działek nie jest wyposażony w media i może być narażony na negatywny wpływ autostrady A1, co stanowi przeciwwskazanie do lokalizacji na nim zabudowy.

Zasady kształtowania nowej zabudowy na terenach wiejskich (na których dopuszcza się rozwój nowej zabudowy) przyjęte w studium polegają na kontynuacji historycznego układu ruralistycznego oraz wyznaczaniu nowych, zwartych obszarów pod nowe osiedla, które skoncentrowane mają być wzdłuż głównych dróg i położone w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy. Zabytkowy układ wsi, a także istniejące przedpole krajobrazowe obejmuje się strefami ochrony konserwatorskiej i wyznacza tereny pod zabudowę w miarę możliwości w pasmach szerokości jednej linii zabudowy wzdłuż głównych dróg wiejskich. Zwarty układ przestrzenny wsi ukształtowany historycznie wokół owalnicy oraz drogi gminnej nr 200022G zaleca się więc uzupełnić zabudową o gabarytach, bryle, formie, detalu, materiale, itd. nawiązującym do lokalnej tradycji (zasady kształtowania zabudowy oraz układu przestrzennego w strefach ścisłej i pośredniej ochrony konserwatorskiej opisano szczegółowo w tekście studium). Zabudowę zlokalizowaną w przedpolu krajobrazowym wsi obejmuje się strefami konserwatorskimi ochrony ekspozycji. W związku z tym unika się realizacji nowej zabudowy, która wnika w głąb pól uprawnych, dopuszcza się natomiast zachowanie zabudowy istniejącej i realizowanie działań inwestycyjnych w granicach zagród - na zasadach określonych jak dla stref ścisłej ochrony konserwatorskiej układów ruralistycznych. Działki, których dotyczy uwaga położone są z dala od zabudowy zwartej wsi Lubiszewo, w otoczeniu otwartych pól, w związku z czym w studium nie przeznaczają się ich pod zabudowę mieszkaniową.

Ponadto wyznaczone w studium pod zabudowę mieszkaniowo-usługową tereny w obrębie Lubiszewo uznaje się za wystarczające dla przewidywanej w studium urbanizacji i prognozowanego wzrostu liczby ludności. Analizy i obliczenia oraz ich zestawienia przedstawione w tekście studium wskazują na wzrost dynamiki przyrostu liczby ludności na poziomie ok. 5% rocznie. Liczba ludności Lubiszewa wynosiła na koniec 2008 roku 394 osób. Zakładając więc utrzymanie się wskaźnika na poziomie 5% rocznie, w skali 10 lat (okresu dla którego przewidziane jest studium) da to przyrost o około 300 osób. Biorąc pod uwagę uwarunkowania, presję mieszkańców oraz stopniowe przekształcanie się Lubiszewa w satelitę Tczewa, można się spodziewać większej dynamiki wzrostu niż obserwowana obecnie. W związku z tym wielkość terenów przeznaczonych w studium i miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniowo-usługową określono na ok. 47ha, co daje potencjał przyrostu liczby ludności w Lubiszewie o ok. 600 osób. Jest to liczba dwukrotnie większa w stosunku do obserwowanego przyrostu liczby ludności, a co za tym idzie stanowić będzie znaczący zapas terenów inwestycyjnych i nie ma powodu aby w sposób niekontrolowany jeszcze zwiększać tę wartość.

Teren, którego dotyczy uwaga zajmuje powierzchnię ok. 10ha i przeznaczenie go pod zabudowę mieszkaniowo-usługową spowodowałoby wzrost liczby ludności o kolejne 160 osób, co wydaje się nieuzasadnione, a nawet nie zgodne z polityką przestrzenną gminy i racjonalnymi prognozami przyrostu liczby ludności w obrębie Lubiszewo.

Podsumowując należy stwierdzić, iż na etapie sporządzania studium na najbliższe 10 lat nie jest uzasadnione zwiększanie terenów przeznaczonych w studium pod zabudowę. Nie wyklucza to możliwości zmian koniunktury socjalno-gospodarczej i potrzeby, w bliżej nieokreślonej przyszłości, zwiększenia obszarów rozwojowych wsi Lubiszewo oraz konieczności przystąpienia do aktualizacji studium.

27.

- dnia 09.06.2010r.:

dotyczył przeznaczenia pod lokalizację farmy wiatrowej dz. nr 13, 46, 24, 25/1, 25/2, 28/33, 266/12, 243/9 we wsi Miłobądz. Uwaga została rozstrzygnięta negatywnie.

Na podstawie art. 1 ustawy Prawo ochrony środowiska (tj. Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150 ze zm.) określa się zasady ochrony środowiska oraz warunki korzystania z jego zasobów, z uwzględnieniem wymagań zrównoważonego rozwoju, a w szczególności zasady ustalania warunków ochrony środowiska oraz warunków wprowadzania substancji lub energii do środowiska. W przypadku lokalizacji wiatraków należy mieć na uwadze m.in.:

- ochronę powierzchni ziemi polegającą na zachowaniu wartości przyrodniczych i zachowanie wartości kulturowych, z uwzględnieniem zabytków archeologicznych.

- w zakresie wprowadzania substancji i energii: ochrona przed hałasem oraz polami elektromagnetycznymi.

Ochrona przed hałasem polega na zapewnieniu jak najlepszego stanu akustycznego środowiska, w szczególności poprzez utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub co najmniej na tym poziomie, określonego w przepisach szczegółowych. Zgodnie z art. 113 ustawy jw. dla poszczególnego rodzaju użytkowania terenów należy zapewnić dopuszczalny poziom hałasu w środowisku, stosownie do Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U Nr 120, poz. 826).

Ochrona przed polami elektromagnetycznymi polega na utrzymaniu poziomów pól elektromagnetycznych poniżej dopuszczalnych lub co najmniej na tych poziomach, określonych w przepisach szczegółowych.

Kolejną formą ochrony środowiska związaną z lokalizacją wiatraków jest ochrona roślin i zwierząt, polegająca m.in. na tworzeniu warunków prawidłowego rozwoju i optymalnego spełnienia przez zwierzęta i roślinność funkcji biologicznej w środowisku (szczególnie miejsca lęgowe i żerowiska).

Jak wykazują badania porealizacyjne lokalizacji elektrowni wiatrowych i ich wpływu na środowisko, ludzi oraz faunę i florę przy zamierzeniu inwestycyjnym związanym z wieżami wiatrowymi należy brać pod uwagę szczególnie trzy czynniki warunkujące ich lokalizację: są to uwarunkowania ekologiczne, akustyczne i krajobrazowe.

Uwarunkowania ekologiczne wskazują na to, iż elektrownie wiatrowe należy lokalizować w odległości min. 200 m od miejsc lęgowych ptaków, w odległości min. 800 m od miejsc żerowisk lub noclegowisk ptaków. Ponadto duże znaczenie mają lokalnie występujące płaty zadrzewień i zarośli, w tym nadwodne, szpalery drzew przydrożnych, nadwodnych i śródpolnych oraz jeziora i oczka wodne ze zbiorowiskami roślinności wodnej i szuwarowej, dla których należy zachować odległości min. 200 m w przypadku posadowienia wiatraków.

Uwarunkowania akustyczne wskazują na to, iż bezpieczną odległością od zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy związanej za stałym lub czasowym pobylem dzieci i młodzieży, zabudowy wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, zabudowy zagrodowej, terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów mieszkaniowo-usługowych dla elektrowni wiatrowych należy przyjąć min. 400 m.

Uwarunkowania krajobrazowe wymagają, aby mieć na względzie wysokość siłowni wiatrowych (wieże 80-100 m + do 50 m długości śmigła); konstrukcję obiektów w postaci litych słupów nośnych (stosowane są też kratownicowe); kolorystykę całej konstrukcji siłowni (czerwone lub pomarańczowe pasy na końcówkach śmigieł – oznakowanie przeszkodowe) an ponadto znaczne zróżnicowanie morfologiczne terenu, zainwestowanie osadnicze rejonu, w tym duży udział zabudowy rozproszonej, przebieg przez obszar elementów infrastruktury technicznej, uwarunkowania środowiskowe w postaci form ochrony przyrody jak i form ochrony konserwatorskiej.

W przedmiotowym przypadku mamy do czynienia z nałożeniem się licznych uwarunkowań przestrzennych i prawnych, które warunkują lokalizację elektrowni wiatrowych.

Obszar objęty wnioskiem zlokalizowany jest pomiędzy linią kolejową E65 o znaczeniu międzynarodowym a drogą krajową nr 91, pomiędzy zwartą zabudową wsi Miłobądz i przysiółkiem Mały Miłobądz, co ogranicza posadowienie elektrowni wiatrowych w odległości min. 400 m od zabudowy tych jednostek osadniczych. W południowej części terenu zlokalizowane są podmokły obszar łąk, pastwisk, otwartych rowów melioracyjnych połączonych z innymi rowami melioracyjnymi, w sąsiedztwie upraw sadowniczych, które łącznie stanowią lokalny korytarz ekologiczny, będący atrakcyjnym miejscem żerowania ptaków, co ogranicza posadowienie elektrowni wiatrowych w odległości min. 800 m od tegoż obszaru.

Ponadto przez obszar planowanej farmy wiatrowej przebiega ropociąg o znaczeniu ponadlokalnym, w obrębie którego występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu.

W południowej i wschodniej części obszaru występują tereny ochrony konserwatorskiej w postaci płaskiego stanowiska archeologicznego wpisanego do ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz stanowiska o własnej formie krajobrazowej – grodziska z okresu wczesnośredniowiecznego wraz z podgrodziami, wpisanego do Rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków decyzją nr 248/Archeol. z dn. 08.12.1972 r. Obiekty archeologiczne wpisane do Rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków objęte są bezwzględną ochroną konserwatorską, w związku z czym występują znaczne ograniczenia prawne związane z zagospodarowaniem tegoż terenu.

Na zachód od linii kolejowej, w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego uwagą, rozciąga się Obszar Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich. Polityka przestrzenna Gminy zakładała

lokalizację na jego obszarze, jedynie w obrębie geodezyjnym Miłobądz, poza zwartą zabudową mieszkaniową, na terenie ograniczonym barierą komunikacyjną w postaci linii kolejowej oraz barierą przyrodniczą w postaci cieków wodnych - Struga Młyńska Tczew, farm wiatrowych na obszarach otwartych łąk i pól Żuław Gdańskich. Jednakże ze względu na uwarunkowania środowiskowe tego obszaru lokalizacja farmy wiatrowej nie uzyskała akceptacji Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i zrezygnowano z przeznaczenia wskazanego terenu pod inwestycję związaną z lokalizacją farmy wiatrowej, nie biorąc pod uwagę lokalizacji alternatywnej, ponieważ wykluczono inne lokalizacje już na etapie wstępnych pracach planistycznych.

Biorąc pod uwagę w/w uwarunkowania przestrzenne i prawne w praktycznie wykluczają możliwość lokalizacji farmy wiatrowej na dz. 13, 46, 24, 25/1, 25/2, 28/33, 266/12, 243/9 we wsi Miłobądz.

28.

– dnia 10.06.2010r.:

dotyczyła przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową działek nr 27 oraz 28/1 we wsi Czarlin. Uwaga została rozstrzygnięta negatywnie.

Uwzględnienie w/w uwagi nie było możliwe ze względu na to, że teren objęty uwagą położony jest w znacznym oddaleniu od utwardzonych i wyposażonych w uzbrojenie istniejących dróg gminnych, wśród pojedynczych siedlisk rolniczych. Gmina nie przewiduje uzbrajania terenu w perspektywie najbliższych lat. Ponadto polityka przestrzenna gminy w obrębie geodezyjnym Czarlin przewiduje intensyfikację i koncentrację zabudowy w sąsiedztwie dróg krajowych nr 22 i 91 oraz węzła drogowego, z czym wniesiona uwaga jest sprzeczna.

29.

– dnia 10.06.2010r.:

dotyczyła przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową działki nr 147/7 we wsi Boroszewo. Uwaga została rozstrzygnięta negatywnie.

Uwzględnienie w/w uwagi nie było możliwe ze względu na to, że teren, którego dotyczy uwaga położony jest w znacznym oddaleniu od zawartej zabudowy wsi, w otoczeniu pojedynczych zagrod. Boroszewo ze względu na znaczne oddalenie od kluczowych szlaków komunikacyjnych wykazuje jedynie umiarkowaną dynamikę rozwoju, gdzie niewielka koncentracja zabudowy występuje w zasadzie tylko w rejonie dawnego założenia dworskiego. Cechą charakterystyczną tej miejscowości jest znaczna przewaga rozproszonej zabudowy zagrodowej, która wkomponowana w rozległy krajobraz pól i łąk stanowi cenny walor kulturowy wsi kociewskiej.

Działka ma kształt wydłużonego prostokąta, o wymiarach ok. 70mx580m, przylegającego węższym bokiem do drogi gminnej nr 200019G, wzdłuż której rozsiana jest istniejąca pojedyncza zabudowa zagrodowa. Zasady przyjęte w studium dotyczące zagospodarowania stref umiarkowanego rozwoju dotyczą bezwzględnej ochrony zachowanych w bardzo wysokim stopniu walorów przyrodniczo-krajobrazowych wsi. Dopuszcza się rozwój nowej zabudowy na zasadzie kontynuacji historycznych sposobów i układów zabudowy ruralistycznej, skoncentrowanej wzdłuż ulic. Na terenie obrębu Boroszewo są to jedynie niewielkie uzupełnienia zwartej zabudowy ulicowej. W studium unika się realizacji zabudowy, która wnika w głąb pól uprawnych. Takiego terenu dotyczy przedmiotowa uwaga, w związku z czym w studium nie przeznacza się go pod zabudowę.

30.

– dnia 20.05.2010r.:

dotyczyła przeznaczenia pod funkcje mieszkaniowo-usługową z możliwością lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 tys. m² działek nr 18/2, 23/8, 23/7, 23/6, 16, 17, 15/4, 15/3, 15/1 we wsi Czarlin. Uwaga została rozstrzygnięta negatywnie.

Uwzględnienie w/w uwagi nie było możliwe ze względu na to, że teren, którego dotyczy uwaga ewidentnie położony jest w centrum zwartej zabudowy wiejskiej. Ze względu na występujące wzdłuż dróg krajowych zabudowania mieszkaniowe i usługowe oraz wzrastające zainteresowanie inwestycyjne w zakresie tego typu zabudowy, w studium projektuje się uzupełnienia istniejącego układu ruralistycznego. Na w/w działkach w studium dopuszcza się wprowadzanie zabudowy mieszkaniowo-usługowej z preferencją dla zabudowy usługowej w pasie szerokości ok. 90m wzdłuż drogi krajowej nr 22 (nie dopuszcza się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży detalicznej powyżej 400m²) oraz na jej tyłach, zabudowy mieszkaniowo-usługowej z preferencją dla zabudowy mieszkaniowej. Funkcje zabudowy przemysłowo-usługowej czy

handlowej o powierzchni sprzedaży detalicznej powyżej 400m² stanowią niekorzystnie sąsiedztwo dla zabudowy mieszkaniowej ze względu na wzmożony ruch pojazdów ciężarowych i osobowych, który generuje hałas, drgania, stanowi zagrożenie wypadkowe pieszych i rowerzystów, jak również stanowi potencjalne zagrożenie dla drobnego handlu osiedlowego, który nie podzwignie konkurencji silnej sieci marketów handlowych.

Ponieważ funkcja mieszkaniowa i przemysłowo-usługowa czy handlowa są to funkcje wykluczające się wzajemnie, wprowadzenie do studium wymienionych w uwadze zapisów może się spotkać z protestami mieszkańców. Ponadto, aby prawidłowo zaprojektować funkcję produkcyjno-usługową w bezpośrednim sąsiedztwie funkcji mieszkaniowej należałoby wprowadzić pas zieleni izolacyjnej, który niwelowałby negatywne oddziaływania, co z kolei spowodowałoby zmniejszenie efektywnego terenu przeznaczonego pod zabudowę.

W przypadku nowoprojektowanych terenów przemysłowych, zabudowę należy lokalizować w zwartych kompleksach i utrzymywać w jednolitym charakterze, dążąc do ukształtowania ośrodków na podobieństwo parków technologicznych. W Czarlinie zainteresowanie inwestycyjne tego typu funkcją zaowocowało uchwaleniem trzech miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zlokalizowanych pomiędzy drogą krajową nr 22, 91 i linią kolejową nr 139, w obrębie których zaczęła się już kształtować funkcja produkcyjna. Ze względu na brak sąsiedztwa zabudowy mieszkaniowej, dobre powiązania komunikacyjne z drogami krajowymi, znaczne rezerwy terenowe, w studium cały ten obszar przeznacza się pod zabudowę produkcyjno-usługową tworząc Gminny Ośrodek Przedsiębiorczości w Czarlinie o powierzchni ok. 50ha. Na jego terenie dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych o powierzchni sprzedaży detalicznej powyżej 400 m².

31. .

– dnia 16.06.2010r.:

dotyczyła przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową działek nr 31/1 oraz 31/4 we wsi Czarlin. Uwaga została rozstrzygnięta negatywnie.

Uwzględnienie w/w uwagi nie było możliwe ze względu na to, że teren objęty uwagą położony jest w znacznym oddaleniu od utwardzonych i wyposażonych w uzbrojenie istniejących dróg gminnych, pośród pojedynczych siedlisk rolniczych. Gmina nie przewiduje uzbrajania terenu w perspektywie najbliższych lat. Ponadto polityka przestrzenna gminy w obrębie geodezyjnym Czarlin przewiduje intensyfikację i koncentrację zabudowy w sąsiedztwie dróg krajowych nr 22 i 91 oraz węzła drogowego, z czym wniesiona uwaga jest sprzeczna.

Przewodniczący
Rady Gminy
Krzysztof Janaczyk