# DZIENNIK URZĘDOWY
## WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 29.10.2021 r.

Poz. 3872


**UCHWAŁA NR XXXIV/364/2021**
**RADY MIEJSKIEJ W TCZEWIE**

z dnia 30 września 2021 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Piotrowo – Bajkowe w Tczewie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) oraz w związku z Uchwałą nr XLI/370/2018 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 26 kwietnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Piotrowo – Bajkowe w Tczewie, po zasięgnięciu opinii Komisji Polityki Gospodarczej, Rada Miejska w Tczewie uchwala, co następuje:

**DZIAŁ I.**
**PRZEPISY OGÓLNE**
**Rozdział 1.**
**Ustalenia wstępne**

**§ 1.** 1. Po stwierdzeniu, iż plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tczewa", przyjętego Uchwałą nr XXXVII/291/2013 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 31 października 2013 r., zmienionego Uchwałą nr XXIV/194/2016 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 24 listopada 2016 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Piotrowo – Bajkowe w Tczewie, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 74,12 ha w granicach przedstawionych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

3. Załącznikami do planu są:

1) rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;

3) 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, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;

4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

**§ 2.** Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

1) **adaptacja** – należy przez to rozumieć przystosowanie istniejącego obiektu do innego użytku niż był przeznaczony pierwotnie lub polega na przystosowaniu obiektu do nowych wymagań technologicznych, z wykluczeniem termomodernizacji elewacji zewnętrznych, bez zmiany jego funkcji, przy jednoczesnym

zachowaniu walorów stylowych zabytku i wartości chronionych w planie. W zakresie działań adaptacyjnych dopuszcza się remonty i przebudowę wnętrz;

2) **dach płaski** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 15°;

3) **dach symetryczny** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych;

4) **intensywność zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej;

5) **infrastruktura techniczna** – należy przez to rozumieć naziemne lub podziemne, dystrybucyjne przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe lub telekomunikacyjne w tym łączności publicznej;

6) **miejsce do parkowania rowerów** – należy przez to rozumieć miejsce zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości, dostępne bezpośrednio z poziomu terenu lub za pomocą pochylni, umożliwiające pozostawienie roweru oraz przymocowanie przynajmniej ramy roweru i jednego z kół do elementu trwale związanego z podłożem lub budynkiem;

7) **maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, której elewacja nie przekroczy od strony określonej w planie miejscowym po zewnętrznym obrysie ściany projektowanego budynku, przy czym powyższa zasada nie dotyczy:

   a) urządzeń infrastruktury technicznej,

   b) części budynku, które w całości znajdują się pod ziemią,

   c) takich części budynku wystających przed elewację jak: balkony, wykusze, zadaszenia, elementy dachu oraz innych części budynku pod warunkiem, że powyższe elementy będą zlokalizowane powyżej pierwszej kondygnacji i jednocześnie nie przekroczą określonej w planie miejscowym linii zabudowy o więcej niż 2 m,

   d) schodów do budynku, pochylni, dla których dopuszcza się odstępstwo maksymalnie 1,5 m,

   e) ocieplenia;

8) **obowiązująca linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, wzdłuż której wymaga się usytuowania ścian zewnętrznych budynków na wszystkich kondygnacjach oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych niebędących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu lub urządzeniami terenowymi komunikacji; o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się:

   a) przekroczenie linii przez elementy budynków takie jak: gzymsy, okapy, elementy wystroju elewacji, oraz zadaszenia nad wejściami do budynków na odległość nie większą niż 0,8 m,

   b) przekroczenie linii przez elementy budynków takie jak: balkony, wykusze, loggie, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, rampy i pochylnie na odległość nie większą niż 1,5 m,

   c) cofnięcie ściany frontowej do 30% jej powierzchni – na głębokość nie większą niż 2,0 m;

9) **obsługa komunikacji samochodowej –** należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia związane z obsługą ruchu samochodowego, takie jak: garaże, zespoły garaży, parkingi, miejsca postojowe;

10) **powierzchnia całkowita zabudowy** – należy przez to rozumieć iloczyn powierzchni zabudowy i liczby kondygnacji;

11) **powierzchnia zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajętą przez budynek w stanie wykończonym, która jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu, z wyłączeniem powierzchni obiektów budowlanych i ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu oraz powierzchni elementów drugorzędnych: schodów zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, tarasów naziemnych, dróg dojazdowych, chodników, podestów, powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze;

12) **przeznaczenie podstawowe** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które zostało ustalone planem jako jedyne lub przeważające na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;

13) **przeznaczenie uzupełniające** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i zajmujące mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej;

14) **teren** – obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;

15) **terenowe urządzenia sportowe** – należy przez to rozumieć niekryte urządzenia do uprawiania sportu i rekreacji w tym boiska, place do gry, place zabaw;

16) **uchwała** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;

17) **urządzenia towarzyszące** - należy przez to rozumieć urządzenia budowlane, infrastrukturę techniczną, dojazdy i dojścia, parkingi i miejsca do parkowania rowerów;

18) **usługi** - należy przez to rozumieć usługi nieuciążliwe oraz obiekty i urządzenia przeznaczone do sprzedaży towarów i świadczenia usług w tym handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 2000 m², hotele, motele, ośrodki wypoczynkowe, pensjonaty, wystawienniczej i targowej, kultury i rozrywki, opiekuńczo-wychowawcze, zdrowia;

19) **usługi nieuciążliwe -** należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia przeznaczone do sprzedaży towarów i świadczenia usług w tym handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 400 m², gastronomii, usług turystyki, odnowy biologicznej, działalności biurowej i administracji, usług informatycznych i łączności, usług drobnych związanych z obsługą mieszkańców, produkcji drobnej związanej z obsługą mieszkańców, edukacji;

20) **usługi zdrowia** – należy przez to rozumieć usługi medyczne świadczone poza szpitalami i obiektami lecznictwa zamkniętego, stomatologiczne, szpital 1 dnia;

21) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć:

a) wysokość budynków, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego,

b) wysokość budowli, mierzoną od średniego poziomu terenu rodzimego na obrysie obiektu

do najwyżej położonej części tego obiektu.

**§ 3.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) obowiązujące linie zabudowy;

4) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) miejsce zmiany rodzaju linii zabudowy;

6) przeznaczenia terenów wraz z ich symbolami;

7) obiekty zabytkowe ujęte w ewidencji zabytków;

8) park ujęty w ewidencji zabytków;

9) relikty dawnej bramy ujęte w ewidencji zabytków;

10) granice zespołu dworsko-parkowego ujętego w ewidencji zabytków;

11) granica strefy ochrony konserwatorskiej „Dwór Piotrowo”;

12) granice strefy ochrony archeologicznej;

13) zieleń wysoka objęta ochroną;

14) obiekty o wartościach historyczno-kulturowych;

15) strefa ograniczeń od istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia;

16) wymiary.

**§ 4.** Ustala się przeznaczenia terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolem literowym zgodnie z rysunkiem planu:

1) **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej –** rozumiane, jako tereny, na których zlokalizowano budynki mieszkalne wielorodzinne w rozumieniu przepisów odrębnych, oznaczone symbolem MW;

2) **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej –** rozumiane, jako tereny, na których zlokalizowano budynki mieszkalne wielorodzinne w rozumieniu przepisów odrębnych, lub usługi, zajmujące nie więcej niż 45% powierzchni całkowitej budynku mieszkalno-usługowego lub zlokalizowane w odrębnym budynku usługowym, oznaczone symbolem MW/U;

3) **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej –** rozumiane, jako tereny, na których zlokalizowano budynki mieszkalne jednorodzinne w rozumieniu przepisów odrębnych, oznaczone symbolem MN;

4) **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej –** rozumiane, jako tereny, na których zlokalizowano budynki mieszkalne jednorodzinne w rozumieniu przepisów odrębnych, lub usługi, zajmujące nie więcej niż 45% powierzchni całkowitej budynku mieszkalno-usługowego lub zlokalizowane w odrębnym budynku usługowym, oznaczone symbolem MN/U;

5) **tereny zabudowy usługowej –** rozumiane, jako tereny, na których zlokalizowane są usługi, oznaczone symbolem U;

6) **tereny usług sakralnych –** rozumiane, jako tereny, na których zlokalizowane są usługi sakralne wraz z plebanią, oznaczone symbolem Uks**;**

7) **tereny usług zdrowia lub zabudowy usługowej –** rozumiane, jako tereny, na których zlokalizowane są usługi ochrony zdrowia lub usługi zlokalizowane w tym samym lub w odrębnym budynku usługowym, oznaczone symbolem Uz/U;

8) **tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²** - rozumiane, jako tereny, na których zlokalizowano obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², oznaczone symbolem UC**;**

9) **tereny zieleni urządzonej –** rozumiane, jako tereny, na których zlokalizowano zespoły zieleni o charakterze reprezentacyjnym, rekreacyjnym lub ochronnym, takie jak: parki, zieleńce, skwery i zespoły zieleni izolacyjnej, oznaczone symbolem ZP**;**

10) **tereny zieleni urządzonej lub obsługi komunikacji samochodowej –** rozumiane, jako tereny, na których zlokalizowano zespoły zieleni o charakterze reprezentacyjnym, rekreacyjnym lub ochronnym, takie jak: parki, zieleńce, skwery i zespoły zieleni izolacyjnej, i na których dopuszcza się obiekty i urządzenia związane z obsługą ruchu samochodowego, zajmujące mniej niż 50% powierzchni działki, oznaczone symbolem ZP/KS**;**

11) **tereny ogrodów działkowych –** rozumiane, jako rodzinne ogrody działkowe zgodnie z przepisami odrębnymi, oznaczone symbolem ZD;

12) **tereny infrastruktury technicznej – gazownictwo -** rozumiane, jako tereny, na których zlokalizowane są obiekty i urządzenia służące przesyłowi i dystrybucji gazu, oznaczone

symbolem G**;**

13) **tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka -** rozumiane, jako tereny, na których zlokalizowane są obiekty i urządzenia służące przesyłowi i dystrybucji energii elektrycznej, oznaczone symbolem E**;**

14) **tereny obsługi komunikacji samochodowej –** rozumiane, jako tereny, na których zlokalizowane są obiekty i urządzenia związane z obsługą komunikacji samochodowej, oznaczone symbolem KS;

15) **tereny dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego -** rozumiane zgodnie

z przepisami odrębnymi, oznaczone symbolem KD-GP;

16) **tereny dróg publicznych klasy głównej -** rozumiane zgodnie z przepisami odrębnymi, oznaczone symbolem KD-G;

17) **tereny dróg publicznych klasy zbiorczej -** rozumiane zgodnie z przepisami odrębnymi, oznaczone symbolem KD-Z;

18) **tereny dróg publicznych klasy lokalnej -** rozumiane zgodnie z przepisami odrębnymi, oznaczone symbolem KD-L;

19) **tereny dróg publicznych klasy dojazdowej -** rozumiane zgodnie z przepisami odrębnymi, oznaczone symbolem KD-D;

20) **tereny dróg wewnętrznych -** rozumiane zgodnie z przepisami odrębnymi, oznaczone

symbolem KDW**.**

**§ 5.** Na obszarze objętym planem w zakresie stawek procentowych stanowiących podstawę określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obowiązuje wysokość stawki procentowej:

1) dla terenów dróg publicznych 1%;

2) dla pozostałych terenów 30%;

3) dla nieruchomości gminnych (z wyłączeniem nieruchomości obciążonych prawami rzeczowymi na rzecz osób trzecich) ust. 1 i 2 nie stosuje się.

## Rozdział 2.
## Ustalenia w zakresie zasad zagospodarowania terenu, kształtowania zabudowy i krajobrazu, oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

**§ 6.** Na obszarze objętym planem w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

1) wysokości zabudowy ustalonej w dziale II nie stosuje się do inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zgodnie z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych;

3) wyznacza się obowiązujące linie zabudowy i maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

4) nakaz jednakowego pokrycia i kolorystyki dachu budynków zlokalizowanych w granicach jednej działki budowlanej, z wyłączeniem dachów płaskich;

5) zakaz lokalizacji blaszanych garaży, blaszanych budynków gospodarczych, tymczasowych obiektów budowlanych oraz usługowo- handlowych.

**§ 7.** Na obszarze objętym planem, dopuszcza się dla istniejących obiektów i budynków oraz ich części, które przekraczają ustalone w planie wskaźniki zabudowy, wysokość, geometrię dachu, linię zabudowy:

1) zachowanie istniejących parametrów;

2) remont, przebudowę;

3) zmianę sposobu użytkowania obiektu z dostosowaniem do zapisów uchwały;

4) dostosowanie dla potrzeb osób niepełnosprawnych.

**§ 8.** Na obszarze objętym planem obowiązuje zgłoszenie do właściwego organu nadzoru nad lotnictwem wojskowym, wszystkich stałych lub tymczasowych obiektów budowlanych o wysokości równej i wyższej od 50 m ponad poziom terenu.

## Rozdział 3.
## Ustalenia w zakresie ochrony środowiska i przyrody, oraz szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu

**§ 9.** Na obszarze objętym planem, pod względem akustycznym kwalifikuje się:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – MW, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN, jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową;

2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej – MW/U, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej – MN/U jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;

3) tereny usług zdrowia lub zabudowy usługowej – Uz/U jako tereny pod szpitale i domy

pomocy społecznej;

4) tereny ogrodów działkowych – ZD, jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

**§ 10.** Na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

1) na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych obowiązuje zieleń jako teren

biologicznie czynny;

2) zakaz lokalizacji inwestycji zaliczonych przedsięwzięć do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji z zakresu komunikacji, infrastruktury i łączności publicznej;

3) strefa ograniczeń od istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) przy realizacji zainwestowania należy uwzględnić przepisy odrębne dotyczące ochrony dziko występujących gatunków roślin, zwierząt i grzybów oraz uzyskiwać zezwolenia odpowiednich organów na odstępstwa od zakazów w stosunku do gatunków chronionych;

5) przy kształtowaniu terenów biologicznie czynnych należy stosować rodzime gatunki drzew i krzewów zgodnie z warunkami siedliskowymi;

6) przed lokalizacją zabudowy należy rozpoznać geotechniczne warunki posadowienia obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## Rozdział 4.
## Ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

**§ 11.** 1. Ustala się ochronę ujętego w ewidencji zabytków zespołu dworsko-parkowego:

1) dwór przy ul. Piotrowo 4;

2) wozownia w zespole dworskim przy ul. Piotrowo 5;

3) dom kowala w zespole dworskim przy ul. Piotrowo 6;

4) zespół dworsko-parkowy Piotrowo;

5) park;

6) relikty dawnej bramy wjazdowej.

2. Dla obiektów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

1) zakaz nadbudowy i rozbudowy;

2) dopuszcza się adaptacje istniejącej zabudowy z zachowaniem jej historycznej formy architektonicznej;

3) dla obiektu dworu obowiązuje ochrona w zakresie zachowania:

a) kształtu bryły,

b) wysokości, typu i kąta nachylenia dachu,

c) rodzaju pokrycia dachowego,

d) detalu architektonicznego,

e) stolarki okiennej i drzwiowej,

f) klatki schodowej,

g) drewnianej werandy,

h) innych elementów zabytkowego wyposażenia budynku niż wymienione w lit. od a do g;

4) dla wozowni oraz domu kowala obowiązuje ochrona w zakresie zachowania:

a) charakteru bryły budynku, wysokości, typu i kąta nachylenia dachu, rodzaju pokrycia dachowego,

b) detalu i wystroju architektonicznego;

5) przy wszelkich robotach budowlanych obowiązuje priorytet działań konserwatorskich wynikających z przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

6) zachowanie zieleni wysokiej;

7) rekonstrukcja parku;

8) uzupełnienie szpaleru drzew przy drodze 30KD-D prowadzącej do historycznego zespołu budowlanego;

9) zachowania formy, bryły i detalu architektonicznego reliktów dawnej bramy wjazdowej.

**§ 12.** 1. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej „Dwór Piotrowo”, zespołu dworsko-parkowego ujętego w ewidencji zabytków, obejmującej obszar historycznego założenia – folwarku z przełomu XIX i XX w. wraz z otoczeniem zieleni, w granicach wskazanych na rysunku planu.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1, obejmuje się ochroną:

1) zabytkowy układ przestrzenny i sposób zagospodarowania terenu;

2) obiekty zabytkowe, o których mowa w §11;

3) zieleń wysoka i wody powierzchniowe;

4) historyczne elementy zagospodarowania terenu, w tym nawierzchnia brukowa;

5) ukształtowanie terenu.

3. W strefie, o której mowa w ust. 1, niezależnie od ustaleń działu II obowiązują następujące

wymogi konserwatorskie:

1) zachowanie istniejącego rozplanowania;

2) zachowanie historycznej linii zabudowy;

3) zachowanie zabytkowej zieleni;

4) zharmonizowanie nowych obiektów z zabytkowym otoczeniem w zakresie lokalizacji skali i formy architektonicznej;

5) zastosowanie nawierzchni brukowej na drodze dojazdowej do zespołu dawnego folwarku, będącej przedłużeniem ul. Piotrowo, oznaczonej na rysunku planu symbolem 30KDD-D oraz zastosowania nawierzchni szutrowej lub brukowanej, kamiennej na terenie majdanu;

6) rewitalizacja założenia dworsko-parkowego;

7) zakaz wprowadzania budynków i obiektów budowlanych dysharmonizujących założenie, w tym dominant przestrzennych i kubaturowych;

8) zakaz lokalizowania barier przestrzennych, powodujących wydzielenie terenu wewnątrz zespołu lub brak swobodnego przemieszczania się po zespole;

9) dopuszcza się istniejące wygrodzenie terenu wokół budynku przy ul. Piotrowo 6;

10) dopuszcza się uzupełnienie założenia zgodnie z uwarunkowaniami historycznymi, zabudową o prostej bryle na rzucie wydłużonego prostokąta i prostej formie wyrazu architektonicznego bez wykuszy, ryzalitów, balkonów, w miejscu jej historycznego lokalizowania kalenicą wzdłuż dziedzińca folwarcznego z zastosowaniem tradycyjnych materiałów budowlanych, występujących w zespole, tj. cegły, tynku, drewna, dachówki ceramicznej;

11) nowoprojektowane elementy zagospodarowania przestrzeni parku należy stylizować w nawiązaniu do historycznego zespołu zabudowy;

12) ochronie podlega ukształtowanie terenu;

13) w parku należy stosować wyłącznie mineralne nawierzchnie.

**§ 13.** 1. Obejmuje się ochroną zieleń wysoką oznaczoną na rysunku planu.

2. Obowiązuje zachowanie i uzupełnienie zieleni, o której mowa w ust. 1.

3. Dopuszcza się rekompensację przyrodniczą w stosunku 1:1 z gatunków drzew szlachetnych takich, jak lipa, dąb i kasztanowiec, lub z gatunków tożsamych z wyciętymi.

**§ 14.** 1. Obejmuje się ochroną obiekty o wartościach historyczno-kulturowych oznaczone na rysunku planu:

1) budynek przy ul. Jagiellońskiej 62;

2) budynek przy ul. Jagiellońskiej 63;

3) budynek przy ul. Jagiellońskiej 64.

2. Budynki, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2, obejmuje się ochroną w zakresie historycznej bryły,

kształtu dachu.

3. Budynek, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, obejmuje się ochroną w zakresie historycznej bryły, kształtu dachu, proporcji otworów okiennych i drzwiowych, w tym podziału stolarki.

**§ 15.** 1. Ustala się strefy ochrony archeologicznej, których granice oznaczono na rysunku planu.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1, wszelkie prace ziemne naruszające strukturę gruntu wymagają prowadzenia niezbędnych badań archeologicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

## Rozdział 5.
## Ustalenia w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych

**§ 16.** 1. Wyznacza się tereny oznaczone symbolami: 12KS, 15KS, 36KS, 55KS, 91KS, 8ZP, 20ZP, 29ZP, 31ZP, 33ZP, 41ZP, 42ZP, 43ZP, 52ZP, 67ZP, 102ZP, 108ZP, 7ZP/KS, 14ZP/KS, 45ZP/KS, 46ZP/KS, 54ZP/KS, jako przestrzenie publiczne.

2. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni, o których mowa w ust. 1, obowiązuje:

1) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;

2) zasady zagospodarowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

## Rozdział 6.
## Ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

**§ 17.** 1. Na obszarze objętym planem, o ile przepisy działu II nie stanowią inaczej, w zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej ustala się:

1) dostawę wody z sieci wodociągowej;

2) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej;

4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub retencjonowanie na własnym terenie;

5) wody opadowe i roztopowe odprowadzane z terenów narażonych na zanieczyszczenie

i utwardzonych powinny być podczyszczone przed odprowadzeniem do odbiorników lub do gruntu w stopniu zgodnym z przepisami odrębnymi;

6) zaopatrzenie w energię elektryczną z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej;

7) dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej;

8) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych źródeł ciepła, odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska;

9) gospodarka odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

2. Na obszarze objętym planem w zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej dopuszcza się:

1) dystrybucyjne sieci uzbrojenia;

2) korzystanie ze źródeł energii odnawialnej zgodnych z §18;

3) przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej

i elektroenergetycznej dopuszcza się wyłącznie jako podziemne;

4) lokalizację stacji transformatorowych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną.

**§ 18.** 1. Na obszarze objętym planem, z zastrzeżeniem ust. 2, w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii obowiązują następujące ustalenia:

1) dopuszcza się instalacje odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych;

2) nie dopuszcza się instalacji odnawialnych źródeł energii wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystującego energię wiatru oraz wytwarzania biogazu rolniczego.

2. W granicach strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w §12, oraz na obiektach zabytkowych, o których mowa w §11 i §14, w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii obowiązują następujące ustalenia:

1) zakaz instalacji odnawialnych źródeł energii z zastrzeżeniem pkt 2;

2) dopuszcza się instalacje odnawialnych źródeł energii, o których mowa w ust. 1, dla nowych budynków pod następującymi warunkami:

a) forma i lokalizacja urządzeń, obiektów i instalacji nie będzie kolidować z wymogami ochrony zabytkowego obszaru oraz powodować utraty lub degradacji walorów zabytkowych założeń,

b) zakaz lokalizacji urządzeń, obiektów i instalacji od strony dziedzińca folwarcznego.

**§ 19.** 1. Na obszarze objętym planem w zakresie rozbudowy i budowy systemu komunikacji obowiązuje układ komunikacyjny dróg publicznych dla obsługi terenu i powiązania z układem zewnętrznym oznaczony na rysunku planu symbolami KD-GP, KD-G, KD-Z, KD-L, KD-D.

2. W zakresie miejsc do parkowania dopuszcza się:

1) otwarte parkingi terenowe;

2) garaże wbudowane w budynek o innej funkcji lub wolnostojące.

3. Na obszarze objętym planem w zakresie miejsc do parkowania obowiązuje:

1) dla obszaru ograniczonego parkowania, rozumianego jako tereny 16MW, 18MW, 59MW, 60U:

a) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych - nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na jedno mieszkanie oraz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania rowerów na jedno mieszkanie,

b) dla obiektów handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 400 m² - nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde 60 m² powierzchni obiektu usługowego oraz nie mniej niż 3 miejsca do parkowania rowerów na każde 60 m² powierzchni obiektu usługowego,

c) dla gastronomii – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde 60 m² powierzchni obiektu usługowego, przy czym nie mniej niż 2 miejsca do parkowania, oraz nie mniej niż 5 miejsc do parkowania rowerów na każde 60 m² powierzchni obiektu usługowego;

d) dla usług innych niż wymienione w lit. b i c - nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde 60 m² powierzchni obiektu usługowego oraz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania rowerów na każde 60 m² powierzchni obiektu usługowego;

2) dla obszaru nieograniczonego parkowania, rozumianego jako tereny inne niż wymienione w pkt 1:

a) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych - nie mniej niż 1,5 miejsca do parkowania na jedno mieszkanie oraz nie mniej niż 0,5 miejsca do parkowania rowerów na jedno mieszkanie,

b) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych - nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jedno mieszkanie,

c) dla hoteli i moteli – nie mniej niż 4 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych oraz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania rowerów na 10 zatrudnionych,

d) dla obiektów handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 2000 m² -

nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na każde 60 m² powierzchni obiektu usługowego oraz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania rowerów na każde 60 m² powierzchni obiektu usługowego,

e) dla obiektów handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m² - nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde 50 m² powierzchni obiektu usługowego oraz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania rowerów na każde 50 m² powierzchni obiektu usługowego,

f) dla obiektów wystawienniczych i targowych - nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na każde 60 m² powierzchni obiektu usługowego oraz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania rowerów na każde 60 m² powierzchni obiektu usługowego,

g) dla gastronomii – nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na każde 60 m² powierzchni obiektu usługowego, przy czym nie mniej niż 2 miejsca do parkowania, oraz nie mniej niż 3 miejsca do parkowania rowerów na każde 60 m² powierzchni obiektu usługowego,

h) dla instytucji finansowych, biur, urzędów - nie mniej niż 4 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni obiektu usługowego, przy czym nie mniej niż 2 miejsca do parkowania, oraz nie mniej niż 2 miejsc do parkowania rowerów na każde 60 m² powierzchni obiektu usługowego,

i) dla banków i poczt - nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni obiektu usługowego, przy czym nie mniej niż 2 miejsca do parkowania, oraz nie mniej niż 5 miejsc do parkowania rowerów na każde 100 m² powierzchni obiektu usługowego,

j) dla usług zdrowia - nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni obiektu usługowego, przy czym nie mniej niż 2 miejsca do parkowania, oraz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania rowerów na każde 100 m² powierzchni obiektu usługowego,

k) dla usług edukacji - nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 4 zatrudnionych oraz nie mniej niż 3 miejsca do parkowania rowerów na 10 zatrudnionych,

l) dla usług innych niż wymienione w lit. od c do k - nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na każde 60 m² powierzchni obiektu usługowego oraz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania rowerów na każde 60 m² powierzchni obiektu usługowego;

m) dla ogrodów działkowych nie mniej niż 10 miejsc do parkowania.

4. Na obszarze objętym planem w zakresie miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

1) na terenach dróg publicznych, w strefach zamieszkania i w strefach ruchu obowiązują w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;

2) na terenach innych niż wymienione w pkt. 1 w liczbie nie mniejszej niż:

a) 1 miejsce – dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, lokali użytkowych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, usług, usług sakralnych, ogrodów działkowych, jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi mniej niż 6;

b) 1 miejsce – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi od 6 do 15;

c) 2 miejsca - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi powyżej 15, na każde 15 miejsc.

5. Obsługa komunikacyjna terenów w obszarze objętym planem z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

## Rozdział 7.
## Ustalenia w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

**§ 20.** Nie określa się zasad w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

## DZIAŁ II.
## PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE
### Rozdział 8.
### Tereny zabudowy mieszkaniowej

**§ 21.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6MW** o powierzchni ok. 1,71 ha, ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) urządzenia towarzyszące,

b) zieleń.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

1) wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 2:

a) dla budynków nie większa niż 15,5 m,

b) dla budowli nie większa niż 20,0 m;

2) wysokość garaży i wiat nie większa niż 5,0 m;

3) zakaz stosowania:

a) lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,

b) sidingu;

4) dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 15° i nie większym niż 45° z zastrzeżeniem ust. 4.

4. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się dla garaży i wiat dachy płaskie lub jednospadowe o kącie nachylenia połaci nie większym niż 30°.

5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,0 i nie większa niż 2,1;

2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 35% powierzchni działki;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa z terenów 5KD-Z, 9KD-L.

7. W zakresie miejsc do parkowania obowiązują ustalenia §19.

8. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:

1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m²;

2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 10 m;

3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75°

i nie większy niż 105°;

4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

**§ 22.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **13MW** o powierzchni ok. 0,5 ha, ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi nieuciążliwe,

b) urządzenia towarzyszące,

c) zieleń.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

1) wysokość zabudowy nie większa niż 14,5 m z zastrzeżeniem pkt 2;

2) wysokość wiat nie większa niż 5,0 m;

3) zakaz budowy budynków garażowych;

4) zakaz stosowania:

a) lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,

b) sidingu;

5) dachy symetryczne wielospadowe o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 35° i nie większym niż 45° z zastrzeżeniem ust. 4;

4. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się dla wiat dachy płaskie i jednospadowe o kącie nachylenia połaci nie większym niż 30°.

5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,0 i nie większa niż 2,1;

2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 35% powierzchni działki;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 25% powierzchni działki budowlanej.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa z terenów: 9KD-L, 34KD-D, 11KDW.

7. W zakresie miejsc do parkowania obowiązują ustalenia §19.

8. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:

1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m²;

2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 10 m;

3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75°

i nie większy niż 105°;

4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

**§ 23.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **16MW** o powierzchni ok. 0,24 ha, **18MW** o powierzchni ok. 0,69 ha, ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi nieuciążliwe,

b) urządzenia towarzyszące,

c) zieleń.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

1) wysokość zabudowy nie większa niż 12,5 m z zastrzeżeniem pkt 2;

2) wysokość wiat nie większa niż 5,0 m;

3) zakaz budowy budynków garażowych;

4) zakaz stosowania:

a) lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,

b) sidingu;

5) dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 35° i nie większym niż 45° lub dachy płaskie z zastrzeżeniem ust. 4.

4. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się dla wiat dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci nie większym niż 30°.

5. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują ustalenia §12.

6. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,0 i nie większa niż 2,5;

2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 25% powierzchni działki budowlanej.

7. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa z terenów:

17KD-D, 28KD-D,34KD-D.

8. W zakresie miejsc do parkowania obowiązują ustalenia §19.

9. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:

1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m²;

2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 10 m;

3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75°

i nie większy niż 105°;

4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

**§ 24.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **35MW** o powierzchni ok. 0,21 ha, ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi nieuciążliwe,

b) urządzenia towarzyszące,

c) zieleń.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

1) wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 2:

a) dla budynków nie większa niż 15,5 m,

b) dla budowli nie większa niż 20,0 m;

2) wysokość garaży i wiat nie większa niż 5,0 m;

3) zakaz stosowania:

a) lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,

b) sidingu;

4) dachy symetryczne wielospadowe o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 35° i nie większym niż 45° z zastrzeżeniem ust. 4.

4. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się dla garaży i wiat dachy płaskie i jednospadowe o kącie nachylenia połaci nie większym niż 30°.

5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,0 i nie większa niż 2,25;

2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 45% powierzchni działki;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 25% powierzchni działki budowlanej.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa z terenu 34KD-D.

7. W zakresie miejsc do parkowania obowiązują ustalenia §19.

8. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:

1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m²;

2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 10 m;

3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75°

i nie większy niż 105°;

4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

**§ 25.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **40MW** o powierzchni ok. 0,41 ha, ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi nieuciążliwe,

b) urządzenia towarzyszące,

c) zieleń.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

1) wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 2:

a) dla budynków nie większa niż 14,5 m,

b) dla budowli nie większa niż 20,0 m;

2) wysokość garaży i wiat nie większa niż 5,0 m;

3) zakaz stosowania:

a) lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,

b) sidingu;

4) dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 15° i nie większym niż 45° z zastrzeżeniem ust. 4.

4. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się dla garaży i wiat dachy płaskie i jednospadowe o kącie nachylenia połaci nie większym niż 30°.

5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,0 i nie większa niż 1,75;

2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 35% powierzchni działki;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 25% powierzchni działki budowlanej.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa z terenów: 9KD-L, 37KD-D.

7. W zakresie miejsc do parkowania obowiązują ustalenia §19.

8. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:

1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m²;

2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 10 m;

3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75°

i nie większy niż 105°;

4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

**§ 26.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **44MW** o powierzchni ok. 0,79 ha, ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi nieuciążliwe,

b) urządzenia towarzyszące,

c) zieleń.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

1) wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 2:

a) dla budynków nie większa niż 15,5 m,

b) dla budowli nie większa niż 20,0 m;

2) wysokość garaży i wiat nie większa niż 5,0 m;

3) zakaz stosowania:

a) lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,

b) sidingu;

4) dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 35° i nie większym niż 45° z zastrzeżeniem ust. 4.

4. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się dla garaży i wiat dachy płaskie lub dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci nie większym niż 30°.

5. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują ustalenia §15.

6. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,0 i nie większa niż 1,75;

2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 35% powierzchni działki;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 25% powierzchni działki budowlanej.

7. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa z terenu 64KD-D.

8. W zakresie miejsc do parkowania obowiązują ustalenia §19.

9. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:

1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m²;

2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 10 m;

3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75°

i nie większy niż 105°;

4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

**§ 27.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **47MW** o powierzchni ok. 0,73 ha, ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi nieuciążliwe,

b) urządzenia towarzyszące,

c) zieleń.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

1) wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 2:

a) dla budynków nie większa niż 15,5 m,

b) dla budowli nie większa niż 20,0 m;

2) wysokość garaży i wiat nie większa niż 5,0 m;

3) zakaz stosowania:

a) lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,

b) sidingu;

4) dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 35° i nie większym niż 45° z zastrzeżeniem ust. 4.

4. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się dla garaży i wiat dachy płaskie lub dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci nie większym niż 30°.

5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,0 i nie większa niż 2,4;

2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 25% powierzchni działki budowlanej.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa z terenów 51KD-D, 64KD-D.

7. W zakresie miejsc do parkowania obowiązują ustalenia §19.

8. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:

1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m²;

2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 10 m;

3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75°

i nie większy niż 105°;

4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

**§ 28.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **48MW** o powierzchni ok. 0,41 ha, ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi nieuciążliwe,

b) urządzenia towarzyszące,

c) zieleń.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

1) wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 2:

a) dla budynków nie większa niż 15,5 m,

b) dla budowli nie większa niż 20,0 m;

2) wysokość garaży i wiat nie większa niż 5,0 m;

3) zakaz stosowania:

a) lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,

b) sidingu;

4) dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 35° i nie większym niż 45° z zastrzeżeniem ust. 4.

4. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się dla garaży i wiat dachy płaskie lub dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci nie większym niż 30°.

5. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują ustalenia §15.

6. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,0 i nie większa niż 1,8;

2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 30% powierzchni działki;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 25% powierzchni działki budowlanej.

7. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa z terenów 51KD-D, 64KD-D.

8. W zakresie miejsc do parkowania obowiązują ustalenia §19.

9. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:

1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m²;

2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 10 m;

3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75°

i nie większy niż 105°;

4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

**§ 29.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **49MW** o powierzchni ok. 0,17 ha, ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi nieuciążliwe,

b) urządzenia towarzyszące,

c) zieleń.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

1) wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 2:

a) dla budynków nie większa niż 15,5 m,

b) dla budowli nie większa niż 20,0 m;

2) wysokość garaży i wiat nie większa niż 5,0 m;

3) zakaz stosowania:

a) lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,

b) sidingu;

4) dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 35° i nie większym niż 45° z zastrzeżeniem ust. 4.

4. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się dla garaży i wiat dachy płaskie lub dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci nie większym niż 30°.

5. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują ustalenia §15.

6. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,0 i nie większa niż 1,8;

2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 30% powierzchni działki;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 25% powierzchni działki budowlanej.

7. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa z terenów 64KD-D, 72KD-D.

8. W zakresie miejsc do parkowania obowiązują ustalenia §19.

9. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:

1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m²;

2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 10 m;

3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75°

i nie większy niż 105°;

4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

**§ 30.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **50MW** o powierzchni ok. 0,14 ha, ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi nieuciążliwe,

b) urządzenia towarzyszące,

c) zieleń.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

1) wysokość zabudowy nie większa niż 15,5 m z zastrzeżeniem pkt 2;

2) wysokość garaży i wiat nie większa niż 5,0 m;

3) zakaz stosowania:

a) lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,

b) sidingu;

4) dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 35° i nie większym niż 45° z zastrzeżeniem ust. 4.

4. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się dla garaży i wiat dachy płaskie lub dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci nie większym niż 30°.

5. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują ustalenia §15.

6. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,0 i nie większa niż 2,25;

2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 45% powierzchni działki;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej.

7. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa z terenów 37KD-D i 64KD-D.

8. W zakresie miejsc do parkowania obowiązują ustalenia §19.

9. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:

1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m²;

2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 10 m;

3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75°

i nie większy niż 105°;

4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

**§ 31.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **58MW** o powierzchni ok. 0,23 ha, ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi nieuciążliwe,

b) urządzenia towarzyszące,

c) zieleń.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

1) wysokość zabudowy nie większa niż 14,5 m z zastrzeżeniem pkt 2;

2) wysokość wiat nie większa niż 5,0 m;

3) zakaz budowy budynków garażowych;

4) zakaz stosowania:

a) lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,

b) sidingu;

5) dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 35° i nie większym

niż 45° z zastrzeżeniem ust. 4.

4. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się dla wiat dachy płaskie lub dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci nie większym niż 30°.

5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,0 i nie większa niż 2,4;

2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 25% powierzchni działki budowlanej.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa z terenu 34KD-D.

7. W zakresie miejsc do parkowania obowiązują ustalenia §19.

8. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:

1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 500 m²;

2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 10 m;

3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75°

i nie większy niż 105°;

4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

**§ 32.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **59MW** o powierzchni ok. 1,03 ha, ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi nieuciążliwe,

b) infrastruktura techniczna,

c) zieleń.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

1) wysokość zabudowy nie większa niż 8,0 m;

2) zakaz budowy budynków garażowych;

3) zakaz stosowania:

a) lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż 30% powierzchni połaci dachu,

b) sidingu;

4) dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 35° i nie większym

niż 45° z kierunkiem kalenicy równoległym do linii zabudowy;

5) zastosowanie ceramicznych lub betonowych pokryć dachowych w kolorze ceglastym lub zbliżonym;

6) wykonanie elewacji z cegły, tynku lub drewna;

7) zakaz stosowania wykuszy i ryzalitów

4. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują ustalenia §11, §12, §13 i §15.

5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,0 i nie większa niż 1,5;

2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 25% powierzchni działki budowlanej.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa z terenów: 37KD-D, 62KDW.

7. W zakresie miejsc do parkowania obowiązują ustalenia §19.

8. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:

1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 500 m²;

2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 10 m;

3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75°

i nie większy niż 105°;

4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

**§ 33.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **63MW** o powierzchni ok. 0,59 ha, ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi nieuciążliwe,

b) urządzenia towarzyszące,

c) zieleń.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

1) wysokość zabudowy nie większa niż 15,5 m z zastrzeżeniem pkt 2;

2) wysokość wiat nie większa niż 5,0 m;

3) zakaz budowy budynków garażowych;

4) zakaz stosowania:

a) lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,

b) sidingu;

5) dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 35° i nie większym niż 45° z zastrzeżeniem ust. 4.

4. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się dla wiat dachy płaskie lub dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci nie większym niż 30°.

5. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują ustalenia §15.

6. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,0 i nie większa niż 1,8;

2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 35% powierzchni działki;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 25% powierzchni działki budowlanej.

7. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa z terenów 37KD-D, 64KD-D i 62KDW.

8. W zakresie miejsc do parkowania obowiązują ustalenia §19.

9. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:

1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m²;

2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 10 m;

3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75°

i nie większy niż 105°;

4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

**§ 34.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **65MW** o powierzchni ok. 1,94 ha, ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi nieuciążliwe,

b) urządzenia towarzyszące,

c) zieleń.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

1) wysokość zabudowy nie większa niż 16,0 m z zastrzeżeniem pkt 2;

2) wysokość garaży i wiat nie większa niż 5,0 m;

3) zakaz stosowania:

a) lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,

b) sidingu;

4) dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 35° i nie większym niż 45° z zastrzeżeniem ust. 4.

4. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się dla garaży i wiat dachy płaskie lub dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci nie większym niż 30°.

5. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują ustalenia §15.

6. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,0 i nie większa niż 2,4;

2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 25% powierzchni działki budowlanej.

7. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa z terenów 28KD-D, 64KD-D, 66KD-D, 75KD-D.

8. W zakresie miejsc do parkowania obowiązują ustalenia §19.

9. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:

1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m²;

2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 10 m;

3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75°

i nie większy niż 105°;

4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

**§ 35.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **71MW** o powierzchni ok. 0,49 ha, ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi nieuciążliwe,

b) urządzenia towarzyszące,

c) zieleń.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

1) wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 2:

a) dla budynków nie większa niż 14,5 m,

b) dla budowli nie większa niż 20,0 m;

2) wysokość garaży i wiat nie większa niż 5,0 m;

3) zakaz stosowania:

a) lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,

b) sidingu;

4) dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 35° i nie większym niż 45° z zastrzeżeniem ust. 4.

4. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się dla garaży i wiat dachy płaskie lub dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci nie większym niż 30°.

5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,0 i nie większa niż 2,4;

2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 25% powierzchni działki budowlanej.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa z terenów 64KD-D, 72KD-D, 70KDW.

7. W zakresie miejsc do parkowania obowiązują ustalenia §19.

8. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:

1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m²;

2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 10 m;

3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 105°;

4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

**§ 36.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **74MW** o powierzchni ok. 0,86 ha, ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi nieuciążliwe,

b) urządzenia towarzyszące,

c) zieleń.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

1) wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 2:

a) dla budynków nie większa niż 14,5 m,

b) dla budowli nie większa niż 20,0 m;

2) wysokość garaży i wiat nie większa niż 5,0 m;

3) zakaz stosowania:

a) lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,

b) sidingu;

4) dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 35° i nie większym niż 45° lub dachy płaskie z zastrzeżeniem ust. 4.

4. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się dla garaży i wiat dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci nie większym niż 30°.

5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,0 i nie większa niż 2,4;

2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 25% powierzchni działki budowlanej.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa z terenów 82KD-D, 70KDW.

7. W zakresie miejsc do parkowania obowiązują ustalenia §19.

8. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:

1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m²;

2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 10 m;

3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75°

i nie większy niż 105°;

4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

**§ 37.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **81MW** o powierzchni ok. 0,9 ha, ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi nieuciążliwe,

b) urządzenia towarzyszące,

c) zieleń.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

1) wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 2:

a) dla budynków nie większa niż 14,5 m,

b) dla budowli nie większa niż 20,0 m;

2) wysokość garaży i wiat nie większa niż 5,0 m;

3) zakaz stosowania:

a) lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,

b) sidingu;

4) dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 35° i nie większym niż 45° lub płaski z zastrzeżeniem ust. 4.

4. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się dla garaży i wiat dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci nie większym niż 30°.

5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,0 i nie większa niż 2,4;

2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 25% powierzchni działki budowlanej.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa z terenów 75KD-D, 82KD-D.

7. W zakresie miejsc do parkowania obowiązują ustalenia §19.

8. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:

1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m²;

2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 10 m;

3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75°

i nie większy niż 105°;

4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

**§ 38.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **83MW/U** o powierzchni ok. 1,16 ha, ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) urządzenia towarzyszące,

b) zieleń.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

1) wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 2:

a) dla budynków nie większa niż 14,5 m,

b) dla budowli nie większa niż 20,0 m;

2) wysokość garaży i wiat nie większa niż 5,0 m;

3) zakaz stosowania:

a) lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,

b) sidingu;

4) dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 35° i nie większym niż 45° lub płaski z zastrzeżeniem ust. 4.

4. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się dla garaży i wiat dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci nie większym niż 30°.

5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,0 i nie większa niż 2,4;

2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 25% powierzchni działki budowlanej.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa z terenów

72KD-D, 75KD-D, 82KD-D.

7. W zakresie miejsc do parkowania obowiązują ustalenia §19.

8. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:

1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m²;

2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 10 m;

3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75°

i nie większy niż 105°;

4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

**§ 39.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **94MW/U** o powierzchni ok. 0,67 ha, ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) urządzenia towarzyszące,

b) zieleń.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

1) wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 2:

a) dla budynków nie większa niż 12,5 m,

b) dla budowli nie większa niż 20,0 m;

2) wysokość garaży i wiat nie większa niż 5,0 m;

3) zakaz stosowania:

a) lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,

b) sidingu;

4) dachy symetryczne wielospadowe o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 45° lub dachy płaskie z zastrzeżeniem ust. 4.

4. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się dla garaży i wiat dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci nie większym niż 30°.

5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,0 i nie większa niż 2,5;

2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 25% powierzchni działki budowlanej.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa z terenu 95KD-D.

7. W zakresie miejsc do parkowania obowiązują ustalenia §19.

8. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:

1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m²;

2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 10 m;

3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75°

i nie większy niż 105°;

4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

**§ 40.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **87MN** o powierzchni ok. 0,25 ha, **88MN** o powierzchni ok. 0,54 ha, **89MN** o powierzchni ok. 0,5 ha, **103MN** o powierzchni ok. 0,91 ha, **104MN** o powierzchni ok. 0,98 ha, **105MN** o powierzchni ok. 0,89 ha, **106MN** o powierzchni ok. 0,38 ha, ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) urządzenia towarzyszące,

b) zieleń.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

1) zabudowa wolno stojąca;

2) wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 2:

a) dla budynków nie większa niż 10,0 m,

b) dla budowli nie większa niż 15,0 m;

3) wysokość budynków gospodarczych, garaży i wiat nie większa niż 5,0 m;

4) zakaz stosowania:

a) lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,

b) sidingu;

5) dachy symetryczne wielospadowe o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 35° i nie większym niż 45° z zastrzeżeniem ust. 4.

4. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się dla budynków gospodarczych, garaży i wiat dachy płaskie i dwuspadowe o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45°.

5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

1) intensywność zabudowy:

a) dla terenów 103MN, 104MN, 105MN, 106MN nie mniejsza niż 0,0 i nie większa niż 0,8,

b) dla pozostałych terenów nie mniejsza niż 0,0 i nie większa niż 1,2;

2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 60% powierzchni działki;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 25% powierzchni działki budowlanej.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa z terenów

90KD-D, 95KD-D, 97KD-D, 98KD-D, 99KD-D, 100KD-D.

7. Dla części terenu 106MN położonego w pasie sąsiadującym z obszarem kolejowym położonym poza granicami obszaru objętego planem obowiązuje zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. W zakresie miejsc do parkowania obowiązują ustalenia §19.

9. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:

1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 600 m²;

2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m;

3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75°

i nie większy niż 105°;

4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

**§ 41.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MN/U** o powierzchni ok. 0,44 ha, ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) urządzenia towarzyszące,

b) zieleń.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

1) wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 2:

a) dla budynków nie większa niż 10,0 m,

b) dla budowli nie większa niż 15,0 m;

2) wysokość budynków gospodarczych, garaży i wiat nie większa niż 5,0 m;

3) zakaz stosowania:

a) lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,

b) sidingu;

4) dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 20° i nie większym niż 45° z zastrzeżeniem ust. 4.

4. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się dla budynków gospodarczych, garaży i wiat dachy płaskie.

5. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują ustalenia §14.

6. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,0 i nie większa niż 1,2;

2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 60% powierzchni działki;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 25% powierzchni działki budowlanej.

7. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa z terenów 1KD-G.

8. W zakresie miejsc do parkowania obowiązują ustalenia §19.

9. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:

1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 600 m²;

2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m;

3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 105°;

4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

**§ 42.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **85MN/U** o powierzchni ok. 0,12 ha, ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) urządzenia towarzyszące,

b) zieleń.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

1) wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 2:

a) dla budynków nie większa niż 10,0 m,

b) dla budowli nie większa niż 15,0 m;

2) wysokość budynków gospodarczych, garaży i wiat nie większa niż 5,0 m;

3) zakaz stosowania:

a) lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,

b) sidingu;

4) dachy symetryczne wielospadowe o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 35° i nie większym niż 45° z zastrzeżeniem ust. 4.

4. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się dla budynków gospodarczych, garaży i wiat dachy płaskie i dwuspadowe o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45°.

5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,0 i nie większa niż 1,5;

2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 25% powierzchni działki budowlanej.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa z terenu 90KD-D.

7. W zakresie miejsc do parkowania obowiązują ustalenia §19.

8. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:

1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 800 m²;

2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m;

3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75°

i nie większy niż 105°;

4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

## Rozdział 9.
## Tereny zabudowy usługowej i produkcyjnej

**§ 43.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **22U** o powierzchni ok. 0,64 ha, ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) urządzenia towarzyszące,

b) zieleń,

c) garaż wielopoziomowy.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

1) wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 2:

a) dla budynków nie większa niż 12,0 m,

b) dla budowli nie większa niż 20,0 m;

2) wysokość garaży i wiat nie większa niż 5,0 m;

3) zakaz stosowania:

a) lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,

b) sidingu;

4) dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 25° i nie większym niż 35° z zastrzeżeniem ust. 4.

4. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się dla garaży i wiat dachy płaskie lub jednospadowe o kącie nachylenia połaci nie większym niż 30°.

5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,0 i nie większa niż 1,2;

2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 60% powierzchni działki;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 15% powierzchni działki budowlanej.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa z terenów 24KD-L, 26KD-D.

7. W zakresie miejsc do parkowania obowiązują ustalenia §19.

8. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:

1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 800 m²;

2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 10 m;

3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75°

i nie większy niż 105°;

4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

**§ 44.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **25U** o powierzchni ok. 0,66 ha, ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej, w tym stacji paliw;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) obsługa komunikacji samochodowej,

b) urządzenia towarzyszące,

c) zieleń,

d) garaż wielopoziomowy.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

1) wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 2:

a) dla budynków nie większa niż 12,0 m,

b) dla budowli nie większa niż 20,0 m;

2) wysokość garaży i wiat nie większa niż 5,0 m;

3) dachy płaskie.

4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,0 i nie większa niż 1,0;

2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 15% powierzchni działki budowlanej.

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa z terenu 24KD-L.

6. W zakresie miejsc do parkowania obowiązują ustalenia §19.

7. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:

1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m²;

2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 30 m;

3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75°

i nie większy niż 105°;

4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

**§ 45.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **60U** o powierzchni ok. 0,23 ha, ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej – wyłącznie usługi nieuciążliwe,

w tym browar;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) infrastruktura techniczna,

b) zieleń.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

1) wysokość zabudowy nie większa niż 8,0 m;

2) zakaz budowy budynków garażowych;

3) zakaz stosowania:

a) lukarn i facjat dachowych:

- w budynkach, o których mowa w §11, z wyłączeniem budynku dworu,

- o powierzchni większej niż 30% powierzchni połaci dachu,

b) sidingu;

4) dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 35° i nie większym niż 45°.

4. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują ustalenia §11, §12 i §13.

5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,0 i nie większa niż 1,5;

2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 25% powierzchni działki budowlanej.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa z terenów: 30KD-D, 62KDW.

7. W zakresie miejsc do parkowania obowiązują ustalenia §19.

8. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:

1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 500 m²;

2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 10 m;

3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75°

i nie większy niż 105°;

4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

**§ 46.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **76U** o powierzchni ok. 1,92 ha ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) urządzenia towarzyszące,

b) zieleń,

c) garaż wielopoziomowy.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

1) wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 2:

a) dla budynków nie większa niż 16,0 m,

b) dla budowli nie większa niż 20,0 m;

2) wysokość garaży i wiat nie większa niż 5,0 m;

3) zakaz stosowania:

a) lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,

b) sidingu;

4) dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 25° i nie większym niż 45° z zastrzeżeniem ust. 4.

4. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się dla garaży i wiat dachy płaskie lub jednospadowe o kącie nachylenia połaci nie większym niż 30°.

5. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują ustalenia §15.

6. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,0 i nie większa niż 2,6;

2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 65% powierzchni działki;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej.

7. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa z terenów 28KD-D, 75KD-D, 77KDW.

8. W zakresie miejsc do parkowania obowiązują ustalenia §19.

9. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:

1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m²;

2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 30 m;

3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75°

i nie większy niż 105°;

4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

**§ 47.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **93U** o powierzchni ok. 0,13 ha, ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) urządzenia towarzyszące,

b) zieleń,

c) garaż wielopoziomowy.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

1) wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 2:

a) dla budynków nie większa niż 12,0 m,

b) dla budowli nie większa niż 20,0 m;

2) wysokość garaży i wiat nie większa niż 5,0 m;

3) zakaz stosowania:

a) lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,

b) sidingu;

4) dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 20° i nie większym niż 45° z zastrzeżeniem ust. 4.

4. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się dla garaży i wiat dachy płaskie lub dwuspadowe.

5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,0 i nie większa niż 1,6;

2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa z terenu 90KD-D.

7. W zakresie miejsc do parkowania obowiązują ustalenia §19.

8. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:

1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 500 m²;

2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 10 m;

3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75°

i nie większy niż 105°;

4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

**§ 48.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **10Uks** o powierzchni ok. 1,24 ha, ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny usług sakralnych;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) urządzenia towarzyszące,

b) zieleń.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

1) wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 2:

a) dla budynków nie większa niż 12,0 m,

b) dla budowli nie większa niż 20,0 m;

2) wysokość garaży i wiat nie większa niż 5,0 m;

3) zakaz stosowania:

a) lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,

b) sidingu.

4) dachy:

a) dwuspadowe, wielospadowe lub jednospadowe o kącie nachylenia połaci nie większym niż 40°,

b) dachy płaskie,

c) krzywoliniowe.

4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,0 i nie większa niż 1,2;

2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 30% powierzchni działki;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 25% powierzchni działki budowlanej.

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa z terenu 9KD-L.

6. W zakresie miejsc do parkowania obowiązują ustalenia §19.

7. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:

1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m²;

2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 30 m;

3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75°

i nie większy niż 105°;

4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

**§ 49.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **79Uz/U** o powierzchni ok. 0,7 ha ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny usług zdrowia lub zabudowy usługowej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) lokale mieszkalne,

b) obsługa komunikacji samochodowej,

c) urządzenia towarzyszące,

d) zieleń,

e) garaż wielopoziomowy.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

1) wysokość zabudowy nie większa niż 20,0 m, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) wysokość garaży i wiat nie większa niż 5,0 m;

3) zakaz stosowania:

a) lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,

b) sidingu;

4) dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 25° i nie większym niż 45° lub dachy płaskie, z zastrzeżeniem ust. 4.

4. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się dla garaży i wiat dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci nie większym niż 30°.

5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,0 i nie większa niż 2,5;

2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 65% powierzchni działki;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 15% powierzchni działki budowlanej.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa z terenów 75KD-D, 77KDW.

7. W zakresie miejsc do parkowania obowiązują ustalenia §19.

8. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:

1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m²;

2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 30 m;

3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75°

i nie większy niż 105°;

4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

**§ 50.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **27UC** o powierzchni ok. 1,43 ha, **107UC** o powierzchni ok. 3,07 ha ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi,

b) stacja paliw,

c) urządzenia towarzyszące,

d) zieleń,

e) garaż wielopoziomowy.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

1) wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 2:

a) dla budynków nie większa niż 16,0 m,

b) dla budowli nie większa niż 20,0 m;

2) wysokość garaży i wiat nie większa niż 5,0 m;

3) zakaz stosowania sidingu;

4) dachy płaskie;

4. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują ustalenia §15 dla 27UC.

5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,0 i nie większa niż 2,0;

2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 65% powierzchni działki;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa z terenów 24KD-L, 26KD-D, 28KD-D, 100KD-D.

7. Dla części terenu 107UC położonego w pasie sąsiadującym z obszarem kolejowym położonym poza granicami obszaru objętego planem obowiązuje zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. W zakresie miejsc do parkowania obowiązują ustalenia §19.

9. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:

1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1500 m²;

2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 30 m;

3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75°

i nie większy niż 105°;

4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

## Rozdział 10.
## Tereny zieleni i ogrodów działkowych

**§ 51.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **3ZP** o powierzchni ok. 0,02 ha, **4ZP** o powierzchni ok. 0,05 ha, **41ZP** o powierzchni ok. 0,08 ha, **42ZP** o powierzchni ok. 0,5 ha, **108ZP** o powierzchni ok. 0,27 ha, ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej;

2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

1) wysokość zabudowy nie większa niż 5,0 m;

2) zakaz budowy budynków;

3) dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci nie większym niż 40° lub dachy płaskie.

4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 90% powierzchni działki budowlanej.

5. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:

1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 200 m²;

2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 10 m;

3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75°

i nie większy niż 105°;

4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

**§ 52.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **8ZP** o powierzchni ok. 0,35 ha, ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) infrastruktura techniczna,

b) dojazdy i dojścia.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

1) wysokość zabudowy nie większa niż 5,0 m;

2) zakaz budowy budynków;

3) dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci nie większym niż 40° lub dachy płaskie.

4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 50% powierzchni działki budowlanej.

5. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:

1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 500 m²;

2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 10 m;

3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75°

i nie większy niż 105°;

4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

**§ 53.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **20ZP** o powierzchni ok. 1,72 ha, **43ZP** o powierzchni ok. 1,33 ha, **52ZP** o powierzchni ok. 0,5 ha, **67ZP** o powierzchni ok. 0,5 ha, **102ZP** o powierzchni ok. 0,11 ha, ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) terenowe urządzenia sportowe,

b) urządzenia towarzyszące.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

1) wysokość zabudowy nie większa niż 10,0 m;

2) zakaz budowy budynków;

3) dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci nie większym niż 40° lub dachy płaskie.

4. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują ustalenia §15 dla 20ZP, 43ZP, 52ZP.

5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 50% powierzchni działki budowlanej.

6. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:

1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 500 m²;

2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 10 m;

3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75°

i nie większy niż 105°;

4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

**§ 54.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **29ZP** o powierzchni ok. 1,21 ha, ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) infrastruktura techniczna,

b) dojazdy i dojścia.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

1) wysokość zabudowy nie większa niż 5,0 m;

2) zakaz budowy budynków;

3) dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci nie większym niż 40° lub dachy płaskie.

4. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują ustalenia §11, §12 i §13.

5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 70% powierzchni działki budowlanej.

6. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:

1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 12300 m²;

2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 60 m;

3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75°

i nie większy niż 105°;

4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

**§ 55.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **31ZP** o powierzchni ok. 0,55 ha, ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) infrastruktura techniczna,

b) dojazdy i dojścia.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

1) wysokość zabudowy nie większa niż 5,0 m;

2) zakaz budowy budynków;

3) dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci nie większym niż 40° lub dachy płaskie.

4. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują ustalenia §11, §12 i §13.

5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 70% powierzchni działki budowlanej.

6. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:

1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 5500 m²;

2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 60 m;

3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75°

i nie większy niż 105°;

4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

**§ 56.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **33ZP** o powierzchni ok. 0,11 ha, ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) infrastruktura techniczna,

b) dojazdy i dojścia.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

1) wysokość zabudowy nie większa niż 5,0 m;

2) zakaz budowy budynków;

3) dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci nie większym niż 40° lub dachy płaskie.

4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 70% powierzchni działki budowlanej.

5. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:

1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 500 m²;

2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 10 m;

3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75°

i nie większy niż 105°;

4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

**§ 57.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **7ZP/KS** o powierzchni ok. 0,22 ha, **14ZP/KS** o powierzchni ok. 0,17 ha, **19ZP/KS** o powierzchni ok. 0,17 ha, **45ZP/KS** o powierzchni ok. 0,07 ha, **46ZP/KS** o powierzchni ok. 0,37 ha, **54ZP/KS** o powierzchni ok. 0,29 ha, **61ZP/KS** o powierzchni ok. 0,14 ha, ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej lub obsługi komunikacji samochodowej;

2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje zakaz zabudowy z wyłączeniem sieci infrastruktury technicznej.

4. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują ustalenia:

1) §12 dla 19ZP/KS;

2) §15 dla 54ZP/KS.

5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40% powierzchni działki budowlanej.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa z terenów: 5KD-Z, 9KD-L, 17KD-D, 37KD-D, 56KD-D, 57KD-D, 64KD-D, 72KD-D, 96KD-D.

7. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:

1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 500 m²;

2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 10 m;

3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75°

i nie większy niż 105°;

4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

**§ 58.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **86ZD** o powierzchni ok. 14,74 ha ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny ogrodów działkowych;

2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

1) wysokość zabudowy:

a) dla altan działkowych nie większa niż: 5,0 m przy dachach stromych, 4,0 m przy dachach płaskich,

b) dla budynków innych niż altana działkowa nie większa niż 6,0 m,

c) dla budowli nie większa niż 5,0 m;

2) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci nie mniejszym niż 25° i nie większym niż 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek, lub dachy płaskie.

4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,0 i nie większa niż 0,2;

2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 10% powierzchni działki;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej.

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa z terenów 5KD-Z, 90KD-D.

6. W zakresie miejsc do parkowania obowiązują ustalenia §19.

7. Dla części terenu położonego w pasie sąsiadującym z obszarem kolejowym położonym poza granicami obszaru objętego planem obowiązuje zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

## Rozdział 11.
## Tereny infrastruktury technicznej i komunikacji

**§ 59.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **39G** o powierzchni ok. 0,06 ha ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny infrastruktury technicznej - gazownictwo;

2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

1) wysokość zabudowy nie większa niż 5,0 m;

2) dachy płaskie lub jednospadowe o kącie nachylenia połaci nie większym niż 20°.

4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,0 i nie większa niż 0,8;

2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 80% powierzchni działki;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 5% powierzchni działki budowlanej.

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa z terenu 9KD-L, 37KD-D.

6. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:

1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 10 m²;

2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 2 m;

3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75°

i nie większy niż 105°.

**§ 60.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **21E** o powierzchni ok. 0,01 ha, **23E** o powierzchni ok. 0,01 ha, **32E** o powierzchni ok. 0,01 ha, **38E** o powierzchni ok. 0,01 ha, **53E** o powierzchni ok. 0,01 ha, **68E** o powierzchni ok. 0,01 ha, **80E** o powierzchni ok. 0,01 ha, **92E** o powierzchni ok. 0,01 ha, **101E** o powierzchni ok. 0,02 ha, ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka;

2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

1) wysokość zabudowy nie większa niż 5,0 m;

2) dachy płaskie lub jednospadowe o kącie nachylenia połaci nie większym niż 20°.

4. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują ustalenia §15 dla 53E.

5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,0 i nie większa niż 0,8;

2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 80% powierzchni działki;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 5% powierzchni działki budowlanej.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa z terenów 37KD-D, 34KD-D, 28KD-D, 26KD-D, 64KD-D, 66KD-D, 75KD-D, 90KD-D, 97KD-D.

7. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:

1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 10 m²;

2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 2 m;

3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75°

i nie większy niż 105°.

**§ 61.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **12KS** o powierzchni ok. 0,06 ha, **15KS** o powierzchni ok. 0,06 ha, **36KS** o powierzchni ok. 0,07 ha, **55KS** o powierzchni ok. 0,03 ha, **69KS** o powierzchni ok. 0,03 ha, **73KS** o powierzchni ok. 0,25 ha, **91KS** o powierzchni ok. 0,13 ha, ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny obsługi komunikacji samochodowej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) infrastruktura techniczna,

b) zieleń.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

1) wysokość zabudowy nie większa niż 5,0 m;

2) zakaz budowy budynków;

3) dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci nie większym niż 40° lub dachy płaskie.

4. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują ustalenia §15 dla 55KS.

5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40% powierzchni działki budowlanej.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa z terenów: 9KD-L, 34KD-D, 37KD-D, 72KD-D, 82KD-D, 90KD-D, 11KDW, 70KDW.

7. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:

1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 500 m²;

2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 10 m;

3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75°

i nie większy niż 105°;

4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

**§ 62.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **78KD-GP** o powierzchni ok. 6,78 ha, ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: tereny drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego.

3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

1) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu;

2) droga klasy głównej ruchu przyspieszonego.

4. Teren wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

**§ 63.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KD-G** o powierzchni ok. 1,88 ha, ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: tereny drogi publicznej klasy głównej.

3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

1) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu;

2) droga klasy głównej.

4. Teren wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

5. W zakresie ochrony zieleni wysokiej obowiązują ustalenia §13.

**§ 64.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **5KD-Z** o powierzchni ok. 2,73 ha, **84KD-Z** o powierzchni ok. 2,25 ha, ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: tereny drogi publicznej klasy zbiorczej.

3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

1) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu;

2) droga klasy zbiorczej.

4. Teren wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

**§ 65.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **9KD-L** o powierzchni ok. 0,58 ha, **24KD-L** o powierzchni ok. 0,29 ha, ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: tereny drogi publicznej klasy lokalnej.

3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

1) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu;

2) droga klasy lokalnej.

4. Teren wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

**§ 66.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **17KD-D** o powierzchni ok. 0,18 ha, **26KD-D** o powierzchni ok. 0,27 ha, **28KD-D** o powierzchni ok. 0,46 ha, **30KD-D** o powierzchni ok. 0,10 ha, **34KD-D** o powierzchni ok. 0,29 ha, **37KD-D** o powierzchni ok. 0,31 ha, **51KD-D** o powierzchni ok. 0,12 ha, **56KD-D** o powierzchni ok. 0,21 ha, **57KD-D** o powierzchni ok. 0,30 ha, **64KD-D** o powierzchni ok. 0,81 ha, **66KD-D** o powierzchni ok. 0,13 ha, **72KD-D** o powierzchni ok. 0,22 ha, **75KD-D** o powierzchni ok. 0,75 ha, **82KD-D** o powierzchni ok. 0,29 ha, **90KD-D** o powierzchni ok. 0,36 ha, **95KD-D** o powierzchni ok. 0,26 ha, **96KD-D** o powierzchni ok. 0,22 ha, **97KD-D** o powierzchni ok. 0,22 ha, **98KD-D** o powierzchni ok. 0,18 ha, **99KD-D** o powierzchni ok. 0,16 ha, **100KD-D** o powierzchni ok. 0,28 ha, ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: tereny drogi publicznej klasy dojazdowej.

3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

1) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu;

2) droga klasy dojazdowej.

4. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują ustalenia:

1) §11, §12 i §13 dla 30KD-D;

2) §13 dla 17KD-D, 56KD-D, 57KD-D;

3) §13 i §15 dla 28KD-D, 34KD-D;

4) §15 dla 26KD-D, 37KD-D, 64KD-D, 75KD-D.

5. Teren wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

**§ 67.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **11KDW** o powierzchni ok. 0,06 ha, **62KDW** o powierzchni ok. 0,12 ha, **70KDW** o powierzchni ok. 0,04 ha, **77KDW** o powierzchni ok. 0,11 ha ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: tereny drogi wewnętrznej.

3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

1) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu;

2) droga wewnętrzna.

## DZIAŁ III.
## PRZEPISY KOŃCOWE

**§ 68.** W obszarze obowiązywania niniejszego planu, jak w załączniku nr 1, tracą moc ustalenia:

1) Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu mieszkalno – usługowego Piotrowo w rejonie ul. Piotrowo w Tczewie obejmującego obszar zabudowany budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi i jednorodzinnymi położony po obu stronach ul. Piotrowo oraz teren w sąsiedztwie ulicy Jagiellońskiej przylegający do w/w zabudowy, uchwalonej Uchwałą nr IV/24/2002 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 30 grudnia 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 29 marca 2003 r. nr 45 poz. 676),

2) Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu mieszkalno – usługowego Piotrowo w Tczewie uchwalonego Uchwałą nr XL/353/2006 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 26 stycznia 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 31 marca 2006 r. nr 35 poz. 712)

3) Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Tczewa uchwalonego Uchwałą nr XXVIII/263/2005 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 27 stycznia 2005 r. (t.j. Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 30 kwietnia 2020 r. poz. 2166).

**§ 69.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tczewa.

**§ 70.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Tczewie

**Zenon Drewa**

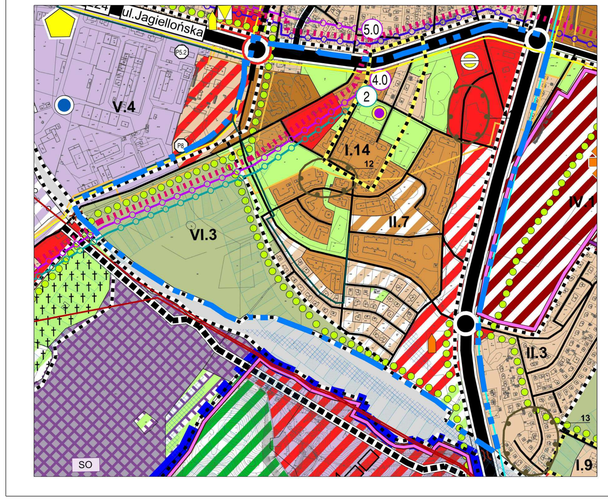
Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXXIV/364/2021
Rady Miejskiej w Tczewie
z dnia 30 września 2021 r.

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
## dla rejonu Piotrowo - Bajkowe w Tczewie

RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1000

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAN I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA TCZEWA




### Oznaczenia graficzne

**Oznaczenia ogólne**
granica miasta Tczew

**Podział na projektowane strefy i obszary przestrzenno-urbanistyczne**
granice stref i obszarów przestrzenno-urbanistycznych
granice stref i obszarów przestrzenno-urbanistycznych (granice sąsiednich stref ochrony konserwatorskiej nie oznaczono)
granice stref ochrony konserwatorskiej nie oznaczonych
granice obszarów przestrzenno-urbanistycznych
I.1 - Zabudowa Śródmieścia i Zabudowa Starego Miasta (strefa OT) oraz w obrębie z linii nr VI.3/SO
I.2-I.16 - Zabudowa Przedmieścia i Zabudowa Olszewy
II.1-II.16 - tereny/obszary zabudy mieszkaniowej
III.-I.40.5 - Przekształcenie zabudy mieszkaniowej
IV.1-IV.2 - Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna/usługi otoczenia handlowych (Linie zabudowy) z obrębu (RSZP)
V.1-V.9 - Obszary produkcyjno-usługowe z dopuszczeniem lokalizacji obiektów handlowych (Linie zabudowy) z obrębu (RSZP)
VI.1-VI.8 - Ogrody działkowe i rodzinne komunalny
VII.1-VII.3 - Obszary wytwórczo-z obrębu

**Szlaki turystyki kwalifikowanej**
pieszy szlak turystyczny "Dwór Tczewski" (szn.)
pieszy szlak turystyczny "Nadwiślański Dolny Dolnej Wisły" (szn.)
pieszy szlak Kociewski (szn.)
pieszy szlak "Droga Rittlerowa" (proj.)
pieszy "Szlak Komisarzy" (proj.)
pieszy szlak "Droga Spacerowa" (proj.)
pieszy szlak "Wodowski" (proj.)
szlak rowerowy międzynarodowy R66/velotrio
szlak rowerowy "Dolina Dolnej Wisły" (szn.)
"Trasa Zamkowa Pradoliny Wisły" (proj.)
regionalny szlak rowerowy - trasa nr 118 Gdańsk-Schum (proj.)
regionalny szlak rowerowy - trasa nr 122 Tczew-Schum (proj.)
regionalny szlak rowerowy - trasa nr 131 Tczew-Pszów (proj.)
krzyżowski szlak rowerowy Nadwiślański Dolnej Wisły (szn.)
krzyżowski szlak rowerowy "Dzymińskiego" (szn.)
krzyżowski szlak rowerowy "Wybrzeże" (szn.)
krzyżowski szlak rowerowy "Jałowiczej" (proj.)
krzyżowski szlak rowerowy "Tczewski" (proj.)
krzyżowski szlak rowerowy "Zawrotów" (proj.)
krzyżowski szlak rowerowy "Tczewska Pętla Wisłowa" (proj.)
krzyżowy przystanku dydaktyczna (szn.)
przystanki wodne (proj.)

**Infrastruktura i transport**
istniejące tereny kolejowe zamknięte
istniejące drogi krajowe FF
istniejące drogi wojewódzkie
istniejące drogi powiatowe o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym
istniejące drogi gminne
drogi gminne projektowane lub istniejące o przebudowanej kategorii
projektowane lub istniejące drogi
projektowana lub istniejąca do rozbudowy obwodnica Tczewa
planowane lokalizacje skrzyżowania wskazane w studium do analizy
przejazdy (drogowe, kolejowe)
mosty (drogowe, kolejowe)
tunele drogowe
przejścia tunelowe
przejścia dla pieszych
drogowy węzeł komunikacji rowerowej i pieszej

**Elementy przyrodnicze**
grunty rolne
łąki i łąkowy
lasy ochronne
obszar ochronny zwiększenia powodzią w 10% i wyznaczony przez RZDW
obszar ochronny zwiększenia powodzią w 1% wyznaczony przez RZDW
projektowany potencjalny obszar zagrożenia powodzią
granice pryzmy (istniejąca)
Obszar Chronionego Krajobrazu Zalew Gdańskich
Obszar Chronionego Krajobrazu Krajobrazu grupa pomnikowa mogiła
Obszar Chronionego Obszar Chronionego Krajobrazu"
Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 "Dolina Dolnej Wisły" PLB340003
regionalny korytarz ekologiczny doliny Motławy
lokalny korytarz ekologiczny doliny Wisły
projektowane ciągi przewietrzania miasta główne i lokalne
planistyczne granice obszarów potencjalnych ruchów masowych
tereny lasu

**Infrastruktura techniczna**
główna sieć wodociągowa magistralna
główna sieć kanalizacji sanitarnej
główna sieć kanalizacji deszczowej
sieć gazowa wysokiego ciśnienia i średniego ciśnienia
sieć ciepłownicza magistralna
linia energetyczna 110kV (wysokiego napięcia)
miejsce ujęcia wód podziemnych "Tczew" i "Park Miejski"
przewody ujęcia wód podziemnych
Stacja Uzdatniania Wód ("Tczew" i "Park Miejski")
oczyszczalnia ścieków
przepompownia ścieków
stacje redukcyjne II stopnia
kotłownia osiedlowa (obiekt)
kotłownia przemysłowa
stacja GPZ
projektowana stacja GPZ "Piotrowo"
elektrownia odpadów tabl.

**Kierunki rozwoju struktur przestrzennych**
**Tereny zainwestowane i zagospodarowane**
tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dominującym MW/P oraz usługowe
tereny zabudowy śródmiejskiej z przewagą funkcji mieszanej usługowej i mieszkaniowej
tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do IV kondygnacji
tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej powyżej IV kondygnacji
tereny zabudowy produkcyjno-usługowej (usługowej)
obszary Formowania Specjalnej Strefy Ekonomicznej
tereny zabudowy usług komunalnych/ obiektowo/o odpadów tabl.
tereny zabudowy usługowej i infrastruktury usługowej o funkcji
tereny zabudowy usług otwartej i / usług otwartej o funkcji publicznej
tereny zieleni wielkoprzestrzennej publicznej
tereny zieleni wielkoprzestrzennej publicznej
tereny cmentarzy cmentarzy (urbiowe)
tereny ogrodów działkowych
**Tereny rezerwowe**
tereny zabudowy śródmiejskiej z przewagą funkcji mieszanej usługowej i mieszkaniowej
tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do IV kondygnacji

tereny o przewadze zabudowy usługowej
tereny o przewadze zabudowy produkcyjno-(usługowej/ usługowej) z dopuszczeniem lokalizacji obiektów handlowych
tereny zabudowy usług komunalnych/ składowiskowo odpadów proj.
tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej (usługowej)
tereny o przewadze zieleni otwartej (usługowej)
tereny o przewadze zieleni otwartej
tereny cmentarzy
tereny zieleni wielkoprzestrzennej publicznej
zieleni wielkoprzestrzennej publicznej
zieleni wielkoprzestrzennej publicznej dopuszcz do zabudowy usługowej (usługowej)
zieleni wielkoprzestrzennej publicznej
zieleni nieurządzonej
IX-wiecznej
IX-wiecznej

**Elementy kształtowania przestrzeni**
powiązanie centrów usługowe tym (proj.
ogólnomiejska tranzytowa centrów usługowe tym.
ogólnomiejska tereny rekreacji i sportu tym.(proj.
strefowe centra usługowe tym.(proj.
strefowa tereny rekreacji i sportu (proj.
obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m2 tym.(proj.
**Elementy kształtowania przestrzeni**
dominanta architektoniczna
panorama architektoniczna z terenu wału na Zalewu Wiślane (Wisłoku)
panorama widoku z terenu wału na Zalewu Wiślane (Wisłoku)
panorama widoku z terenu wału na Zalewu Wiślane (Wisłoku)
Obszar Chronionego Krajobrazu Zalew Gdańskich
Obszar Chronionego Krajobrazu Krajobrazu grupa pomnikowa mogiła
Obszar Chronionego Krajobrazu"
obszar widokowy
obszar widokowy na Zalewy Wiślane (Wisłoku)
**Elementy kulturowe**
strefy ochrony ekspozycji archeologicznych ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków/ zabytek archeologiczny wpisany do rejestru zabytków
obiekty wpisane wpisane do Rejestru Zabytków
obiekty wpisane wpisane do Rejestru Zabytków
obiekt wpisany do Rejestru Zabytków
obiekt wpisany do Rejestru Zabytków
most drogowy wpisany do Rejestru Zabytków
Zabytkowe Centrum - obszar wpisany do Rejestru Zabytków
Zabytkowe Centrum - obszar wpisany do Rejestru Zabytków
obszar ochrony archeologicznej i obszar przypuszczalny do objęcia strefy ochrony zabytków

zespół kolejowo dominikańskiego wpisany do Rejestru Zabytków
zespół kolejowo dworcowy Nadwiślańskich wpisany
zespół obserwacyjny miejskich wpisany do Rejestru Zabytków
obiekty tablicowy wpisanych wpisany do Rejestru Zabytków

**Obszary wymagające do sporządzenia mpzp**
obszar/przekształcane

**Oznaczenia dodane zmianą Studium uchwałą Uchwała Nr XXI/170/4/2016 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 24 listopada 2016 r.**
granica opracowania zmiany Studium
tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
tereny rekreacyjno-sportowe
tereny przyszłych komunalnych
obszar dawnego połgonu

LEGENDA

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE
- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- obowiązujące linie zabudowy
- maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy
- miejsce zmiany rodzaju linii zabudowy
- MW — tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- MW/U — tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej
- MN — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN/U — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej
- U — tereny zabudowy usługowej
- Uks — tereny usług sakralnych
- Uz/U — tereny usług zdrowia lub zabudowy usługowej
- UC — tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2
- ZP — tereny zieleni urządzonej
- ZP/KS — tereny zieleni urządzonej lub obsługi komunikacji samochodowej
- ZD — tereny ogrodów działkowych
- G — tereny infrastruktury technicznej - gazownictwo
- E — tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka
- KS — tereny obsługi komunikacji samochodowej
- KD-GP — tereny dróg publicznych klasy głównej ruchu przyśpieszonego
- KD-G — tereny dróg publicznych klasy głównej
- KD-Z — tereny dróg publicznych klasy zbiorczej
- KD-L — tereny dróg publicznych klasy lokalnej
- KD-D — tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
- KDW — tereny dróg wewnętrznych
- obiekty zabytkowe ujęte w ewidencji zabytków
- park ujęty w ewidencji zabytków
- relikty dawnej bramy ujęte w ewidencji zabytków
- granice zespołu dworsko-parkowego ujętego w ewidencji zabytków
- granica strefy ochrony konserwatorskiej „Dwór Piotrowo"
- granice strefy ochrony archeologicznej
- zieleń wysoka objęta ochroną
- obiekty o wartościach historyczno-kulturowych
- strefa ograniczeń od istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia
- wymiary

OZNACZENIA INFORMACYJNE
- istniejąca napowietrzna linia wysokiego napięcia
- obszar potencjalnych ruchów masowych

0 10 50 100 m

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXIV/364/2021
Rady Miejskiej w Tczewie
z dnia 30 września 2021 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu**

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) Rada Miejska w Tczewie po zapoznaniu się z nieuwzględnionymi uwagami, wniesionymi podczas wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu miejscowego rozstrzyga w następujący sposób:

I WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU:

**§ 1.**

Nie uwzględnia się w części uwagi złożonej w dniu 22.12.2020 r. przez […]* dla działek nr 10/58, 10/59, 10/60, obręb 11, o treści:

*Prosimy o niezmienianie obecnego planu przestrzennego.*

*Pozostawienie zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej.*

*Nie chcemy usług i wielkich budynków, bo zwiększy to ruch uliczny, hałas i problemy z parkowaniem*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nie uwzględniona w części dotyczącej niezmieniania obecnego planu. Celem podjęcia uchwały o przystąpieniu jest stworzenie spójnego aktu prawa miejscowego dla całego obszaru objętego planem, uwzględniające aktualne uwarunkowania, obowiązujące przepisy prawa oraz obowiązujące Studium. Obecnie w obszarze objętym planem obowiązuje kilka planów miejscowych, które w różnym stopniu utraciły swoją aktualność i bazują na nieobowiązujących już przepisach prawa.

**§ 2.**

Nie uwzględnia się w części uwagi złożonej w dniu 22.12.2020 r. przez […]* dla działek nr 10/58, 10/59, 10/60, obręb 11, o treści:

*Proszę o pozostawienie obecnego planu bez zmiany.*

*Likwidacja domków wolnostojących, wprowadzenie usług doprowadzi do pogorszenia warunków – zwiększona liczba samochodów, hałas, wieczne problemy z parkowaniem. Osiedle nie będzie już spokojną okolicą.*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nie uwzględniona w części dotyczącej niezmieniania obecnego planu. Celem podjęcia uchwały o przystąpieniu jest stworzenie spójnego aktu prawa miejscowego dla całego obszaru objętego planem, uwzględniające aktualne uwarunkowania, obowiązujące przepisy prawa oraz obowiązujące Studium. Obecnie w obszarze objętym planem obowiązuje kilka planów miejscowych, które w różnym stopniu utraciły swoją aktualność i bazują na nieobowiązujących już przepisach prawa.

**§ 3.**

Nie uwzględnia się w części uwagi złożonej w dniu 22.12.2020 r. przez […]* dla działek nr 10/58, 10/59, 10/60, obręb 11, o treści:

*Protestujemy przeciwko zmianie obecnego planu ze względu na:*

- *obniżenie wartości naszej nieruchomości,*
- *drastyczne zwiększenie ruchu samochodowego, podczas gdy na ww. działkach mógłby powstać budynek usługowy o kubaturze powyżej 2000 m²*

- *nigdy nie kupilibyśmy działki pod dom w miejscu gdzie w najbliższym sąsiedztwie mógłby powstać tak duży obiekt handlowo-usługowy,*
- *obniżenie komfortu życia.*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nie uwzględniona w części dotyczącej niezmieniania obecnego planu. Celem podjęcia uchwały o przystąpieniu jest stworzenie spójnego aktu prawa miejscowego dla całego obszaru objętego planem, uwzględniające aktualne uwarunkowania, obowiązujące przepisy prawa oraz obowiązujące Studium. Obecnie w obszarze objętym planem obowiązuje kilka planów miejscowych, które w różnym stopniu utraciły swoją aktualność i bazują na nieobowiązujących już przepisach prawa.

**§ 4.**

Nie uwzględnia się w części uwagi złożonej w dniu 22.12.2020 r. przez […]* dla działek nr 10/58, 10/59, 10/60, obręb 11, o treści:

*Prosimy o niezmienianie obecnego planu zagospodarowania przestrzennego na ulicy Pinokia.*

*Prosimy aby pozostałą zabudowa jednorodzinna ale wolnostojąca tak jak obowiązuje to do tej pory. Nie chcemy aby zmiana planu umożliwiała postawienie dużego budynku z usługami, ponieważ zmieni to charakter naszego osiedla, nasza droga szerokości 5 m od początku zaprojektowana była do ruchu o małym natężeniu. Usługi wprowadzą hałas, zagrożenie w ruchu publicznym oraz problemy z parkowaniem, które już dzisiaj występują.*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nie uwzględniona w części dotyczącej niezmieniania obecnego planu. Celem podjęcia uchwały o przystąpieniu jest stworzenie spójnego aktu prawa miejscowego dla całego obszaru objętego planem, uwzględniające aktualne uwarunkowania, obowiązujące przepisy prawa oraz obowiązujące Studium. Obecnie w obszarze objętym planem obowiązuje kilka planów miejscowych, które w różnym stopniu utraciły swoją aktualność i bazują na nieobowiązujących już przepisach prawa.

**§ 5.**

Nie uwzględnia się w części uwagi złożonej w dniu 22.12.2020 r. przez […]* dla działek nr 10/58, 10/59, 10/60, obręb 11, o treści:

*Proszę o pozostawienie obecnego planu bez zmiany.*

*Pozostawienie domków wolnostojących – nie szeregi…*

*wprowadzenie usług doprowadzi to do pogorszenia warunków- zwiększona liczba samochodów, zwiększony ruch, hałas, wieczne problemy z parkowaniem.*

*Osiedle nie będzie już spokojną okolicą.*

*Obniżenie wartości naszej nieruchomości ze względu na planowany obiekt usługowy w sąsiedztwie (takiej wielkości).*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nie uwzględniona w części dotyczącej niezmieniania obecnego planu. Celem podjęcia uchwały o przystąpieniu jest stworzenie spójnego aktu prawa miejscowego dla całego obszaru objętego planem, uwzględniające aktualne uwarunkowania, obowiązujące przepisy prawa oraz obowiązujące Studium. Obecnie w obszarze objętym planem obowiązuje kilka planów miejscowych, które w różnym stopniu utraciły swoją aktualność i bazują na nieobowiązujących już przepisach prawa.

**§ 6.**

Nie uwzględnia się w części uwagi złożonej w dniu 22.12.2020 r. przez […]* dla działek nr 10/58, 10/59, 10/60, obręb 11, o treści:

*Proszę o pozostawienie obecnego planu bez zmiany.*

*Pozostawienie domków wolnostojących – nie szeregi…*

*wprowadzenie usług doprowadzi to do pogorszenia warunków- zwiększona liczba samochodów, zwiększony ruch, hałas, wieczne problemy z parkowaniem.*

*Osiedle nie będzie już spokojną okolicą.*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nie uwzględniona w części dotyczącej niezmieniania obecnego planu. Celem podjęcia uchwały o przystąpieniu jest stworzenie spójnego aktu prawa miejscowego dla całego obszaru objętego planem, uwzględniające aktualne uwarunkowania, obowiązujące przepisy prawa oraz obowiązujące Studium. Obecnie w obszarze objętym planem obowiązuje kilka planów miejscowych, które w różnym stopniu utraciły swoją aktualność i bazują na nieobowiązujących już przepisach prawa.

**§ 7.**

Nie uwzględnia się w części uwagi złożonej w dniu 22.12.2020 r. przez […]* dla działek nr 10/58, 10/59, 10/60, obręb 11, o treści:

*Proszę o pozostawienie obecnego planu bez zmiany.*

*Likwidacja domków wolnostojących, wprowadzenie usług doprowadzi do pogorszenia warunków – zwiększona liczba samochodów, hałas, wieczne problemy z parkowaniem. Osiedle nie będzie już spokojną okolicą.*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nie uwzględniona w części dotyczącej niezmieniania obecnego planu. Celem podjęcia uchwały o przystąpieniu jest stworzenie spójnego aktu prawa miejscowego dla całego obszaru objętego planem, uwzględniające aktualne uwarunkowania, obowiązujące przepisy prawa oraz obowiązujące Studium. Obecnie w obszarze objętym planem obowiązuje kilka planów miejscowych, które w różnym stopniu utraciły swoją aktualność i bazują na nieobowiązujących już przepisach prawa.

**§ 8.**

Nie uwzględnia się w części uwagi złożonej w dniu 22.12.2020 r. przez […]* dla działek nr 10/58, 10/59, 10/60, obręb 11, o treści:

*Proszę o pozostawienie obecnego planu bez zmiany.*

*Pozostawienie domków wolnostojących – nie szeregi…*

*wprowadzenie usług doprowadzi to do pogorszenia warunków- zwiększona liczba samochodów, zwiększony ruch, hałas, wieczne problemy z parkowaniem.*

*Osiedle nie będzie już spokojną okolicą.*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nie uwzględniona w części dotyczącej niezmieniania obecnego planu. Celem podjęcia uchwały o przystąpieniu jest stworzenie spójnego aktu prawa miejscowego dla całego obszaru objętego planem, uwzględniające aktualne uwarunkowania, obowiązujące przepisy prawa oraz obowiązujące Studium. Obecnie w obszarze objętym planem obowiązuje kilka planów miejscowych, które w różnym stopniu utraciły swoją aktualność i bazują na nieobowiązujących już przepisach prawa.

**§ 9.**

Nie uwzględnia się w części uwagi złożonej w dniu 22.12.2020 r. przez […]* dla działek nr 10/58, 10/59, 10/60, obręb 11, o treści:

*Proszę o pozostawienie obecnego planu bez zmiany.*

*Likwidacja domków wolnostojących, wprowadzenie usług doprowadzi do pogorszenia warunków – zwiększona liczba samochodów, hałas, wieczne problemy z parkowaniem. Osiedle nie będzie już spokojną okolicą.*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nie uwzględniona w części dotyczącej niezmieniania obecnego planu. Celem podjęcia uchwały o przystąpieniu jest stworzenie spójnego aktu prawa miejscowego dla całego obszaru objętego planem, uwzględniające aktualne uwarunkowania, obowiązujące przepisy prawa oraz obowiązujące Studium. Obecnie w obszarze objętym planem obowiązuje kilka planów miejscowych, które w różnym stopniu utraciły swoją aktualność i bazują na nieobowiązujących już przepisach prawa.

**§ 10.**

Nie uwzględnia się w części uwagi złożonej w dniu 22.12.2020 r. przez […]* dla działek nr 10/58, 10/59, 10/60, obręb 11, o treści:

*Proszę aby nie zmieniać dotychczasowego planu.*

*Proszę pozostawić zabudowę wolnostojącą.*

*Nie chcemy tu usług, nie chcemy takiej zabudowy która umożliwia wybudowanie obiektu o łącznej powierzchni 3500 m². Czyli budynku jak bloku. Usługi i taki budynek wprowadzi chaos i bałagan architektoniczny. Zwiększony ruch aut, auta „zawalające" ulicę Pinokia. Większy hałas. Taka zmiana zapewnia tylko zwiększenie majątku osobistego właściciela działek a obniża wartość mojej posiadłości. Nie chcemy zmiany korzystnej dla jednej osoby, która zmieni bezpieczne osiedle w miejsce niekorzystne dla mieszkańców – ciągły ruch samochodowy, hałas i brak poczucia bezpieczeństwa. Wiemy jak wygląda życie w bliskim kontakcie z blokiem i jego mieszkańcami – nasza ulica była ich parkingiem.*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nie uwzględniona w części dotyczącej niezmieniania obecnego planu. Celem podjęcia uchwały o przystąpieniu jest stworzenie spójnego aktu prawa miejscowego dla całego obszaru objętego planem, uwzględniające aktualne uwarunkowania, obowiązujące przepisy prawa oraz obowiązujące Studium. Obecnie w obszarze objętym planem obowiązuje kilka planów miejscowych, które w różnym stopniu utraciły swoją aktualność i bazują na nieobowiązujących już przepisach prawa.

**§ 11.**

Nie uwzględnia się w części uwagi złożonej w dniu 22.12.2020 r. przez […]* dla działek nr 10/58, 10/59, 10/60, obręb 11, o treści:

*Proszę o pozostawienie obecnego planu bez zmiany.*

*Pozostawienie domków wolnostojących – nie szeregi…*

*wprowadzenie usług doprowadzi to do pogorszenia warunków- zwiększona liczba samochodów, zwiększony ruch, hałas, wieczne problemy z parkowaniem.*

*Osiedle nie będzie już spokojną okolicą.*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nie uwzględniona w części dotyczącej niezmieniania obecnego planu. Celem podjęcia uchwały o przystąpieniu jest stworzenie spójnego aktu prawa miejscowego dla całego obszaru objętego planem, uwzględniające aktualne uwarunkowania, obowiązujące przepisy prawa oraz obowiązujące Studium. Obecnie w obszarze objętym planem obowiązuje kilka planów miejscowych, które w różnym stopniu utraciły swoją aktualność i bazują na nieobowiązujących już przepisach prawa.

**§ 12.**

Nie uwzględnia się w części uwagi złożonej w dniu 22.12.2020 r. przez […]* dla działek nr 10/58, 10/59, 10/60, obręb 11, o treści:

*Proszę o pozostawienie obecnego planu bez zmiany.*

*Pozostawienie domków wolnostojących – nie szeregi…*

*wprowadzenie usług doprowadzi to do pogorszenia warunków- zwiększona liczba samochodów, zwiększony ruch, hałas, wieczne problemy z parkowaniem.*

*Osiedle nie będzie już spokojną okolicą.*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nie uwzględniona w części dotyczącej niezmieniania obecnego planu. Celem podjęcia uchwały o przystąpieniu jest stworzenie spójnego aktu prawa miejscowego dla całego obszaru objętego planem, uwzględniające aktualne uwarunkowania, obowiązujące przepisy prawa oraz obowiązujące Studium. Obecnie w obszarze objętym planem obowiązuje kilka planów miejscowych, które w różnym stopniu utraciły swoją aktualność i bazują na nieobowiązujących już przepisach prawa.

**§ 13.**

Nie uwzględnia się w części uwagi złożonej w dniu 22.12.2020 r. przez […]* dla działek nr 10/58, 10/59, 10/60, obręb 11, o treści:

*Proszę o pozostawienie obecnego planu bez zmiany.*

*Pozostawienie domków wolnostojących – nie szeregi…*

*wprowadzenie usług doprowadzi to do pogorszenia warunków- zwiększona liczba samochodów, zwiększony ruch, hałas, wieczne problemy z parkowaniem.*

*Osiedle nie będzie już spokojną okolicą.*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nie uwzględniona w części dotyczącej niezmieniania obecnego planu. Celem podjęcia uchwały o przystąpieniu jest stworzenie spójnego aktu prawa miejscowego dla całego obszaru objętego planem, uwzględniające aktualne uwarunkowania, obowiązujące przepisy prawa oraz obowiązujące Studium. Obecnie w obszarze objętym planem obowiązuje kilka planów miejscowych, które w różnym stopniu utraciły swoją aktualność i bazują na nieobowiązujących już przepisach prawa.

**§ 14.**

Nie uwzględnia się w części uwagi złożonej w dniu 22.12.2020 r. przez […]* dla działek nr 10/58, 10/59, 10/60, obręb 11, o treści:

*Proszę o pozostawienie obecnego planu bez zmiany.*

*Pozostawienie domków wolnostojących – nie szeregi…*

*wprowadzenie usług doprowadzi to do pogorszenia warunków- zwiększona liczba samochodów, zwiększony ruch, hałas, wieczne problemy z parkowaniem.*

*Osiedle nie będzie już spokojną okolicą.*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nie uwzględniona w części dotyczącej niezmieniania obecnego planu. Celem podjęcia uchwały o przystąpieniu jest stworzenie spójnego aktu prawa miejscowego dla całego obszaru objętego planem, uwzględniające aktualne uwarunkowania, obowiązujące przepisy prawa oraz obowiązujące Studium. Obecnie w obszarze objętym planem obowiązuje kilka planów miejscowych, które w różnym stopniu utraciły swoją aktualność i bazują na nieobowiązujących już przepisach prawa.

**§ 15.**

Nie uwzględnia się w części uwagi złożonej w dniu 22.12.2020 r. przez […]* dla działek nr 10/58, 10/59, 10/60, obręb 11, o treści:

*Proszę o pozostawienie obecnego planu bez zmiany.*

*Likwidacja domków wolnostojących, wprowadzenie usług doprowadzi do pogorszenia warunków – zwiększona liczba samochodów, hałas, wieczne problemy z parkowaniem. Osiedle nie będzie już spokojną okolicą.*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nie uwzględniona w części dotyczącej niezmieniania obecnego planu. Celem podjęcia uchwały o przystąpieniu jest stworzenie spójnego aktu prawa miejscowego dla całego obszaru objętego planem, uwzględniające aktualne uwarunkowania, obowiązujące przepisy prawa oraz obowiązujące Studium. Obecnie w obszarze objętym planem obowiązuje kilka planów miejscowych, które w różnym stopniu utraciły swoją aktualność i bazują na nieobowiązujących już przepisach prawa.

**§ 16.**

Nie uwzględnia się w części uwagi złożonej w dniu 22.12.2020 r. przez […]* dla działek nr 10/58, 10/59, 10/60, obręb 11, o treści:

*Proszę o pozostawienie obecnego planu bez zmiany.*

*Pozostawienie domków wolnostojących – nie szeregi…*

*wprowadzenie usług doprowadzi to do pogorszenia warunków- zwiększona liczba samochodów, zwiększony ruch, hałas, wieczne problemy z parkowaniem.*

*Osiedle nie będzie już spokojną okolicą.*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nie uwzględniona w części dotyczącej niezmieniania obecnego planu. Celem podjęcia uchwały o przystąpieniu jest stworzenie spójnego aktu prawa miejscowego dla całego obszaru objętego planem, uwzględniające aktualne uwarunkowania, obowiązujące przepisy prawa oraz obowiązujące Studium. Obecnie w obszarze objętym planem obowiązuje kilka planów miejscowych, które w różnym stopniu utraciły swoją aktualność i bazują na nieobowiązujących już przepisach prawa.

**§ 17.**

Nie uwzględnia się w części uwagi złożonej w dniu 22.12.2020 r. przez […]* dla działek nr 10/58, 10/59, 10/60, obręb 11, o treści:

*Proszę o pozostawienie obecnego planu bez zmiany.*

*Pozostawienie domków wolnostojących – nie szeregi…*

*wprowadzenie usług doprowadzi to do pogorszenia warunków- zwiększona liczba samochodów, zwiększony ruch, hałas, wieczne problemy z parkowaniem.*

*Osiedle nie będzie już spokojną okolicą.*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nie uwzględniona w części dotyczącej niezmieniania obecnego planu. Celem podjęcia uchwały o przystąpieniu jest stworzenie spójnego aktu prawa miejscowego dla całego obszaru objętego planem, uwzględniające aktualne uwarunkowania, obowiązujące przepisy prawa oraz obowiązujące Studium. Obecnie w obszarze objętym planem obowiązuje kilka planów miejscowych, które w różnym stopniu utraciły swoją aktualność i bazują na nieobowiązujących już przepisach prawa.

**§ 18.**

Nie uwzględnia się w części uwagi złożonej w dniu 22.12.2020 r. przez […]* dla działek nr 10/58, 10/59, 10/60, obręb 11, o treści:

*Proszę o pozostawienie obecnego planu bez zmiany.*

*Pozostawienie domków wolnostojących – nie szeregi…*

*wprowadzenie usług doprowadzi to do pogorszenia warunków- zwiększona liczba samochodów, zwiększony ruch, hałas, wieczne problemy z parkowaniem.*

*Osiedle nie będzie już spokojną okolicą.*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nie uwzględniona w części dotyczącej niezmieniania obecnego planu. Celem podjęcia uchwały o przystąpieniu jest stworzenie spójnego aktu prawa miejscowego dla całego obszaru objętego planem, uwzględniające aktualne uwarunkowania, obowiązujące przepisy prawa oraz obowiązujące Studium. Obecnie w obszarze objętym planem obowiązuje kilka planów miejscowych, które w różnym stopniu utraciły swoją aktualność i bazują na nieobowiązujących już przepisach prawa.

**§ 19.**

Nie uwzględnia się w części uwagi złożonej w dniu 22.12.2020 r. przez […]* dla działek nr 10/58, 10/59, 10/60, obręb 11, o treści:

*Proszę o pozostawienie obecnego planu bez zmiany.*

*Pozostawienie domków wolnostojących – nie szeregi…*

*wprowadzenie usług doprowadzi to do pogorszenia warunków- zwiększona liczba samochodów, zwiększony ruch, hałas, wieczne problemy z parkowaniem.*

*Osiedle nie będzie już spokojną okolicą.*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nie uwzględniona w części dotyczącej niezmieniania obecnego planu. Celem podjęcia uchwały o przystąpieniu jest stworzenie spójnego aktu prawa miejscowego dla całego obszaru objętego planem, uwzględniające aktualne uwarunkowania, obowiązujące przepisy prawa oraz obowiązujące Studium. Obecnie w obszarze objętym planem obowiązuje kilka planów miejscowych, które w różnym stopniu utraciły swoją aktualność i bazują na nieobowiązujących już przepisach prawa.

**§ 20.**

Nie uwzględnia się w części uwagi złożonej w dniu 22.12.2020 r. przez […]* dla działek nr 10/58, 10/59, 10/60, obręb 11, o treści:

*Proszę o pozostawienie obecnego planu bez zmiany.*

*Pozostawienie domków wolnostojących – nie szeregi…*

*wprowadzenie usług doprowadzi to do pogorszenia warunków- zwiększona liczba samochodów, zwiększony ruch, hałas, wieczne problemy z parkowaniem.*

*Osiedle nie będzie już spokojną okolicą.*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nie uwzględniona w części dotyczącej niezmieniania obecnego planu. Celem podjęcia uchwały o przystąpieniu jest stworzenie spójnego aktu prawa miejscowego dla całego obszaru objętego planem, uwzględniające aktualne uwarunkowania, obowiązujące przepisy prawa oraz obowiązujące Studium. Obecnie w obszarze objętym planem obowiązuje kilka planów miejscowych, które w różnym stopniu utraciły swoją aktualność i bazują na nieobowiązujących już przepisach prawa.

**§ 21.**

Nie uwzględnia się w części uwagi złożonej w dniu 22.12.2020 r. przez […]* dla działek nr 10/58, 10/59, 10/60, obręb 11, o treści:

*Proszę o pozostawienie obecnego planu bez zmiany.*

*Pozostawienie domków wolnostojących – nie szeregi…*

*wprowadzenie usług doprowadzi to do pogorszenia warunków- zwiększona liczba samochodów, zwiększony ruch, hałas, wieczne problemy z parkowaniem.*

*Osiedle nie będzie już spokojną okolicą.*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nie uwzględniona w części dotyczącej niezmieniania obecnego planu. Celem podjęcia uchwały o przystąpieniu jest stworzenie spójnego aktu prawa miejscowego dla całego obszaru objętego planem, uwzględniające aktualne uwarunkowania, obowiązujące przepisy prawa oraz obowiązujące Studium. Obecnie w obszarze objętym planem obowiązuje kilka planów miejscowych, które w różnym stopniu utraciły swoją aktualność i bazują na nieobowiązujących już przepisach prawa.

**§ 22.**

Nie uwzględnia się w części uwagi złożonej w dniu 22.12.2020 r. przez […]* dla działek nr 10/58, 10/59, 10/60, obręb 11, o treści:

*Proszę o pozostawienie obecnego planu bez zmiany.*

*Pozostawienie domków wolnostojących – nie szeregi…*

*wprowadzenie usług doprowadzi to do pogorszenia warunków- zwiększona liczba samochodów, zwiększony ruch, hałas, wieczne problemy z parkowaniem.*

*Osiedle nie będzie już spokojną okolicą.*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nie uwzględniona w części dotyczącej niezmieniania obecnego planu. Celem podjęcia uchwały o przystąpieniu jest stworzenie spójnego aktu prawa miejscowego dla całego obszaru objętego planem, uwzględniające aktualne uwarunkowania, obowiązujące przepisy prawa oraz obowiązujące Studium. Obecnie w obszarze objętym planem obowiązuje kilka planów miejscowych, które w różnym stopniu utraciły swoją aktualność i bazują na nieobowiązujących już przepisach prawa.

**§ 23.**

Nie uwzględnia się w części uwagi złożonej w dniu 22.12.2020 r. przez […]* dla działek nr 10/58, 10/59, 10/60, obręb 11, o treści:

*Proszę o zachowanie obecnego planu zagospodarowania.*

*Zmiany zaproponowane nie są na korzyść mieszkańców, zarówno ulicy Pinokia jak i ul. Brzechwy. Zwiększona ilość samochodów osób, które mogłyby zamieszkać w budynku szeregowym utrudniłaby ruch na ulicy Brzechwy/Pinokia. Zwracam też uwagę na hałas i utrudnione parkowanie.*

*Dlaczego my mieszkańcy ulicy Pinokia kupujący działkę musimy się mierzyć z nowym planem? Zainwestowane przez nas nakłady na organizację miejsca zamieszkania są o wiele większe niż w innych rejonach Tczewa. Dlatego nie zgadzamy się na zmiany.*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nie uwzględniona w części dotyczącej niezmieniania obecnego planu. Celem podjęcia uchwały o przystąpieniu jest stworzenie spójnego aktu prawa miejscowego dla całego obszaru objętego planem, uwzględniające aktualne uwarunkowania, obowiązujące przepisy prawa oraz obowiązujące Studium. Obecnie w obszarze objętym planem obowiązuje kilka planów miejscowych, które w różnym stopniu utraciły swoją aktualność i bazują na nieobowiązujących już przepisach prawa.

**§ 24.**

Nie uwzględnia się w części uwagi złożonej w dniu 22.12.2020 r. przez […]* dla działek nr 10/58, 10/59, 10/60, obręb 11, o treści:

*Proszę o pozostawienie obecnego planu bez zmiany.*

*Pozostawienie domków wolnostojących – nie szeregi…*

*wprowadzenie usług doprowadzi to do pogorszenia warunków- zwiększona liczba samochodów, zwiększony ruch, hałas, wieczne problemy z parkowaniem.*

*Osiedle nie będzie już spokojną okolicą.*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nie uwzględniona w części dotyczącej niezmieniania obecnego planu. Celem podjęcia uchwały o przystąpieniu jest stworzenie spójnego aktu prawa miejscowego dla całego obszaru objętego planem, uwzględniające aktualne uwarunkowania, obowiązujące przepisy prawa oraz obowiązujące Studium. Obecnie w obszarze objętym planem obowiązuje kilka planów miejscowych, które w różnym stopniu utraciły swoją aktualność i bazują na nieobowiązujących już przepisach prawa.

**§ 25.**

Nie uwzględnia się w części uwagi złożonej w dniu 22.12.2020 r. przez […]* dla działek nr 10/58, 10/59, 10/60, obręb 11, o treści:

*Proszę o pozostawienie obecnego planu bez zmiany.*

*Pozostawienie domków wolnostojących – nie szeregi…*

*wprowadzenie usług doprowadzi to do pogorszenia warunków- zwiększona liczba samochodów, zwiększony ruch, hałas, wieczne problemy z parkowaniem.*

*Osiedle nie będzie już spokojną okolicą.*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nie uwzględniona w części dotyczącej niezmieniania obecnego planu. Celem podjęcia uchwały o przystąpieniu jest stworzenie spójnego aktu prawa miejscowego dla całego obszaru objętego planem, uwzględniające aktualne uwarunkowania, obowiązujące przepisy prawa oraz obowiązujące Studium. Obecnie w obszarze objętym planem obowiązuje kilka planów miejscowych, które w różnym stopniu utraciły swoją aktualność i bazują na nieobowiązujących już przepisach prawa.

**§ 26.**

Nie uwzględnia się w części uwagi złożonej w dniu 22.12.2020 r. przez […]* dla działek nr 10/58, 10/59, 10/60, obręb 11, o treści:

*Proszę o pozostawienie obecnego planu bez zmiany.*

*Pozostawienie domków wolnostojących – nie szeregi…*

*wprowadzenie usług doprowadzi to do pogorszenia warunków- zwiększona liczba samochodów, zwiększony ruch, hałas, wieczne problemy z parkowaniem.*

*Osiedle nie będzie już spokojną okolicą.*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nie uwzględniona w części dotyczącej niezmieniania obecnego planu. Celem podjęcia uchwały o przystąpieniu jest stworzenie spójnego aktu prawa miejscowego dla całego obszaru objętego planem, uwzględniające aktualne uwarunkowania, obowiązujące przepisy prawa oraz obowiązujące Studium. Obecnie w obszarze objętym planem obowiązuje kilka planów miejscowych, które w różnym stopniu utraciły swoją aktualność i bazują na nieobowiązujących już przepisach prawa.

**§ 27.**

Nie uwzględnia się w części uwagi złożonej w dniu 22.12.2020 r. przez […]* dla działek nr 10/58, 10/59, 10/60, obręb 11, o treści:

*Wnoszę o pozostawienie obecnego MPZP dla powyższego terenu bez zmian.*

*Likwidacja zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i wprowadzenie usług o powierzchni do 2000 m², zwiększenie intensywności zabudowy z 0,8 do 1,2 doprowadzi do pogorszenia naszych warunków życia – zwiększona liczba samochodów, hałas, spaliny, problemy z parkowaniem.*

*Spadnie wartość naszych domów. Osiedle nie będzie już spokojna okolicą.*

*Takie stanowisko zaprezentowaliśmy w piśmie do prezydenta Miasta Tczewa a dnia 24.02.2019 r. Wysłaliśmy w tej sprawie kilka pism do radnych i zgłaszaliśmy taką prośbę na posiedzeniu Komisji Polityki Gospodarczej w dniu 19.03. i 18.05.2019 r.*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nie uwzględniona w części dotyczącej niezmieniania obecnego planu. Celem podjęcia uchwały o przystąpieniu jest stworzenie spójnego aktu prawa miejscowego dla całego obszaru objętego planem, uwzględniające aktualne uwarunkowania, obowiązujące przepisy prawa oraz obowiązujące Studium. Obecnie w obszarze objętym planem obowiązuje kilka planów miejscowych, które w różnym stopniu utraciły swoją aktualność i bazują na nieobowiązujących już przepisach prawa.

**§ 28.**

Nie uwzględnia się w części uwagi złożonej w dniu 22.12.2020 r. przez […]* dla działek nr 10/58, 10/59, 10/60, obręb 11, o treści:

*Proszę o pozostawienie obecnego planu bez zmiany.*

*Pozostawienie domków wolnostojących – nie szeregi…*

*wprowadzenie usług doprowadzi to do pogorszenia warunków- zwiększona liczba samochodów, zwiększony ruch, hałas, wieczne problemy z parkowaniem.*

*Osiedle nie będzie już spokojną okolicą.*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nie uwzględniona w części dotyczącej niezmieniania obecnego planu. Celem podjęcia uchwały o przystąpieniu jest stworzenie spójnego aktu prawa miejscowego dla całego obszaru objętego planem, uwzględniające aktualne uwarunkowania, obowiązujące przepisy prawa oraz obowiązujące Studium. Obecnie w obszarze objętym planem obowiązuje kilka planów miejscowych, które w różnym stopniu utraciły swoją aktualność i bazują na nieobowiązujących już przepisach prawa.

**§ 29.**

Nie uwzględnia się w części uwagi złożonej w dniu 22.12.2020 r. przez […]* dla działek nr 10/58, 10/59, 10/60, obręb 11, o treści:

*Proszę o pozostawienie obecnego planu bez zmiany.*

*Pozostawienie domków wolnostojących – nie szeregi…*

*wprowadzenie usług doprowadzi to do pogorszenia warunków- zwiększona liczba samochodów, zwiększony ruch, hałas, wieczne problemy z parkowaniem.*

*Osiedle nie będzie już spokojną okolicą.*

*Jako emerytka już w tej chwili nie mogę przejść chodnikiem do Alei Kociewskiej, bo samochody stoją na chodnikach.*

*Nie wyobrażam sobie chodzenia środkiem ulicy*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nie uwzględniona w części dotyczącej niezmieniania obecnego planu. Celem podjęcia uchwały o przystąpieniu jest stworzenie spójnego aktu prawa miejscowego dla całego obszaru objętego planem, uwzględniające aktualne uwarunkowania, obowiązujące przepisy prawa oraz obowiązujące Studium. Obecnie w obszarze objętym planem obowiązuje kilka planów miejscowych, które w różnym stopniu utraciły swoją aktualność i bazują na nieobowiązujących już przepisach prawa.

**§ 30.**

Nie uwzględnia się w części uwagi złożonej w dniu 22.12.2020 r. przez […]* dla działek nr 10/58, 10/59, 10/60, obręb 11, o treści:

*Proszę o pozostawienie obecnego planu bez zmiany.*

*Pozostawienie domków wolnostojących – nie szeregi…*

*wprowadzenie usług doprowadzi to do pogorszenia warunków- zwiększona liczba samochodów, zwiększony ruch, hałas, wieczne problemy z parkowaniem.*

*Osiedle nie będzie już spokojną okolicą.*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nie uwzględniona w części dotyczącej niezmieniania obecnego planu. Celem podjęcia uchwały o przystąpieniu jest stworzenie spójnego aktu prawa miejscowego dla całego obszaru objętego planem, uwzględniające aktualne uwarunkowania, obowiązujące przepisy prawa oraz obowiązujące Studium. Obecnie w obszarze objętym planem obowiązuje kilka planów miejscowych, które w różnym stopniu utraciły swoją aktualność i bazują na nieobowiązujących już przepisach prawa.

**§ 31.**

Nie uwzględnia się w części uwagi złożonej w dniu 22.12.2020 r. przez […]* dla działek nr 10/58, 10/59, 10/60, obręb 11, o treści:

*Proszę o pozostawienie obecnego planu bez zmiany.*

*Pozostawienie domków wolnostojących – nie szeregi…*

*wprowadzenie usług doprowadzi to do pogorszenia warunków- zwiększona liczba samochodów, zwiększony ruch, hałas, wieczne problemy z parkowaniem.*

*Osiedle nie będzie już spokojną okolicą.*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nie uwzględniona w części dotyczącej niezmieniania obecnego planu. Celem podjęcia uchwały o przystąpieniu jest stworzenie spójnego aktu prawa miejscowego dla całego obszaru objętego planem, uwzględniające aktualne uwarunkowania, obowiązujące przepisy prawa oraz obowiązujące Studium. Obecnie w obszarze objętym planem obowiązuje kilka planów miejscowych, które w różnym stopniu utraciły swoją aktualność i bazują na nieobowiązujących już przepisach prawa.

**§ 32.**

Nie uwzględnia się w części uwagi złożonej w dniu 22.12.2020 r. przez […]* dla działek nr 10/58, 10/59, 10/60, obręb 11, o treści:

*Wnoszę o pozostawienie obecnego MPZP dla powyższego terenu bez zmian.*

*Likwidacja zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i wprowadzenie usług o powierzchni do*

*2000m², zwiększenie intensywności zabudowy z 0,8 do 1,2 doprowadzi do pogorszenia naszych*

*warunków życia - zwiększona liczba samochodów, hałas, spaliny, problemy z parkowaniem.*

*Spadnie wartość naszych domów. Osiedle nie będzie już spokojną okolicą.*

*Takie stanowisko zaprezentowaliśmy w piśmie do Prezydenta Miasta Tczewa z dnia 24.02.2019.*

*Wysialiśmy w tej sprawie kilka pism do radnych i zgłaszaliśmy taką próbę na posiedzeniu*

*Komisji Polityki Gospodarczej w dniu 19.03 i 18.06.2019 r.*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nie uwzględniona w części dotyczącej niezmieniania obecnego planu. Celem podjęcia uchwały o przystąpieniu jest stworzenie spójnego aktu prawa miejscowego dla całego obszaru objętego planem, uwzględniające aktualne uwarunkowania, obowiązujące przepisy prawa oraz obowiązujące Studium. Obecnie w obszarze objętym planem obowiązuje kilka planów miejscowych, które w różnym stopniu utraciły swoją aktualność i bazują na nieobowiązujących już przepisach prawa.

**§ 33.**

Nie uwzględnia się w części uwagi złożonej w dniu 22.12.2020 r. przez […]* dla działek nr 10/58, 10/59, 10/60, obręb 11, o treści:

*Proszę o pozostawienie obecnego planu bez zmiany.*

*Pozostawienie domków wolnostojących – nie szeregi…*

*wprowadzenie usług doprowadzi to do pogorszenia warunków- zwiększona liczba samochodów, zwiększony ruch, hałas, wieczne problemy z parkowaniem.*

*Osiedle nie będzie już spokojną okolicą.*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nie uwzględniona w części dotyczącej niezmieniania obecnego planu. Celem podjęcia uchwały o przystąpieniu jest stworzenie spójnego aktu prawa miejscowego dla całego obszaru objętego planem, uwzględniające aktualne uwarunkowania, obowiązujące przepisy prawa oraz obowiązujące Studium. Obecnie w obszarze objętym planem obowiązuje kilka planów miejscowych, które w różnym stopniu utraciły swoją aktualność i bazują na nieobowiązujących już przepisach prawa.

**§ 34.**

Nie uwzględnia się w części uwagi złożonej w dniu 22.12.2020 r. przez […]* dla działek nr 10/58, 10/59, 10/60, obręb 11, o treści:

*Proszę o pozostawienie obecnego planu bez zmiany.*

*Pozostawienie domków wolnostojących – nie szeregi…*

*wprowadzenie usług doprowadzi to do pogorszenia warunków- zwiększona liczba samochodów, zwiększony ruch, hałas, wieczne problemy z parkowaniem.*

*Osiedle nie będzie już spokojną okolicą.*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nie uwzględniona w części dotyczącej niezmieniania obecnego planu. Celem podjęcia uchwały o przystąpieniu jest stworzenie spójnego aktu prawa miejscowego dla całego obszaru objętego planem, uwzględniające aktualne uwarunkowania, obowiązujące przepisy prawa oraz obowiązujące Studium. Obecnie w obszarze objętym planem obowiązuje kilka planów miejscowych, które w różnym stopniu utraciły swoją aktualność i bazują na nieobowiązujących już przepisach prawa.

**§ 35.**

Nie uwzględnia się w części uwagi złożonej w dniu 22.12.2020 r. przez […]* dla działek nr 10/58, 10/59, 10/60, obręb 11, o treści:

*Proszę o pozostawienie obecnego planu bez zmiany.*

*Pozostawienie domków wolnostojących – nie szeregi…*

*wprowadzenie usług doprowadzi to do pogorszenia warunków- zwiększona liczba samochodów, zwiększony ruch, hałas, wieczne problemy z parkowaniem.*

*Osiedle nie będzie już spokojną okolicą.*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nie uwzględniona w części dotyczącej niezmieniania obecnego planu. Celem podjęcia uchwały o przystąpieniu jest stworzenie spójnego aktu prawa miejscowego dla całego obszaru objętego planem, uwzględniające aktualne uwarunkowania, obowiązujące przepisy prawa oraz obowiązujące Studium. Obecnie w obszarze objętym planem obowiązuje kilka planów miejscowych, które w różnym stopniu utraciły swoją aktualność i bazują na nieobowiązujących już przepisach prawa.

**§ 36.**

Nie uwzględnia się w części uwagi złożonej w dniu 22.12.2020 r. przez […]* dla działek nr 10/58, 10/59, 10/60, obręb 11, o treści:

*Proszę o pozostawienie obecnego planu bez zmiany.*

*Pozostawienie domków wolnostojących – nie szeregi…*

*wprowadzenie usług doprowadzi to do pogorszenia warunków- zwiększona liczba samochodów, zwiększony ruch, hałas, wieczne problemy z parkowaniem.*

*Osiedle nie będzie już spokojną okolicą.*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nie uwzględniona w części dotyczącej niezmieniania obecnego planu. Celem podjęcia uchwały o przystąpieniu jest stworzenie spójnego aktu prawa miejscowego dla całego obszaru objętego planem, uwzględniające aktualne uwarunkowania, obowiązujące przepisy prawa oraz obowiązujące Studium. Obecnie w obszarze objętym planem obowiązuje kilka planów miejscowych, które w różnym stopniu utraciły swoją aktualność i bazują na nieobowiązujących już przepisach prawa.

**§ 37.**

Nie uwzględnia się w części uwagi złożonej w dniu 22.12.2020 r. przez […]* dla działek nr 10/58, 10/59, 10/60, obręb 11, o treści:

*Proszę o pozostawienie obecnego planu bez zmiany.*

*Pozostawienie domków wolnostojących – nie szeregi…*

*wprowadzenie usług doprowadzi to do pogorszenia warunków- zwiększona liczba samochodów, zwiększony ruch, hałas, wieczne problemy z parkowaniem.*

*Osiedle nie będzie już spokojną okolicą.*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nie uwzględniona w części dotyczącej niezmieniania obecnego planu. Celem podjęcia uchwały o przystąpieniu jest stworzenie spójnego aktu prawa miejscowego dla całego obszaru objętego planem, uwzględniające aktualne uwarunkowania, obowiązujące przepisy prawa oraz obowiązujące Studium. Obecnie w obszarze objętym planem obowiązuje kilka planów miejscowych, które w różnym stopniu utraciły swoją aktualność i bazują na nieobowiązujących już przepisach prawa.

**§ 38.**

Nie uwzględnia się w części uwagi złożonej w dniu 23.12.2020 r. przez […]* dla terenów 103MN, 104MN, 105MN i 106MN, o treści:

*W związku z obwieszczeniem Prezydenta Miasta Tczewa z dnia 23 października 2020 r. (znak: BPP.6721.3.2018.JW) o wyłożeniu do publicznego wglądu Projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejony Piotrowo-Bajkowe w Tczewie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko ustaleń projektu planu [Projekt MPZP] – działając jako osoby zamieszkałe w Tczewie przy ul. Pinokia oraz ul. Brzechwy, które kwestionują ustalenia przyjęte w Projekcie MPZP, wyłożonym do publicznego wglądu – na podstawie art. 18 ustawy z 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) [Ustawa]:*

*Niniejszym zgłaszamy uwagi do Projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Piotrowo-Bajkowe w Tczewie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko ustaleń projektu w jego części dotyczącej terenów oznaczonych na rysunku Projekt MPZP symbolami 103MN oraz 96MN/U, 104MN, 105MN oraz 106MN kwestionując:*

1) *projektowaną zmianę dotyczącą przeznaczenia terenów oznaczonych na rysunku Projektu MPZP symbolami 103 MN oraz 96MN/U, 104MN, 105MN oraz 106MN w sposób określający przeznaczenie podstawowe tych terenów jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej" (tj. postanowienie §40 ust. 2 pkt 1. Projektu MPZP) – bez zastrzeżenia, że na tym terenie dopuszczalna jest wyłącznie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o charakterze wolnostojącym;*

*Kwestionujemy tym samym pominięcie obowiązującego w chwili obecnej wymogu, iż na przedmiotowych terenach dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, ale wyłącznie o charakterze zabudowy wolnostojącej, i domagamy się aby projektowane przeznaczenie podstawowe przedmiotowych terenów uwzględniało także wskazany powyżej (pominięty) wymóg co do*

*wolnostojącego charakteru, jaki powinna posiadać dopuszczalna na przedmiotowych terenach zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.*

2) *projektowane – dla terenów oznaczonych na rysunku Projektu MPZP symbolami 103MN oraz 96MN/U, 104MN, 105MN oraz 106 MN - zmiany w zakresie kształtowania zabudowy w części dachu wynikające z postanowień §40 ust. 3 pkt 4 oraz §40 ust. 4 Projektu MPZP, polegające na usunięciu aktualnie obowiązującego wymogu co do formy dachu, w myśl którego główna kalenica dachu wielospadowego powinna być usytuowana równolegle do drogi publicznej:*

- *32KDD (w odniesieniu do terenu 31MN)*
- *z której odbywa się zjazd na posesję (w odniesieniu do terenów 34MN, 36MN i 38MN);*

*domagamy się, aby w projektowanych zasadach kształtowania zabudowy w części dachu dla przedmiotowych terenów przywrócony został wskazany powyżej wymóg co do formy dachu, w myśl którego główna kalenica dachu wielospadowego powinna być usytuowana równolegle do drogi publicznej z której odbywa się zjazd na posesję:*

3) *projektowaną zmianę w zakresie maksymalnej intensywności zabudowy dla terenów oznaczonych na rysunku Projektu MPZP symbolami 103MN oraz 96MN/U, 104MN, 105MN oraz 106MN, w sposób określający ten parametr jako „intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,0 i nie większa niż 1,2" (postanowienie §40 ust. 5 pkt 1. Projektu MPZP) – w miejsce dotychczas obowiązującego zapisu „maksymalna intensywność zabudowy: 0,8";*

*Kwestionujemy tym samym, znaczne – bo aż o 50% w stosunku do obowiązującego obecnie – zwiększenie wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy dopuszczalnej na przedmiotowych terenach, domagając się aby projektowana tu maksymalna intensywność zabudowy nie przekraczała aktualnie obowiązującego wskaźnika 0,8;*

*Odnośny zapis w Projekcie MPZP powinien zatem brzmieć: intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,0 i nie większa niż 0,8:;*

*W związku z powyższym wnosimy:*

- *do Prezydenta Miasta Tczewa, w oparciu o art. 17 pkt 13 Ustawy, o wprowadzenie zmian do Projektu MPZP wynikających z pozytywnego rozpatrzenia wniesionych niniejszym pismem uwag do tego projektu MPZP (a następnie w niezbędnym zakresie ponowienie uzgodnień);*

*Względnie:*

- *do Rady Miejskiej w Tczewie, w oparciu o art. 19 ust. 1 i 2 Ustawy, o stwierdzenie konieczności dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia Projekcie MPZP, z uwzględnieniem wniesionych niniejszym pismem uwag do tego Projektu MPZP.*

**Uzasadnienie**

*Przedmiotowe tereny, których dotyczą wnoszone niniejszym pismem uwagi - oznaczono na rysunku Projektu MPZP symbolami 103MN oraz 96MN/U, 104MN, 105MN oraz 106 MN - tworzą jednorodny pod względem charakteru i przeznaczania kwartał domków jednorodzinnych wyznaczony odcinkami ulic: 28KDZ (al. Kociewska), 30 KDD (ul. Czerwonego Kapturka), 37KDD (ul. Jana Brzechwy) oraz 42 KDD (ul. Jana Brzechwy), zwany dalej „Osiedlem".*

*Aktualnie obowiązujący miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego miasta Tczowa*

*dzielnicy Piotrowo-Bajkowo, zatwierdzonego uchwałą nr XL/353/2006 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 26.01.2006 r. (opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego nr 35, poz. 712 a*

*dnia 13 czerwca 2006 r.) [Aktualny MPZP] określa w jednolity sposób - dla całości przedmiotowych terenów Osiedla oznaczonych na rysunku Projektu MPZP symbolami: 103MN oraz 96MN/U, 104MN, 105MN oraz 106MN, zaś na rysunku Aktualnego MPZP symbolami, odpowiednio, 31 MN, 34 MN, 36*

*MN oraz 38 MN — następujące parametry (których wynikające z Projektu MPZP zmiany kwestionujemy):*

*(a) przeznaczenie przedmiotowych terenów jako: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zastrzeżeniem, że w zakresie funkcji dopuszcza się jedynie lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o charakterze wolnostojącym,*

*(b) obowiązująca forma dachu: dach wielospadowy o usytuowaniu głównej kalenicy równolegle do drogi publicznej;*

- *32KDD (w odniesieniu do terenu 31MN)*
- *z której odbywa się zjazd na posesję (w odniesieniu do terenów 34MN, 36MN i 38MN);*

*(c) maksymalną intensywność zabudowy: 0,8*

*Wskazać należy, że w rezultacie kilkunastu lat obowiązywania - w sposób jednolity dla całego Osiedla - wskazanych powyżej wymogów, znakomita większość działek tworzących Osiedle została już zagospodarowana (tylko niewielka ilość działek pozostaje niezabudowana), z zachowaniem powyższych wymogów:*

- *wszystkie budynki na Osiedlu to domy jednorodzinne wolnostojące,*
- *intensywność zabudowy na wszystkich działkach zabudowanych na Osiedlu nie przekracza zadanego wskaźnika 0,8,*
- *wszystkie budynki na Osiedlu posiadają dachy wielospadowe o usytuowaniu głównej kalenicy równolegle do drogi publiczne, z której odbywa się zjazd na daną posesję.*

*Istnienie opisanych wyżej parametrów w Aktualnym MPZP wymusiło jednolite ich stosowanie przez wszystkie osoby realizujące budowy domów na terenie Osiedla, dzięki czemu w chwili obecnej architektura Osiedla - pomimo różnorodności rozwiązań architektonicznych zastosowanych w poszczególnych budynkach - pozostaje spójna, tworzy wrażenie harmonii i uporządkowania.*

*Kwestionowane przez nas zmiany opisanych powyżej parametrów, zapisane w Projekcie MPZP, nie mają nic wspólnego z zachowaniem opisanych powyżej walorów Osiedla, jako miejsca spójnego, harmonijnego i uporządkowanego architektonicznie. W istocie rzeczy jest dokładnie odwrotnie - realizacja projektowanych zmian może doprowadzić do sytuacji, w której na terenie naszego Osiedla powstaną „wyspy" odbiegające architektonicznie, funkcjonalnie, i estetycznie od pozostałej części Osiedla, tworząc wrażenie bałaganu, a być może nawet chaosu estetycznego.*

*Jako mieszkańcy Osiedla doprawdy nie możemy zrozumieć dlaczego - w czasach gdy społeczności i władze gminne w całej Polsce zaczynają przywiązywać coraz większą wagę do ładu, harmonii i estetyki w przestrzeni publicznej, w tym w szczególności architektonicznej, nasze tczewskie organy planistyczne projektują rozwiązania z gola odwrotne - skutkujące realnymi zagrożeniami dla utrzymania już istniejącego ładu przestrzennego, w tym wypadku naszego Osiedla.*

*Dlatego stanowczo sprzeciwiamy się realizacji Projektu MPZP w kwestionowanym przez nas zakresie, wnioskując o utrzymanie postulowanych powyżej wymogów i parametrów - w jednolity sposób dla całego naszego Osiedla.*

*Na marginesie wskazać wypada, że beneficjentami projektowanych, kwestionowanych przez nas zmian - z samej natury rzeczy - mogą być wyłącznie przyszli inwestorzy nielicznych, niezabudowanych dotychczas działek. W tych okolicznościach nie dostrzegamy żadnych racjonalnych argumentów czy wartości, które mogłyby uzasadniać - na tym etapie zabudowy i zagospodarowania naszego Osiedla - odejście od dotychczasowych uwarunkowań planistycznych w kwestionowanym przez nas zakresie.*

*Mając na uwadze powyższe, wnosimy jak na wstępie.*

*Na koniec wskazujemy, że objęty niniejszymi uwagami teren 96MN/U jest przedmiotem odrębnych uwag, które wnieśliśmy osobnym pismem.*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nie uwzględniona w części dotyczącej ustalenia kierunku głównej kalenicy dachu. Na terenie znajdują się istniejące budynki zlokalizowane na terenach 103MN, 104MN, 105MN i 106MN, które posiadają kalenice równoległą do drogi, z której odbywa się wjazd na działkę.

II WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU:

**§ 39.**

Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 23.03.2021 r. przez […]* dla terenów 58MW, 59MW, 37KD-D i 34KD-D, o treści:

*W związku z ogłoszeniem i obwieszczeniem Prezydenta Miasta Tczewa składam uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Piotrowo - Bajkowe w Tczewie (projekt uchwały z dnia 16.02.2021.). Uwagi dotyczą obszaru objętego strefami 58M, 59MW, 37KD-D i 34KD-D na rysunku planu:*

1. *Zastrzeżenia w kwestii zacienienia/nasłonecznienia - tak intensywna planowana zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna na terenie oznaczonym 58MW i 59MW w bliskiej odległości od dotychczasowej zabudowy (tj. bloku przy ul. Kubusia Puchatka 2) spowoduje utratę dostępu do światła słonecznego w godzinach przedpołudniowych - od strony balkonów dla bloku Kubusia Puchatka 2.*

*Planowane kolejne obiekty wielorodzinne mieszkaniowe (bloki) z przewidzianą w projekcie planu wysokością zabudowy do 14,5 m zupełnie zasłonią budynek przy ul. Kubusia Puchatka 2 odcinając go od naturalnego nasłonecznienia (zwłaszcza niższe kondygnacja budynku).*

*Należy przy tym zwrócić uwagę, że już obecnie blok przy ul. Kubusia Puchatka 2 ma znacznie ograniczone nasłonecznienie w godzinach popołudniowych z uwagi na zlokalizowany z jego drugiej strony tj. od ulicy (strefa 34KD-D) budynek wielorodzinny (blok przy ul. Kubusia Puchatka 1) oraz kościół znajdujący się na wzniesieniu.*

*Nowe budynki przewidziane w ramach zabudowy wielorodzinnej mieszkaniowej na obszarze 58Mw i 59MW przesłonią okna sąsiadujących budynków - bloku przy ul. Kubusia Puchatka 2 i bloku przy ul. Kubusia Puchatka 4.*

2. *W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (rysunek projektu mpzp) brak jest wyraźnego rozgraniczenia między strefą 58 MW i 59 MW (zaznaczone tym samym - brązowym - kolorem na mapie), co uniemożliwia zweryfikowanie granic między tymi strefami i w konsekwencji brak możliwości ustalenia intensywności zabudowy na poszczególnych działkach. identyczna kolorystyka (kolor brązowy) zmierza najwyraźniej do celowego wprowadzenia w błąd mieszkańców, a przynajmniej mylącego rozróżnienia tych stref. Strefy 58 MW i 59 MW powinny być*

*zaznaczone różnym kolorami dającymi możliwość zweryfikowania, które dokładnie obszary i obiekty budowlane podlegają zaliczeniu do której strefy (tak jak jest w przypadku innych stref w projekcie planu, gdzie sąsiadujące ze sobą strefy oznaczone są kontrastowo).*

3. *Zastrzeżenia w kwestii przeznaczenia terenu - na osiedlu Bajkowym jest niewiele terenów zielonych oraz drzew (powierzchnia biologicznie czynna). Tym bardziej nieuzasadnione jest przewidziane w planie dopuszczenie intensywnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na obszarze 58MW i 59MW, który dotychczas pokryty jest trawą i drzewami. Jest to teren rekreacyjny, miejsce zabaw dzieci, spacerów ludzi.*

*Tymczasem projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewiduje w §31 i §32 znaczną intensywność zabudowy mieszkaniowej oraz uzupełniająca zabudowy usługowej na obszarze 58MW i 59MW (zabudowę do 50% powierzchni każdej działki) i ograniczenie powierzchni biologicznie czynnej zaledwie do 25% powierzchni działki budowlanej. W praktyce będzie to oznaczać pozbawienie obecnych mieszkańców osiedla Piotrowo- Bajkowe istniejącej obecnie przestrzeni i terenów zielonych.*

*Pozostawienie tej powierzchni biologicznie czynnej jest istotne tymczasem także ze względu na potrzeby retencji wód opadowych i roztopowych przez podłoże (do czego odnosić się będzie również kolejna uwaga poniżej).*

*W tym zakresie istotna jest uwaga zawarta w Prognozie oddziaływania na środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Piotrowo-Bajkowe w Tczewie opracowanej przez mgr inż. Rafała Odachowskiego, gdzie jednoznacznie wskazane zostało, że cyt.: „niekorzystne z punktu widzenia środowiska jest zniszczenie części pokrywy glebowej oraz ograniczenie terenów biologicznie czynnych na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie."*

4. *Przewidziana w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego intensywna zabudowa wielorodzinna mieszkaniowa i usługowa na obszarze 58MW i 59MW (od strony balkonów budynku Kubusia Puchatka 2) niekorzystnie wpłynie również na gospodarkę wodną, w szczególności będzie potęgowała problemy z wodą opadową u zbiegu ul. Kubusia Puchatka i ul. Jana Brzechwy (strefa 37KD-D i 34KD-D).*

*Wskazać należy, że u zbiegu tych ulic wielokrotnie w ciągu roku po opadach deszczu dochodziło do zalania jezdni. Interweniowała wówczas Straż Pożarna, która odpompowywała wodę. Wybudowanie nowych budynków wielorodzinnych i wybetonowanie kolejnego terenu na obszarze 58MW i 59MW tylko zwiększy ten problem.*

*Projekt miejscowego planu pomija w tym zakresie potrzeby retencji wód opadowych*

*i roztopowych przez podłoże biologicznie czynne w strefie 58MW i 59MW.*

*Tymczasem już w Prognozie oddziaływania na środowisko oceniającej te rozwiązania przyjęte w projekcie planu jest jednoznaczne potwierdzenie, że zwiększenie areału terenów zabudowanych i utwardzonych obniży zdolności retencyjne podłoża.*

5. *Przewidziana w projekcie planu zabudowa wielorodzinna mieszkaniowa i usługowa na obszarze 58MW i 59MW doprowadzi również do zniszczenia systemu korzeniowego wierzby zlokalizowanej w strefie 59MW - tak jak stało się z kasztanowcami przy ul. Piotrowo gdzie ok. stuletnie drzewa usychają w miejscu, gdzie powstała w ostatnich latach zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (3 bloki) przy ul. Piotrowo.*

6. *Tak intensywna zabudowa na obszarze 58MW i 59MW, jaka jest przewidziana w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Piotrowo-Bajkowe jest rażąco sprzeczna z obecnymi potrzebami miasta w kontekście aktualnych zmian klimatycznych i już występujących problemów (z wodą opadową, nagrzewaniem się powierzchni). Konieczne jest zachowanie jak największej powierzchni zielonej, łąk kwietnych, zadrzewienia, żeby powstrzymać przegrzewanie się miasta, w tym w szczególności osiedla Bajkowe.*

*Planowane posadowienie budynków, wybrukowanie kostką brukową, pokrycie terenu betonem i asfaltem spowoduje, że teren ten będzie znacznie bardziej się nagrzewał.*

*W Prognozie oddziaływania na środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Piotrowo-Bajkowe w Tczewie opracowanej przez mgr inż. Rafała Odachowskiego, stwierdzono wyraźnie, że cyt.: „Zabudowa terenu zmniejsza możliwości swobodnego przemieszczania się mas powietrza. W najbliższym sąsiedztwie budynków, terenów utwardzanych oraz terenów komunikacji spodziewać się będzie można wzrostu średnich temperatur oraz spadku wilgotności powietrza. Zakres zmian topoklimatu będzie uzależniony od charakteru zagospodarowania terenu, w szczególności powierzchni zabudowy, a także kubatury budynków. Istotne znaczenie będzie miała wielkość powierzchni utwardzonych. "*

*Wpłynie to ewidentnie negatywnie na warunki bytowe mieszkańców.*

*Są tereny w Tczewie, w szczególności na Osiedlu Górki czy na terenie dawnego poligonu - ul. Saperów Tczewskich, a także w okolicznych miejscowościach: Rokitki, Czarlin, Śliwiny itp., gdzie jest miejsce na zabudowę mieszkaniową.*

*Nie ma potrzeby dodatkowego zabudowywania położonego w centrum miasta rejonu Piotrowo-Bajkowe, zagęszczania zabudowy do maksimum i zabetonowania kolejnych jego terenów. Dalsza zabudowa na omawianym obszarze spowoduje utratę cennych obszarów naturalnej zieleni, które będą już potem nie do odzyskania, oraz do rażąco niekorzystnych skutków klimatycznych - nieodwracalnych. Rejon Piotrowo-Bajkowe zamieni się w betonowe getto.*

7. *Nie można pomijać faktu, że w ostatnich latach została znacząco zintensyfikowana zabudowa w rejonie Piotrowo - Bajkowe. Pojawiły się liczna nowa zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w rejonie ul. Jasia i Małgosi (7 bloków) oraz w rejonie ul. Piotrowo (3 bloki), co powoduje istotne niedogodności dla mieszkańców w zakresie komunikacji czy parkingów. Na osiedlu jest bardzo- duży ruch samochodowy (z powodu braku miejsca i braku parkingów samochody parkują bezpośrednio na jezdni, bezpośrednio przy przejściach dla pieszych; często wbrew przepisom prawa o ruchu drogowym). Dalsza zabudowa w tym rejonie (blok przy bloku) spowoduje wzrost problemów komunikacyjnych i zwiększy dyskomfort dla mieszkańców, utrudniając codzienne życie, mieszkanie i przemieszczanie się po osiedlu.*

*Co więcej, w Prognozie oddziaływania na środowisko oceniającej przyjęte w projekcie planu rozwiązania wskazano wyraźnie, że cyt.: „Przyszłe zagospodarowanie terenu może generować większy niż dotychczas ruch, co może się przełożyć na pogłębienie emisji hałasu."*

*Dalej, w Prognozie oddziaływania na środowisko zasygnalizowano także, że pojawienie się w przestrzeni obszaru niezabudowanego nowych obiektów będzie oddziaływać na klimat w wyniku wzrostu emisji zanieczyszczeń atmosferycznych. „Za szkodliwe emisje odpowiadać będzie ruch samochodowy oraz emisje z sektora komunalnego (spaliny samochodowe, wytwarzanie ciepła do ogrzewania pomieszczeń. Przyszłe zagospodarowanie generować będzie ruch samochodowy (dojazdy do terenów zainwestowanych) zwiększy się zatem ładunek zanieczyszczeń komunalnych (dwutlenek azotu, tlenki węgla, węglowodory) oraz pyłów emitowanych do atmosfery"*

*Dalej, z Prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Piotrowo - Bajkowe w Tczewie*

*jednoznacznie stwierdzono, że cyt.: „obserwuje się wzrost ilości terenów zabudowanych na terenie gminy, co w przyszłości może powodować efekt kumulacji niekorzystnych presji na środowisko np. nadmierna emisję szkodliwych substancji do atmosfery. Będę to oddziaływania stałe."*

8. *Co istotne, w Prognozie oddziaływania na środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Piotrowo-Bajkowe w Tczewie opracowanej przez mgr inż. Rafała Odachowskiego, stwierdzono wyraźnie, że cyt.: „Rodzaj oraz ilość zagrożeń dla środowiska, mogących wystąpić po uchwalenia opisywanego dokumentu (czyli miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Piotrowo-Bajkowe w Tczewie) jest trudna do oszacowania.*

*Oddziaływanie planowanych inwestycji na środowisko uzależnione będzie od stopnia realizacji postanowień planu oraz charakteru wybranych przeznaczeń na omawianym terenie jest to niepokojące i jednocześnie nieprecyzyjne, ponieważ prognoza powinna oceniać jak będzie w przypadku, jeżeli zrealizowane zostaną wszystkie postanowienia projektowanego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie zabudowy i planowanych inwestycji. Nie ulega przecież wątpliwości, że po uchwalenia planu w takim kształcie, jaki obecnie proponuje Rada Miejska, możliwe będzie zrealizowane wszystkich przewidzianych w nim inwestycji, w tym inwestycji intensywnej zabudowy w strefie 58MW i 59MW. To zatem na obecnym etapie - etapie uchwalanie planu miejscowego - konieczne jest ograniczenie i wykluczenie takiej zabudowy, która negatywnie wpływa na środowisko naturalne i komfort życia mieszkańców.*

9. *Należy zwrócić uwagę, że Prognoza oddziaływania na środowisko (sporządzona do projektowanego miejscowego planu) została opracowana przez Dolnośląskie Biuro Projektowe z Wrocławia głównie z wykorzystaniem już gotowych opracowań i tylko jednokrotnej wizji terenu (cyt.: przeprowadzono wizję terenu"). Tymczasem z art. 46 ustawy z dnia 03.10.2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach odziaływania na środowisko, wynika obowiązek sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko, które jest rzetelna i która powinna prawidłowo i precyzyjnie rozpoznawać wszystkie zagrożenia dla środowiska, które mogą powstać na terenie oddziaływania planu. Jednak wykonana na zlecenie Rady Miasta, Prognoza oddziaływania na środowisko przez Dolnośląskie Biuro Projektowe z Wrocławia jest miejscami nieprecyzyjna, ogólnikowa a rozpoznane w niej realne zagrożenia dla środowiska uzależnia ona od faktycznej zabudowy.*

*Tymczasem przecież po uchwalenia planu w obecnym kształcie, możliwa będzie realizacja wszystkich przewidzianych w nim inwestycji i maksymalna zabudowa, stąd to już obecnie rozpoznane i rozważane powinny być w Prognozie szczegółowo wszystkie zagrożenia - przy założeniu zrealizowania całości planowanej wg planu zabudowy. Nie można się łudzić, że teraz zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dopuszczający intensywną zabudowę mieszkaniową, a potem miałyby nie być na jego podstawie wydawane pozwolenia na budowę. Taka zabudowa, jaką dopuści uchwalony plan, z pewnością będzie realizowana, tym bardziej w tak atrakcyjnej części miasta jakim jest rejon Piotrowo-Bajkowe. Gdyby nie miała tu być realizowana dodatkowa zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, to plan w ogóle nie byłby uchwalany.*

10. *Jako mieszkańcy rejonu Piotrowo - Bajkowe jesteśmy zbulwersowani planowaną przez Radę Miasta intensywną zabudową wielorodzinną mieszkaniową i uzupełniającą zabudową usługową w tym rejonie, zwłaszcza w strefie 58MW i 59MW, które pozbawi ten rejon naturalnych obszarów zielonych i koniecznej przestrzeni dla normalnego życia. Planowaną zabudową, która powodując negatywne skutki pod względem dostępu światła słonecznego do istniejących budynków, ograniczenia wchłaniania się wód opadowych, ilości emisji spalin, wzrostu poziomu hałasu, a w konsekwencji także daleko idących negatywnych konsekwencji zdrowotnych dla nas jako mieszkańców.*

*Interes finansowy miasta i inwestorów (bo tym są podyktowane proponowane rozwiązanie w zakresie zabudowy w rejonie Piotrowo-Bajkowe) nie może być najważniejszy ani prowadzić do wprowadzenia zabudowy w formie „patodeweloperki", które zdegraduje środowisko naturalne i rażąco pogorszy warunki życia obecnych mieszkańców rejonu Piotrowo-Bajkowe, a zwłaszcza mieszkańców budynku przy ul. Kubusia Puchatka 2.*

*Miasto, posiadając inne tereny do inwestowania, powinno rozważyć nie tylko swoje interesy ekonomiczne, ale przede wszystkim interes mieszkańców. W tym zakresie wskazać należy, że już w 2016 r. - pismem z dnia 03.10.2016 r. Agencja Mienia Wojskowego Oddział Regionalny w Gdyni wnioskowała do Prezydenta Miasta Gdańska o przeznaczenie całości gruntów - dz. geod. nr 4 obręb 12 dz. geod. nr 15/7 obręb 11 (obszar dawnego poligonu, wchodzącego w skład dawnych terenów wojskowych, położony w rejonie osiedla Górki w Tczewie) na cele osiedla mieszkaniowego. Nie spotkało się to jednak z aprobatą Rady Miejskiej w Tczewie z uwagi na konieczność zagospodarowania terenu np. budowy sieci wod.-kan., które należałyby do zadań własnych gminy. Nie ulega jednak najmniejszej wątpliwości, że obszar dawnego poligonu jest to znaczny obszar (ok. 100 ha), na którym możliwa byłaby zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinne na ok. 5000 mieszkańców (jak wstępnie szacowało miasto), z programem usługowym odpowiednim dla tej skali zamierzenia, w tym np. przedszkolami, szkołami, parkingami.*

*W tym kontekście brak jest logicznego uzasadnienia dla nadmiernego intensyfikowania zabudowy mieszkaniowej w rejonie Piotrowo-Bajkowe zamiast realizowania takiej zabudowy w innym dostępnym dla miasta miejscu (również położonym w centrum i atrakcyjnym dla potencjalnych nabywców lokali), gdzie zabudowa nie kolidowałaby z interesem mieszkańców.*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nie uwzględniona w całości.

Teren 58MW – istniejące 2 budynki mieszkalne wielorodzinne przy ul. Kubusia Puchatka 2 i 4. Wyznaczone na terenie 58MW linie zabudowy dopuszczają jedynie możliwość rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych, na przedłużeniu istniejących budynków. Ewentualne nowe budynki mogą powstać na terenie 58MW wyłącznie w miejscu istniejących budynków o nieznacznie większym obrysie, niż istniejące. Na terenie 58MW projekt planu ustala wysokość zabudowy nie większą niż 14,5 m, co odpowiada wysokości istniejącego budynku zlokalizowanego przy ul. Kubusia Puchatka 2.

Teren 59MW – obecnie niezabudowany. Na terenie 59MW projekt planu ustala wysokość zabudowy nie większą niż 8 m. Ustalone w projekcie planu linie zabudowy dopuszczają budowę nowych budynków na terenie 59MW w odległości nie mniejszej niż 15 m od istniejących budynków mieszkalnych zlokalizowanych na terenie 58MW (ul. Kubusia Puchatka 2 i 4).

W obowiązującym mpzp (Uchwała nr XL/353/2006 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 26 stycznia 2006 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu mieszkalno-usługowego Piotrowo w Tczewie) teren 59MW razem z terenami 29ZP, 31ZP i 60U oznaczone są jako teren 78U/MW/ZP, dla których obowiązujący mpzp ustala maksymalną wysokość zabudowy również do 8 m.

Dla terenu 59MW przyjęto ustalenia uwzględniające historyczną zabudowę na tym terenie – „Dwór Piotrowo", której pozostałość stanowią budynki zlokalizowane na terenie 60U. Zabudowa została dopuszczona w miejscu historycznej zabudowy, na podstawie historycznych map z początku XX w. Tereny 59MW, 60U, 29ZP, 31ZP w całości zlokalizowane są w strefie ochrony konserwatorskiej „Dwór Piotrowo" oznaczonej na rysunku projektu mpzp, dla której ustalenia zawarte są w §12 projektu mpzp. Projekt planu uzyskał uzgodnienie od Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Ad. 1 Zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami, każda nowa inwestycja musi być zgodna z przepisami między innymi w zakresie hałasu, zacieniania, oddziaływania na nieruchomości sąsiednie a zgodność taka jest sprawdzana przez organ administracji architektoniczno-budowlanej na etapie

wydawania pozwolenia na budowę dla danej inwestycji. Samo uchwalenie planu miejscowego nie daje podstawy do realizacji inwestycji na danym terenie. Dopiero na etapie udzielania pozwolenia na budowę weryfikowane są przez właściwy organ architektoniczno-budowlany szczegółowe rozwiązanie przyjęte w projekcie budowlanym, z uwzględnieniem ochrony właścicieli nieruchomości pozostających w obszarze oddziaływania konkretnych obiektów budowlanych.

Ad. 2 Kolory dla poszczególnych przeznaczeń terenów w projekcie mpzp zostały ustalone zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i są poprawne. Oba tereny 58MW i 59MW mają takie samo przeznaczenie, tj. tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, które zgodnie z ww. rozporządzeniem należy oznaczyć kolorem ciemnobrązowym. Tereny 58MW i 59MW zostały rozdzielone liniami rozgraniczającymi ze względu na różnice w sposobie zagospodarowania określone w przepisach szczegółowych dla tych terenów, m.in. wysokość zabudowy, intensywność zabudowy.

Ad. 3 Teren 58MW został wyznaczony w projekcie planu zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem (istniejące 2 budynki mieszkalne wielorodzinne) przy uwzględnieniu obowiązującego planu miejscowego. Teren 59MW w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego również przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową.

Ad. 4 Ustalenia dotyczące wód opadowych i roztopowych dla obszaru objętego planem zostały ustalone w §17 ust. 1 pkt 4 (odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub retencjonowanie na własnym terenie), kwestie braku odpowiedniego odprowadzania tych wód nie należą do zakresu ustaleń planu miejscowego.

Ad. 5 Zieleń wysoka na terenie 59MW, określona na rysunku projektu mpzp, została objęta ochroną, dla której obowiązują ustalenia planu zawarte w §13.

Ad. 6, 7, 8 i 9 projekt mpzp jest zgodny z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tczewa oraz został uzgodniony i zaopiniowany przez wymagane przepisami prawa instytucje i organy. W oparciu o art. 42 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (j.t.: Dz. U. z 2021 r. poz. 247) przeprowadzono procedurę dotyczącą strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Prognoza oddziaływania na środowisko ustaleń projektu mpzp została pozytywnie zaopiniowana przez Regionalną Dyrekcję Ochrony Środowiska w Gdańsku oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Tczewie, wobec powyższego spełnia warunki zawarte w przepisach prawa i jest wykonana poprawnie. Uwagi zawarte w opinii RDOŚ zostały uwzględnione w projekcie mpzp. Ustalenia w zakresie miejsc do parkowania zostały zawarte w §19 projektu mpzp.

Ad. 10 jak powyżej

Zawarte w planie rozwiązania określające przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenu nie będą oddziaływać na nieruchomości sąsiednie w sposób, który ograniczyłby ich uprawnienia właścicielskie w zakresie dalszego wykorzystywania na cele mieszkalne. Istotne znaczenie ma tu fakt, że teren objęty przedmiotowym planem przewidziany był już na cele mieszkalne, a dopuszczona zabudowa wielorodzinna nie oznacza automatycznie, że dojdzie do zakłóceń ponad przeciętną miarę w korzystaniu z nieruchomości sąsiedniej.

**§ 40.**

Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 23.03.2021 r. przez […]* dla terenów 58MW, 59MW, 37KD-D i 34KD-D, o treści:

*W związku z ogłoszeniem i obwieszczeniem Prezydenta Miasta Tczewa składam uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Piotrowo - Bajkowe w Tczewie (projekt uchwały z dnia 16.02.2021.). Uwagi dotyczą obszaru objętego strefami 58M, 59MW, 37KD-D i 34KD-D na rysunku planu:*

1. *Zastrzeżenia w kwestii zacienienia/nasłonecznienia - tak intensywna planowana zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna na terenie oznaczonym 58MW i 59MW w bliskiej odległości od dotychczasowej zabudowy (tj. bloku przy ul. Kubusia Puchatka 2) spowoduje utratę dostępu do światła słonecznego w godzinach przedpołudniowych - od strony balkonów dla bloku Kubusia Puchatka 2.*

*Planowane kolejne obiekty wielorodzinne mieszkaniowe (bloki) z przewidzianą w projekcie planu wysokością zabudowy do 14,5 m zupełnie zasłonią budynek przy ul. Kubusia Puchatka 2 odcinając go od naturalnego nasłonecznienia (zwłaszcza niższe kondygnacja budynku).*

*Należy przy tym zwrócić uwagę, że już obecnie blok przy ul. Kubusia Puchatka 2 ma znacznie ograniczone nasłonecznienie w godzinach popołudniowych z uwagi na zlokalizowany z jego drugiej strony tj. od ulicy (strefa 34KD-D) budynek wielorodzinny (blok przy ul. Kubusia Puchatka 1) oraz kościół znajdujący się na wzniesieniu.*

*Nowe budynki przewidziane w ramach zabudowy wielorodzinnej mieszkaniowej na obszarze 58Mw i 59MW przesłonią okna sąsiadujących budynków - bloku przy ul. Kubusia Puchatka 2 i bloku przy ul. Kubusia Puchatka 4.*

2. *W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (rysunek projektu mpzp) brak jest wyraźnego rozgraniczenia między strefą 58 MW i 59 MW (zaznaczone tym samym - brązowym - kolorem na mapie), co uniemożliwia zweryfikowanie granic między tymi strefami i w konsekwencji brak możliwości ustalenia intensywności zabudowy na poszczególnych działkach. identyczna kolorystyka (kolor brązowy) zmierza najwyraźniej do celowego wprowadzenia w błąd mieszkańców, a przynajmniej mylącego rozróżnienia tych stref. Strefy 58 MW i 59 MW powinny być*

*zaznaczone różnym kolorami dającymi możliwość zweryfikowania, które dokładnie obszary i obiekty budowlane podlegają zaliczeniu do której strefy (tak jak jest w przypadku innych stref w projekcie planu, gdzie sąsiadujące ze sobą strefy oznaczone są kontrastowo).*

3. *Zastrzeżenia w kwestii przeznaczenia terenu - na osiedlu Bajkowym jest niewiele terenów zielonych oraz drzew (powierzchnia biologicznie czynna). Tym bardziej nieuzasadnione jest przewidziane w planie dopuszczenie intensywnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na obszarze 58MW i 59MW, który dotychczas pokryty jest trawą i drzewami. Jest to teren rekreacyjny, miejsce zabaw dzieci, spacerów ludzi.*

*Tymczasem projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewiduje w §31 i §32 znaczną intensywność zabudowy mieszkaniowej oraz uzupełniająca zabudowy usługowej na obszarze 58MW i 59MW (zabudowę do 50% powierzchni każdej działki) i ograniczenie powierzchni biologicznie czynnej zaledwie do 25% powierzchni działki budowlanej. W praktyce będzie to oznaczać pozbawienie obecnych mieszkańców osiedla Piotrowo- Bajkowe istniejącej obecnie przestrzeni i terenów zielonych.*

*Pozostawienie tej powierzchni biologicznie czynnej jest istotne tymczasem także ze względu na potrzeby retencji wód opadowych i roztopowych przez podłoże (do czego odnosić się będzie również kolejna uwaga poniżej).*

*W tym zakresie istotna jest uwaga zawarta w Prognozie oddziaływania na środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Piotrowo-Bajkowe w Tczewie opracowanej przez mgr inż. Rafała Odachowskiego, gdzie jednoznacznie wskazane zostało, że cyt.: „niekorzystne z punktu widzenia środowiska jest zniszczenie części pokrywy glebowej oraz ograniczenie terenów biologicznie czynnych na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie.”*

4. *Przewidziana w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego intensywna zabudowa wielorodzinna mieszkaniowa i usługowa na obszarze 58MW i 59MW (od strony balkonów budynku Kubusia Puchatka 2) niekorzystnie wpłynie również na gospodarkę wodną, w szczególności będzie potęgowała problemy z wodą opadową u zbiegu ul. Kubusia Puchatka i ul. Jana Brzechwy (strefa 37KD-D i 34KD-D).*

*Wskazać należy, że u zbiegu tych ulic wielokrotnie w ciągu roku po opadach deszczu dochodziło do zalania jezdni. Interweniowała wówczas Straż Pożarna, która odpompowywała wodę. Wybudowanie nowych budynków wielorodzinnych i wybetonowanie kolejnego terenu na obszarze 58MW i 59MW tylko zwiększy ten problem.*

*Projekt miejscowego planu pomija w tym zakresie potrzeby retencji wód opadowych*

*i roztopowych przez podłoże biologicznie czynne w strefie 58MW i 59MW.*

*Tymczasem już w Prognozie oddziaływania na środowisko oceniającej te rozwiązania przyjęte w projekcie planu jest jednoznaczne potwierdzenie, że zwiększenie areału terenów zabudowanych i utwardzonych obniży zdolności retencyjne podłoża.*

5. *Przewidziana w projekcie planu zabudowa wielorodzinna mieszkaniowa i usługowa na obszarze 58MW i 59MW doprowadzi również do zniszczenia systemu korzeniowego wierzby zlokalizowanej w strefie 59MW - tak jak stało się z kasztanowcami przy ul. Piotrowo gdzie ok. stuletnie drzewa usychają w miejscu, gdzie powstała w ostatnich latach zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (3 bloki) przy ul. Piotrowo.*

6. *Tak intensywna zabudowa na obszarze 58MW i 59MW, jaka jest przewidziana w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Piotrowo-Bajkowe jest rażąco sprzeczna z obecnymi potrzebami miasta w kontekście aktualnych zmian klimatycznych i już występujących problemów (z wodą opadową, nagrzewaniem się powierzchni). Konieczne jest zachowanie jak największej powierzchni zielonej, łąk kwietnych, zadrzewienia, żeby powstrzymać przegrzewanie się miasta, w tym w szczególności osiedla Bajkowe.*

*Planowane posadowienie budynków, wybrukowanie kostką brukową, pokrycie terenu betonem i asfaltem spowoduje, że teren ten będzie znacznie bardziej się nagrzewał.*

*W Prognozie oddziaływania na środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Piotrowo-Bajkowe w Tczewie opracowanej przez mgr inż. Rafała Odachowskiego, stwierdzono wyraźnie, że cyt.: „Zabudowa terenu zmniejsza możliwości swobodnego przemieszczania się mas powietrza. W najbliższym sąsiedztwie budynków, terenów utwardzanych oraz terenów komunikacji spodziewać się będzie można wzrostu średnich temperatur oraz spadku wilgotności powietrza. Zakres zmian topoklimatu będzie uzależniony od charakteru zagospodarowania terenu, w szczególności powierzchni zabudowy, a także kubatury budynków. Istotne znaczenie będzie miała wielkość powierzchni utwardzonych. "*

*Wpłynie to ewidentnie negatywnie na warunki bytowe mieszkańców.*

*Są tereny w Tczewie, w szczególności na Osiedlu Górki czy na terenie dawnego poligonu - ul. Saperów Tczewskich, a także w okolicznych miejscowościach: Rokitki, Czarlin, Śliwiny itp., gdzie jest miejsce na zabudowę mieszkaniową.*

*Nie ma potrzeby dodatkowego zabudowywania położonego w centrum miasta rejonu Piotrowo-Bajkowe, zagęszczania zabudowy do maksimum i zabetonowania kolejnych jego terenów. Dalsza zabudowa na omawianym obszarze spowoduje utratę cennych obszarów naturalnej zieleni, które będą już potem nie do odzyskania, oraz do rażąco niekorzystnych skutków klimatycznych - nieodwracalnych. Rejon Piotrowo-Bajkowe zamieni się w betonowe getto.*

7. *Nie można pomijać faktu, że w ostatnich latach została znacząco zintensyfikowana zabudowa w rejonie Piotrowo - Bajkowe. Pojawiły się liczna nowa zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w rejonie ul. Jasia i Małgosi (7 bloków) oraz w rejonie ul. Piotrowo (3 bloki), co powoduje istotne niedogodności dla mieszkańców w zakresie komunikacji czy parkingów. Na osiedlu jest bardzo- duży ruch samochodowy (z powodu braku miejsca i braku parkingów samochody parkują bezpośrednio na jezdni, bezpośrednio przy przejściach dla pieszych; często wbrew przepisom prawa o ruchu drogowym). Dalsza zabudowa w tym rejonie (blok przy bloku) spowoduje wzrost problemów komunikacyjnych i zwiększy dyskomfort dla mieszkańców, utrudniając codzienne życie, mieszkanie i przemieszczanie się po osiedlu.*

*Co więcej, w Prognozie oddziaływania na środowisko oceniającej przyjęte w projekcie planu rozwiązania wskazano wyraźnie, że cyt.: „Przyszłe zagospodarowanie terenu może generować większy niż dotychczas ruch, co może się przełożyć na pogłębienie emisji hałasu."*

*Dalej, w Prognozie oddziaływania na środowisko zasygnalizowano także, że pojawienie się w przestrzeni obszaru niezabudowanego nowych obiektów będzie oddziaływać na klimat w wyniku wzrostu emisji zanieczyszczeń atmosferycznych. „Za szkodliwe emisje odpowiadać będzie ruch samochodowy oraz emisje z sektora komunalnego (spaliny samochodowe, wytwarzanie ciepła do ogrzewania pomieszczeń. Przyszłe zagospodarowanie generować będzie ruch samochodowy (dojazdy do terenów zainwestowanych) zwiększy się zatem ładunek zanieczyszczeń komunalnych (dwutlenek azotu, tlenki węgla, węglowodory) oraz pyłów emitowanych do atmosfery"*

*Dalej, z Prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Piotrowo - Bajkowe w Tczewie*

*jednoznacznie stwierdzono, że cyt.: „obserwuje się wzrost ilości terenów zabudowanych na terenie gminy, co w przyszłości może powodować efekt kumulacji niekorzystnych presji na środowisko np. nadmierna emisję szkodliwych substancji do atmosfery. Będę to oddziaływania stałe."*

8. *Co istotne, w Prognozie oddziaływania na środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Piotrowo-Bajkowe w Tczewie opracowanej przez mgr inż. Rafała Odachowskiego, stwierdzono wyraźnie, że cyt.: „Rodzaj oraz ilość zagrożeń dla środowiska, mogących wystąpić po uchwalenia opisywanego dokumentu (czyli miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Piotrowo-Bajkowe w Tczewie) jest trudna do oszacowania.*

*Oddziaływanie planowanych inwestycji na środowisko uzależnione będzie od stopnia*

*realizacji postanowień planu oraz charakteru wybranych przeznaczeń na omawianym terenie jest to niepokojące i jednocześnie nieprecyzyjne, ponieważ prognoza powinna oceniać jak będzie w przypadku, jeżeli zrealizowane zostaną wszystkie postanowienia projektowanego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie zabudowy i planowanych inwestycji. Nie ulega przecież wątpliwości, że po uchwalenia planu w takim kształcie, jaki obecnie proponuje Rada Miejska, możliwe będzie zrealizowane wszystkich przewidzianych w nim inwestycji, w tym inwestycji intensywnej zabudowy w strefie 58MW i 59MW. To zatem na obecnym etapie - etapie uchwalanie planu miejscowego - konieczne jest ograniczenie i wykluczenie takiej zabudowy, która negatywnie wpływa na środowisko naturalne i komfort życia mieszkańców.*

9. *Należy zwrócić uwagę, że Prognoza oddziaływania na środowisko (sporządzona do projektowanego miejscowego planu) została opracowana przez Dolnośląskie Biuro Projektowe z Wrocławia głównie z wykorzystaniem już gotowych opracowań i tylko jednokrotnej wizji terenu (cyt.: przeprowadzono wizję terenu"). Tymczasem z art. 46 ustawy z dnia 03.10.2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach odziaływania na środowisko, wynika obowiązek sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko, które jest rzetelna i która powinna prawidłowo i precyzyjnie rozpoznawać wszystkie zagrożenia dla środowiska, które mogą powstać na terenie oddziaływania planu. Jednak wykonana na zlecenie Rady Miasta, Prognoza oddziaływania na środowisko przez Dolnośląskie Biuro Projektowe z Wrocławia jest miejscami nieprecyzyjna, ogólnikowa a rozpoznane w niej realne zagrożenia dla środowiska uzależnia ona od faktycznej zabudowy.*

*Tymczasem przecież po uchwalenia planu w obecnym kształcie, możliwa będzie realizacja wszystkich przewidzianych w nim inwestycji i maksymalna zabudowa, stąd to już obecnie rozpoznane i rozważane powinny być w Prognozie szczegółowo wszystkie zagrożenia - przy założeniu zrealizowania całości planowanej wg planu zabudowy. Nie można się łudzić, że teraz zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dopuszczający intensywną zabudowę mieszkaniową, a potem miałyby nie być na jego podstawie wydawane pozwolenia na budowę. Taka zabudowa, jaką dopuści uchwalony plan, z pewnością będzie realizowana, tym bardziej w tak atrakcyjnej części miasta jakim jest rejon Piotrowo-Bajkowe. Gdyby nie miała tu być realizowana dodatkowa zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, to plan w ogóle nie byłby uchwalany.*

10. *Jako mieszkańcy rejonu Piotrowo - Bajkowe jesteśmy zbulwersowani planowaną przez Radę Miasta intensywną zabudową wielorodzinną mieszkaniową i uzupełniającą zabudową usługową w tym rejonie, zwłaszcza w strefie 58MW i 59MW, które pozbawi ten rejon naturalnych obszarów zielonych i koniecznej przestrzeni dla normalnego życia. Planowaną zabudową, która powodując negatywne skutki pod względem dostępu światła słonecznego do istniejących budynków, ograniczenia wchłaniania się wód opadowych, ilości emisji spalin, wzrostu poziomu hałasu, a w konsekwencji także daleko idących negatywnych konsekwencji zdrowotnych dla nas jako mieszkańców.*

*Interes finansowy miasta i inwestorów (bo tym są podyktowane proponowane rozwiązanie w zakresie zabudowy w rejonie Piotrowo-Bajkowe) nie może być najważniejszy ani prowadzić do wprowadzenia zabudowy w formie „patodeweloperki", które zdegraduje środowisko naturalne i rażąco pogorszy warunki życia obecnych mieszkańców rejonu Piotrowo-Bajkowe, a zwłaszcza mieszkańców budynku przy ul. Kubusia Puchatka 2.*

*Miasto, posiadając inne tereny do inwestowania, powinno rozważyć nie tylko swoje interesy ekonomiczne, ale przede wszystkim interes mieszkańców. W tym zakresie wskazać należy, że już w 2016 r. - pismem z dnia 03.10.2016 r. Agencja Mienia Wojskowego Oddział Regionalny w Gdyni wnioskowała do Prezydenta Miasta Gdańska o przeznaczenie całości gruntów - dz. geod. nr 4 obręb 12 dz. geod. nr 15/7 obręb 11 (obszar dawnego poligonu, wchodzącego w skład dawnych terenów wojskowych, położony w rejonie osiedla Górki w Tczewie) na cele osiedla mieszkaniowego. Nie spotkało się to jednak z aprobatą Rady Miejskiej w Tczewie z uwagi na konieczność zagospodarowania terenu np. budowy sieci wod.-kan.,*

*które należałyby do zadań własnych gminy. Nie ulega jednak najmniejszej wątpliwości, że obszar dawnego poligonu jest to znaczny obszar (ok. 100 ha), na którym możliwa byłaby zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinne na ok. 5000 mieszkańców (jak wstępnie szacowało miasto), z programem usługowym odpowiednim dla tej skali zamierzenia, w tym np. przedszkolami, szkołami, parkingami.*

*W tym kontekście brak jest logicznego uzasadnienia dla nadmiernego intensyfikowania zabudowy mieszkaniowej w rejonie Piotrowo-Bajkowe zamiast realizowania takiej zabudowy w innym dostępnym dla miasta miejscu (również położonym w centrum i atrakcyjnym dla potencjalnych nabywców lokali), gdzie zabudowa nie kolidowałaby z interesem mieszkańców.*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nie uwzględniona w całości.

Jak w §39.

**§ 41.**

Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 23.03.2021 r. przez […]* dla terenów 58MW, 59MW, 37KD-D i 34KD-D, o treści:

*W związku z ogłoszeniem i obwieszczeniem Prezydenta Miasta Tczewa składam uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Piotrowo - Bajkowe w Tczewie (projekt uchwały z dnia 16.02.2021.). Uwagi dotyczą obszaru objętego strefami 58M, 59MW, 37KD-D i 34KD-D na rysunku planu:*

1. *Zastrzeżenia w kwestii zacienienia/nasłonecznienia - tak intensywna planowana zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna na terenie oznaczonym 58MW i 59MW w bliskiej odległości od dotychczasowej zabudowy (tj. bloku przy ul. Kubusia Puchatka 2) spowoduje utratę dostępu do światła słonecznego w godzinach przedpołudniowych - od strony balkonów dla bloku Kubusia Puchatka 2.*

*Planowane kolejne obiekty wielorodzinne mieszkaniowe (bloki) z przewidzianą w projekcie planu wysokością zabudowy do 14,5 m zupełnie zasłonią budynek przy ul. Kubusia Puchatka 2 odcinając go od naturalnego nasłonecznienia (zwłaszcza niższe kondygnacja budynku).*

*Należy przy tym zwrócić uwagę, że już obecnie blok przy ul. Kubusia Puchatka 2 ma znacznie ograniczone nasłonecznienie w godzinach popołudniowych z uwagi na zlokalizowany z jego drugiej strony tj. od ulicy (strefa 34KD-D) budynek wielorodzinny (blok przy ul. Kubusia Puchatka 1) oraz kościół znajdujący się na wzniesieniu.*

*Nowe budynki przewidziane w ramach zabudowy wielorodzinnej mieszkaniowej na obszarze 58Mw i 59MW przesłonią okna sąsiadujących budynków - bloku przy ul. Kubusia Puchatka 2 i bloku przy ul. Kubusia Puchatka 4.*

2. *W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (rysunek projektu mpzp) brak jest wyraźnego rozgraniczenia między strefą 58 MW i 59 MW (zaznaczone tym samym - brązowym - kolorem na mapie), co uniemożliwia zweryfikowanie granic między tymi strefami i w konsekwencji brak możliwości ustalenia intensywności zabudowy na poszczególnych działkach. identyczna kolorystyka (kolor brązowy) zmierza najwyraźniej do celowego wprowadzenia w błąd mieszkańców, a przynajmniej mylącego rozróżnienia tych stref. Strefy 58 MW i 59 MW powinny być*

*zaznaczone różnym kolorami dającymi możliwość zweryfikowania, które dokładnie obszary i obiekty budowlane podlegają zaliczeniu do której strefy (tak jak jest w przypadku innych stref w projekcie planu, gdzie sąsiadujące ze sobą strefy oznaczone są kontrastowo).*

3. *Zastrzeżenia w kwestii przeznaczenia terenu - na osiedlu Bajkowym jest niewiele terenów zielonych oraz drzew (powierzchnia biologicznie czynna). Tym bardziej nieuzasadnione jest przewidziane w planie dopuszczenie intensywnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na obszarze 58MW i 59MW, który dotychczas pokryty jest trawą i drzewami. Jest to teren rekreacyjny, miejsce zabaw dzieci, spacerów ludzi.*

*Tymczasem projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewiduje w §31 i §32 znaczną intensywność zabudowy mieszkaniowej oraz uzupełniająca zabudowy usługowej na obszarze 58MW i 59MW (zabudowę do 50% powierzchni każdej działki) i ograniczenie powierzchni biologicznie czynnej*

*zaledwie do 25% powierzchni działki budowlanej. W praktyce będzie to oznaczać pozbawienie obecnych mieszkańców osiedla Piotrowo- Bajkowe istniejącej obecnie przestrzeni i terenów zielonych.*

*Pozostawienie tej powierzchni biologicznie czynnej jest istotne tymczasem także ze względu na potrzeby retencji wód opadowych i roztopowych przez podłoże (do czego odnosić się będzie również kolejna uwaga poniżej).*

*W tym zakresie istotna jest uwaga zawarta w Prognozie oddziaływania na środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Piotrowo-Bajkowe w Tczewie opracowanej przez mgr inż. Rafała Odachowskiego, gdzie jednoznacznie wskazane zostało, że cyt.: „niekorzystne z punktu widzenia środowiska jest zniszczenie części pokrywy glebowej oraz ograniczenie terenów biologicznie czynnych na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie."*

4. *Przewidziana w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego intensywna zabudowa wielorodzinna mieszkaniowa i usługowa na obszarze 58MW i 59MW (od strony balkonów budynku Kubusia Puchatka 2) niekorzystnie wpłynie również na gospodarkę wodną, w szczególności będzie potęgowała problemy z wodą opadową u zbiegu ul. Kubusia Puchatka i ul. Jana Brzechwy (strefa 37KD-D i 34KD-D).*

*Wskazać należy, że u zbiegu tych ulic wielokrotnie w ciągu roku po opadach deszczu dochodziło do zalania jezdni. Interweniowała wówczas Straż Pożarna, która odpompowywała wodę. Wybudowanie nowych budynków wielorodzinnych i wybetonowanie kolejnego terenu na obszarze 58MW i 59MW tylko zwiększy ten problem.*

*Projekt miejscowego planu pomija w tym zakresie potrzeby retencji wód opadowych*

*i roztopowych przez podłoże biologicznie czynne w strefie 58MW i 59MW.*

*Tymczasem już w Prognozie oddziaływania na środowisko oceniającej te rozwiązania przyjęte w projekcie planu jest jednoznaczne potwierdzenie, że zwiększenie areału terenów zabudowanych i utwardzonych obniży zdolności retencyjne podłoża.*

5. *Przewidziana w projekcie planu zabudowa wielorodzinna mieszkaniowa i usługowa na obszarze 58MW i 59MW doprowadzi również do zniszczenia systemu korzeniowego wierzby zlokalizowanej w strefie 59MW - tak jak stało się z kasztanowcami przy ul. Piotrowo gdzie ok. stuletnie drzewa usychają w miejscu, gdzie powstała w ostatnich latach zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (3 bloki) przy ul. Piotrowo.*

6. *Tak intensywna zabudowa na obszarze 58MW i 59MW, jaka jest przewidziana w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Piotrowo-Bajkowe jest rażąco sprzeczna z obecnymi potrzebami miasta w kontekście aktualnych zmian klimatycznych i już występujących problemów (z wodą opadową, nagrzewaniem się powierzchni). Konieczne jest zachowanie jak największej powierzchni zielonej, łąk kwietnych, zadrzewienia, żeby powstrzymać przegrzewanie się miasta, w tym w szczególności osiedla Bajkowe.*

*Planowane posadowienie budynków, wybrukowanie kostką brukową, pokrycie terenu betonem i asfaltem spowoduje, że teren ten będzie znacznie bardziej się nagrzewał.*

*W Prognozie oddziaływania na środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Piotrowo-Bajkowe w Tczewie opracowanej przez mgr inż. Rafała Odachowskiego, stwierdzono wyraźnie, że cyt.: „Zabudowa terenu zmniejsza możliwości swobodnego przemieszczania się mas powietrza. W najbliższym sąsiedztwie budynków, terenów utwardzanych oraz terenów komunikacji spodziewać się będzie można wzrostu średnich temperatur oraz spadku wilgotności powietrza. Zakres zmian topoklimatu będzie uzależniony od charakteru zagospodarowania terenu, w szczególności powierzchni zabudowy, a także kubatury budynków. Istotne znaczenie będzie miała wielkość powierzchni utwardzonych. "*

*Wpłynie to ewidentnie negatywnie na warunki bytowe mieszkańców.*

*Są tereny w Tczewie, w szczególności na Osiedlu Górki czy na terenie dawnego poligonu - ul. Saperów Tczewskich, a także w okolicznych miejscowościach: Rokitki, Czarlin, Śliwiny itp., gdzie jest miejsce na zabudowę mieszkaniową.*

*Nie ma potrzeby dodatkowego zabudowywania położonego w centrum miasta rejonu Piotrowo-Bajkowe, zagęszczania zabudowy do maksimum i zabetonowania kolejnych jego terenów. Dalsza zabudowa na omawianym obszarze spowoduje utratę cennych obszarów naturalnej zieleni, które będą już potem nie do*

*odzyskania, oraz do rażąco niekorzystnych skutków klimatycznych - nieodwracalnych. Rejon Piotrowo-Bajkowe zamieni się w betonowe getto.*

7. *Nie można pomijać faktu, że w ostatnich latach została znacząco zintensyfikowana zabudowa w rejonie Piotrowo - Bajkowe. Pojawiły się liczna nowa zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w rejonie ul. Jasia i Małgosi (7 bloków) oraz w rejonie ul. Piotrowo (3 bloki), co powoduje istotne niedogodności dla mieszkańców w zakresie komunikacji czy parkingów. Na osiedlu jest bardzo- duży ruch samochodowy (z powodu braku miejsca i braku parkingów samochody parkują bezpośrednio na jezdni, bezpośrednio przy przejściach dla pieszych; często wbrew przepisom prawa o ruchu drogowym). Dalsza zabudowa w tym rejonie (blok przy bloku) spowoduje wzrost problemów komunikacyjnych i zwiększy dyskomfort dla mieszkańców, utrudniając codzienne życie, mieszkanie i przemieszczanie się po osiedlu.*

*Co więcej, w Prognozie oddziaływania na środowisko oceniającej przyjęte w projekcie planu rozwiązania wskazano wyraźnie, że cyt.: „Przyszłe zagospodarowanie terenu może generować większy niż dotychczas ruch, co może się przełożyć na pogłębienie emisji hałasu."*

*Dalej, w Prognozie oddziaływania na środowisko zasygnalizowano także, że pojawienie się w przestrzeni obszaru niezabudowanego nowych obiektów będzie oddziaływać na klimat w wyniku wzrostu emisji zanieczyszczeń atmosferycznych. „Za szkodliwe emisje odpowiadać będzie ruch samochodowy oraz emisje z sektora komunalnego (spaliny samochodowe, wytwarzanie ciepła do ogrzewania pomieszczeń. Przyszłe zagospodarowanie generować będzie ruch samochodowy (dojazdy do terenów zainwestowanych) zwiększy się zatem ładunek zanieczyszczeń komunalnych (dwutlenek azotu, tlenki węgla, węglowodory) oraz pyłów emitowanych do atmosfery"*

*Dalej, z Prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Piotrowo - Bajkowe w Tczewie*

*jednoznacznie stwierdzono, że cyt.: „obserwuje się wzrost ilości terenów zabudowanych na terenie gminy, co w przyszłości może powodować efekt kumulacji niekorzystnych presji na środowisko np. nadmierna emisję szkodliwych substancji do atmosfery. Będę to oddziaływania stałe."*

8. *Co istotne, w Prognozie oddziaływania na środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Piotrowo-Bajkowe w Tczewie opracowanej przez mgr inż. Rafała Odachowskiego, stwierdzono wyraźnie, że cyt.: „Rodzaj oraz ilość zagrożeń dla środowiska, mogących wystąpić po uchwalenia opisywanego dokumentu (czyli miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Piotrowo-Bajkowe w Tczewie) jest trudna do oszacowania.*

*Oddziaływanie planowanych inwestycji na środowisko uzależnione będzie od stopnia*

*realizacji postanowień planu oraz charakteru wybranych przeznaczeń na omawianym terenie jest to niepokojące i jednocześnie nieprecyzyjne, ponieważ prognoza powinna oceniać jak będzie w przypadku, jeżeli zrealizowane zostaną wszystkie postanowienia projektowanego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie zabudowy i planowanych inwestycji. Nie ulega przecież wątpliwości, że po uchwalenia planu w takim kształcie, jaki obecnie proponuje Rada Miejska, możliwe będzie zrealizowane wszystkich przewidzianych w nim inwestycji, w tym inwestycji intensywnej zabudowy w strefie 58MW i 59MW. To zatem na obecnym etapie - etapie uchwalanie planu miejscowego - konieczne jest ograniczenie i wykluczenie takiej zabudowy, która negatywnie wpływa na środowisko naturalne i komfort życia mieszkańców.*

9. *Należy zwrócić uwagę, że Prognoza oddziaływania na środowisko (sporządzona do projektowanego miejscowego planu) została opracowana przez Dolnośląskie Biuro Projektowe z Wrocławia głównie z wykorzystaniem już gotowych opracowań i tylko jednokrotnej wizji terenu (cyt.: przeprowadzono wizję terenu"). Tymczasem z art. 46 ustawy z dnia 03.10.2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach odziaływania na środowisko, wynika obowiązek sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko, które jest rzetelna i która powinna prawidłowo i precyzyjnie rozpoznawać wszystkie zagrożenia dla środowiska, które mogą powstać na terenie oddziaływania planu. Jednak wykonana na zlecenie Rady Miasta, Prognoza oddziaływania na środowisko przez Dolnośląskie Biuro Projektowe z Wrocławia jest miejscami nieprecyzyjna, ogólnikowa a rozpoznane w niej realne zagrożenia dla środowiska uzależnia ona od faktycznej zabudowy.*

*Tymczasem przecież po uchwalenia planu w obecnym kształcie, możliwa będzie realizacja wszystkich przewidzianych w nim inwestycji i maksymalna zabudowa, stąd to już obecnie rozpoznane i rozważane*

*powinny być w Prognozie szczegółowo wszystkie zagrożenia - przy założeniu zrealizowania całości planowanej wg planu zabudowy. Nie można się łudzić, że teraz zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dopuszczający intensywną zabudowę mieszkaniową, a potem miałyby nie być na jego podstawie wydawane pozwolenia na budowę. Taka zabudowa, jaką dopuści uchwalony plan, z pewnością będzie realizowana, tym bardziej w tak atrakcyjnej części miasta jakim jest rejon Piotrowo-Bajkowe. Gdyby nie miała tu być realizowana dodatkowa zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, to plan w ogóle nie byłby uchwalany.*

10. *Jako mieszkańcy rejonu Piotrowo - Bajkowe jesteśmy zbulwersowani planowaną przez Radę Miasta intensywną zabudową wielorodzinną mieszkaniową i uzupełniającą zabudową usługową w tym rejonie, zwłaszcza w strefie 58MW i 59MW, które pozbawi ten rejon naturalnych obszarów zielonych i koniecznej przestrzeni dla normalnego życia. Planowaną zabudową, która powodując negatywne skutki pod względem dostępu światła słonecznego do istniejących budynków, ograniczenia wchłaniania się wód opadowych, ilości emisji spalin, wzrostu poziomu hałasu, a w konsekwencji także daleko idących negatywnych konsekwencji zdrowotnych dla nas jako mieszkańców.*

*Interes finansowy miasta i inwestorów (bo tym są podyktowane proponowane rozwiązanie w zakresie zabudowy w rejonie Piotrowo-Bajkowe) nie może być najważniejszy ani prowadzić do wprowadzenia zabudowy w formie „patodeweloperki", które zdegraduje środowisko naturalne i rażąco pogorszy warunki życia obecnych mieszkańców rejonu Piotrowo-Bajkowe, a zwłaszcza mieszkańców budynku przy ul. Kubusia Puchatka 2.*

*Miasto, posiadając inne tereny do inwestowania, powinno rozważyć nie tylko swoje interesy ekonomiczne, ale przede wszystkim interes mieszkańców. W tym zakresie wskazać należy, że już w 2016 r. - pismem z dnia 03.10.2016 r. Agencja Mienia Wojskowego Oddział Regionalny w Gdyni wnioskowała do Prezydenta Miasta Gdańska o przeznaczenie całości gruntów - dz. geod. nr 4 obręb 12 dz. geod. nr 15/7 obręb 11 (obszar dawnego poligonu, wchodzącego w skład dawnych terenów wojskowych, położony w rejonie osiedla Górki w Tczewie) na cele osiedla mieszkaniowego. Nie spotkało się to jednak z aprobatą Rady Miejskiej w Tczewie z uwagi na konieczność zagospodarowania terenu np. budowy sieci wod.-kan., które należałyby do zadań własnych gminy. Nie ulega jednak najmniejszej wątpliwości, że obszar dawnego poligonu jest to znaczny obszar (ok. 100 ha), na którym możliwa byłaby zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinne na ok. 5000 mieszkańców (jak wstępnie szacowało miasto), z programem usługowym odpowiednim dla tej skali zamierzenia, w tym np. przedszkolami, szkołami, parkingami.*

*W tym kontekście brak jest logicznego uzasadnienia dla nadmiernego intensyfikowania zabudowy mieszkaniowej w rejonie Piotrowo-Bajkowe zamiast realizowania takiej zabudowy w innym dostępnym dla miasta miejscu (również położonym w centrum i atrakcyjnym dla potencjalnych nabywców lokali), gdzie zabudowa nie kolidowałaby z interesem mieszkańców.*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nie uwzględniona w całości.

Jak w §39.

**§ 42.**

Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 23.03.2021 r. przez […]* dla terenów 58MW, 59MW, 37KD-D i 34KD-D, o treści:

*W związku z ogłoszeniem i obwieszczeniem Prezydenta Miasta Tczewa składam uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Piotrowo - Bajkowe w Tczewie (projekt uchwały z dnia 16.02.2021.). Uwagi dotyczą obszaru objętego strefami 58M, 59MW, 37KD-D i 34KD-D na rysunku planu:*

1. *Zastrzeżenia w kwestii zacienienia/nasłonecznienia - tak intensywna planowana zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna na terenie oznaczonym 58MW i 59MW w bliskiej odległości od dotychczasowej zabudowy (tj. bloku przy ul. Kubusia Puchatka 2) spowoduje utratę dostępu do światła słonecznego w godzinach przedpołudniowych - od strony balkonów dla bloku Kubusia Puchatka 2.*

*Planowane kolejne obiekty wielorodzinne mieszkaniowe (bloki) z przewidzianą w projekcie planu wysokością zabudowy do 14,5 m zupełnie zasłonią budynek przy ul. Kubusia Puchatka 2 odcinając go od naturalnego nasłonecznienia (zwłaszcza niższe kondygnacja budynku).*

*Należy przy tym zwrócić uwagę, że już obecnie blok przy ul. Kubusia Puchatka 2 ma znacznie ograniczone nasłonecznienie w godzinach popołudniowych z uwagi na zlokalizowany z jego drugiej strony tj. od ulicy (strefa 34KD-D) budynek wielorodzinny (blok przy ul. Kubusia Puchatka 1) oraz kościół znajdujący się na wzniesieniu.*

*Nowe budynki przewidziane w ramach zabudowy wielorodzinnej mieszkaniowej na obszarze 58Mw i 59MW przesłonią okna sąsiadujących budynków - bloku przy ul. Kubusia Puchatka 2 i bloku przy ul. Kubusia Puchatka 4.*

2. *W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (rysunek projektu mpzp) brak jest wyraźnego rozgraniczenia między strefą 58 MW i 59 MW (zaznaczone tym samym - brązowym - kolorem na mapie), co uniemożliwia zweryfikowanie granic między tymi strefami i w konsekwencji brak możliwości ustalenia intensywności zabudowy na poszczególnych działkach. identyczna kolorystyka (kolor brązowy) zmierza najwyraźniej do celowego wprowadzenia w błąd mieszkańców, a przynajmniej mylącego rozróżnienia tych stref. Strefy 58 MW i 59 MW powinny być*

*zaznaczone różnym kolorami dającymi możliwość zweryfikowania, które dokładnie obszary i obiekty budowlane podlegają zaliczeniu do której strefy (tak jak jest w przypadku innych stref w projekcie planu, gdzie sąsiadujące ze sobą strefy oznaczone są kontrastowo).*

3. *Zastrzeżenia w kwestii przeznaczenia terenu - na osiedlu Bajkowym jest niewiele terenów zielonych oraz drzew (powierzchnia biologicznie czynna). Tym bardziej nieuzasadnione jest przewidziane w planie dopuszczenie intensywnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na obszarze 58MW i 59MW, który dotychczas pokryty jest trawą i drzewami. Jest to teren rekreacyjny, miejsce zabaw dzieci, spacerów ludzi.*

*Tymczasem projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewiduje w §31 i §32 znaczną intensywność zabudowy mieszkaniowej oraz uzupełniająca zabudowy usługowej na obszarze 58MW i 59MW (zabudowę do 50% powierzchni każdej działki) i ograniczenie powierzchni biologicznie czynnej zaledwie do 25% powierzchni działki budowlanej. W praktyce będzie to oznaczać pozbawienie obecnych mieszkańców osiedla Piotrowo- Bajkowe istniejącej obecnie przestrzeni i terenów zielonych.*

*Pozostawienie tej powierzchni biologicznie czynnej jest istotne tymczasem także ze względu na potrzeby retencji wód opadowych i roztopowych przez podłoże (do czego odnosić się będzie również kolejna uwaga poniżej).*

*W tym zakresie istotna jest uwaga zawarta w Prognozie oddziaływania na środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Piotrowo-Bajkowe w Tczewie opracowanej przez mgr inż. Rafała Odachowskiego, gdzie jednoznacznie wskazane zostało, że cyt.: „niekorzystne z punktu widzenia środowiska jest zniszczenie części pokrywy glebowej oraz ograniczenie terenów biologicznie czynnych na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie.”*

4. *Przewidziana w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego intensywna zabudowa wielorodzinna mieszkaniowa i usługowa na obszarze 58MW i 59MW (od strony balkonów budynku Kubusia Puchatka 2) niekorzystnie wpłynie również na gospodarkę wodną, w szczególności będzie potęgowała problemy z wodą opadową u zbiegu ul. Kubusia Puchatka i ul. Jana Brzechwy (strefa 37KD-D i 34KD-D).*

*Wskazać należy, że u zbiegu tych ulic wielokrotnie w ciągu roku po opadach deszczu dochodziło do zalania jezdni. Interweniowała wówczas Straż Pożarna, która odpompowywała wodę. Wybudowanie nowych budynków wielorodzinnych i wybetonowanie kolejnego terenu na obszarze 58MW i 59MW tylko zwiększy ten problem.*

*Projekt miejscowego planu pomija w tym zakresie potrzeby retencji wód opadowych*

*i roztopowych przez podłoże biologicznie czynne w strefie 58MW i 59MW.*

*Tymczasem już w Prognozie oddziaływania na środowisko oceniającej te rozwiązania przyjęte w projekcie planu jest jednoznaczne potwierdzenie, że zwiększenie areału terenów zabudowanych i utwardzonych obniży zdolności retencyjne podłoża.*

5. *Przewidziana w projekcie planu zabudowa wielorodzinna mieszkaniowa i usługowa na obszarze 58MW i 59MW doprowadzi również do zniszczenia systemu korzeniowego wierzby zlokalizowanej w strefie 59MW - tak jak stało się z kasztanowcami przy ul. Piotrowo gdzie ok. stuletnie drzewa usychają w miejscu, gdzie powstała w ostatnich latach zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (3 bloki) przy ul. Piotrowo.*

6. *Tak intensywna zabudowa na obszarze 58MW i 59MW, jaka jest przewidziana w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Piotrowo-Bajkowe jest rażąco sprzeczna z obecnymi potrzebami miasta w kontekście aktualnych zmian klimatycznych i już występujących problemów (z wodą opadową, nagrzewaniem się powierzchni). Konieczne jest zachowanie jak największej powierzchni zielonej, łąk kwietnych, zadrzewienia, żeby powstrzymać przegrzewanie się miasta, w tym w szczególności osiedla Bajkowe.*

*Planowane posadowienie budynków, wybrukowanie kostką brukową, pokrycie terenu betonem i asfaltem spowoduje, że teren ten będzie znacznie bardziej się nagrzewał.*

*W Prognozie oddziaływania na środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Piotrowo-Bajkowe w Tczewie opracowanej przez mgr inż. Rafała Odachowskiego, stwierdzono wyraźnie, że cyt.: „Zabudowa terenu zmniejsza możliwości swobodnego przemieszczania się mas powietrza. W najbliższym sąsiedztwie budynków, terenów utwardzanych oraz terenów komunikacji spodziewać się będzie można wzrostu średnich temperatur oraz spadku wilgotności powietrza. Zakres zmian topoklimatu będzie uzależniony od charakteru zagospodarowania terenu, w szczególności powierzchni zabudowy, a także kubatury budynków. Istotne znaczenie będzie miała wielkość powierzchni utwardzonych. "*

*Wpłynie to ewidentnie negatywnie na warunki bytowe mieszkańców.*

*Są tereny w Tczewie, w szczególności na Osiedlu Górki czy na terenie dawnego poligonu - ul. Saperów Tczewskich, a także w okolicznych miejscowościach: Rokitki, Czarlin, Śliwiny itp., gdzie jest miejsce na zabudowę mieszkaniową.*

*Nie ma potrzeby dodatkowego zabudowywania położonego w centrum miasta rejonu Piotrowo-Bajkowe, zagęszczania zabudowy do maksimum i zabetonowania kolejnych jego terenów. Dalsza zabudowa na omawianym obszarze spowoduje utratę cennych obszarów naturalnej zieleni, które będą już potem nie do odzyskania, oraz do rażąco niekorzystnych skutków klimatycznych - nieodwracalnych. Rejon Piotrowo-Bajkowe zamieni się w betonowe getto.*

7. *Nie można pomijać faktu, że w ostatnich latach została znacząco zintensyfikowana zabudowa w rejonie Piotrowo - Bajkowe. Pojawiły się liczna nowa zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w rejonie ul. Jasia i Małgosi (7 bloków) oraz w rejonie ul. Piotrowo (3 bloki), co powoduje istotne niedogodności dla mieszkańców w zakresie komunikacji czy parkingów. Na osiedlu jest bardzo- duży ruch samochodowy (z powodu braku miejsca i braku parkingów samochody parkują bezpośrednio na jezdni, bezpośrednio przy przejściach dla pieszych; często wbrew przepisom prawa o ruchu drogowym). Dalsza zabudowa w tym rejonie (blok przy bloku) spowoduje wzrost problemów komunikacyjnych i zwiększy dyskomfort dla mieszkańców, utrudniając codzienne życie, mieszkanie i przemieszczanie się po osiedlu.*

*Co więcej, w Prognozie oddziaływania na środowisko oceniającej przyjęte w projekcie planu rozwiązania wskazano wyraźnie, że cyt.: „Przyszłe zagospodarowanie terenu może generować większy niż dotychczas ruch, co może się przełożyć na pogłębienie emisji hałasu."*

*Dalej, w Prognozie oddziaływania na środowisko zasygnalizowano także, że pojawienie się w przestrzeni obszaru niezabudowanego nowych obiektów będzie oddziaływać na klimat w wyniku wzrostu emisji zanieczyszczeń atmosferycznych. „Za szkodliwe emisje odpowiadać będzie ruch samochodowy oraz emisje z sektora komunalnego (spaliny samochodowe, wytwarzanie ciepła do ogrzewania pomieszczeń. Przyszłe zagospodarowanie generować będzie ruch samochodowy (dojazdy do terenów zainwestowanych) zwiększy się zatem ładunek zanieczyszczeń komunalnych (dwutlenek azotu, tlenki węgla, węglowodory) oraz pyłów emitowanych do atmosfery"*

*Dalej, z Prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Piotrowo - Bajkowe w Tczewie*

*jednoznacznie stwierdzono, że cyt.: „obserwuje się wzrost ilości terenów zabudowanych na terenie gminy, co w przyszłości może powodować efekt kumulacji niekorzystnych presji na środowisko np. nadmierna emisję szkodliwych substancji do atmosfery. Będę to oddziaływania stałe."*

8. *Co istotne, w Prognozie oddziaływania na środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Piotrowo-Bajkowe w Tczewie opracowanej przez mgr inż. Rafała Odachowskiego, stwierdzono wyraźnie, że cyt.: „Rodzaj oraz ilość zagrożeń dla środowiska, mogących wystąpić po uchwalenia opisywanego dokumentu (czyli miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Piotrowo-Bajkowe w Tczewie) jest trudna do oszacowania.*

*Oddziaływanie planowanych inwestycji na środowisko uzależnione będzie od stopnia*

*realizacji postanowień planu oraz charakteru wybranych przeznaczeń na omawianym terenie jest to niepokojące i jednocześnie nieprecyzyjne, ponieważ prognoza powinna oceniać jak będzie w przypadku, jeżeli zrealizowane zostaną wszystkie postanowienia projektowanego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie zabudowy i planowanych inwestycji. Nie ulega przecież wątpliwości, że po uchwalenia planu w takim kształcie, jaki obecnie proponuje Rada Miejska, możliwe będzie zrealizowane wszystkich przewidzianych w nim inwestycji, w tym inwestycji intensywnej zabudowy w strefie 58MW i 59MW. To zatem na obecnym etapie - etapie uchwalanie planu miejscowego - konieczne jest ograniczenie i wykluczenie takiej zabudowy, która negatywnie wpływa na środowisko naturalne i komfort życia mieszkańców.*

9. *Należy zwrócić uwagę, że Prognoza oddziaływania na środowisko (sporządzona do projektowanego miejscowego planu) została opracowana przez Dolnośląskie Biuro Projektowe z Wrocławia głównie z wykorzystaniem już gotowych opracowań i tylko jednokrotnej wizji terenu (cyt.: przeprowadzono wizję terenu"). Tymczasem z art. 46 ustawy z dnia 03.10.2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach odziaływania na środowisko, wynika obowiązek sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko, które jest rzetelna i która powinna prawidłowo i precyzyjnie rozpoznawać wszystkie zagrożenia dla środowiska, które mogą powstać na terenie oddziaływania planu. Jednak wykonana na zlecenie Rady Miasta, Prognoza oddziaływania na środowisko przez Dolnośląskie Biuro Projektowe z Wrocławia jest miejscami nieprecyzyjna, ogólnikowa a rozpoznane w niej realne zagrożenia dla środowiska uzależnia ona od faktycznej zabudowy.*

*Tymczasem przecież po uchwalenia planu w obecnym kształcie, możliwa będzie realizacja wszystkich przewidzianych w nim inwestycji i maksymalna zabudowa, stąd to już obecnie rozpoznane i rozważane powinny być w Prognozie szczegółowo wszystkie zagrożenia - przy założeniu zrealizowania całości planowanej wg planu zabudowy. Nie można się łudzić, że teraz zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dopuszczający intensywną zabudowę mieszkaniową, a potem miałyby nie być na jego podstawie wydawane pozwolenia na budowę. Taka zabudowa, jaką dopuści uchwalony plan, z pewnością będzie realizowana, tym bardziej w tak atrakcyjnej części miasta jakim jest rejon Piotrowo-Bajkowe. Gdyby nie miała tu być realizowana dodatkowa zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, to plan w ogóle nie byłby uchwalany.*

10. *Jako mieszkańcy rejonu Piotrowo - Bajkowe jesteśmy zbulwersowani planowaną przez Radę Miasta intensywną zabudową wielorodzinną mieszkaniową i uzupełniającą zabudową usługową w tym rejonie, zwłaszcza w strefie 58MW i 59MW, które pozbawi ten rejon naturalnych obszarów zielonych i koniecznej przestrzeni dla normalnego życia. Planowaną zabudową, która powodując negatywne skutki pod względem dostępu światła słonecznego do istniejących budynków, ograniczenia wchłaniania się wód opadowych, ilości emisji spalin, wzrostu poziomu hałasu, a w konsekwencji także daleko idących negatywnych konsekwencji zdrowotnych dla nas jako mieszkańców.*

*Interes finansowy miasta i inwestorów (bo tym są podyktowane proponowane rozwiązanie w zakresie zabudowy w rejonie Piotrowo-Bajkowe) nie może być najważniejszy ani prowadzić do wprowadzenia zabudowy w formie „patodeweloperki", które zdegraduje środowisko naturalne i rażąco pogorszy warunki życia obecnych mieszkańców rejonu Piotrowo-Bajkowe, a zwłaszcza mieszkańców budynku przy ul. Kubusia Puchatka 2.*

*Miasto, posiadając inne tereny do inwestowania, powinno rozważyć nie tylko swoje interesy ekonomiczne, ale przede wszystkim interes mieszkańców. W tym zakresie wskazać należy, że już w 2016 r. - pismem z dnia 03.10.2016 r. Agencja Mienia Wojskowego Oddział Regionalny w Gdyni wnioskowała do Prezydenta Miasta Gdańska o przeznaczenie całości gruntów - dz. geod. nr 4 obręb 12 dz. geod. nr 15/7 obręb 11 (obszar dawnego poligonu, wchodzącego w skład dawnych terenów wojskowych, położony w rejonie osiedla Górki w Tczewie) na cele osiedla mieszkaniowego. Nie spotkało się to jednak z aprobatą Rady Miejskiej w Tczewie z uwagi na konieczność zagospodarowania terenu np. budowy sieci wod.-kan.,*

*które należałyby do zadań własnych gminy. Nie ulega jednak najmniejszej wątpliwości, że obszar dawnego poligonu jest to znaczny obszar (ok. 100 ha), na którym możliwa byłaby zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinne na ok. 5000 mieszkańców (jak wstępnie szacowało miasto), z programem usługowym odpowiednim dla tej skali zamierzenia, w tym np. przedszkolami, szkołami, parkingami.*

*W tym kontekście brak jest logicznego uzasadnienia dla nadmiernego intensyfikowania zabudowy mieszkaniowej w rejonie Piotrowo-Bajkowe zamiast realizowania takiej zabudowy w innym dostępnym dla miasta miejscu (również położonym w centrum i atrakcyjnym dla potencjalnych nabywców lokali), gdzie zabudowa nie kolidowałaby z interesem mieszkańców.*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nie uwzględniona w całości.

Jak w §39.

**§ 43.**

Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 23.03.2021 r. przez […]* dla terenów 58MW, 59MW, 37KD-D i 34KD-D, o treści:

*W związku z ogłoszeniem i obwieszczeniem Prezydenta Miasta Tczewa składam uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Piotrowo - Bajkowe w Tczewie (projekt uchwały z dnia 16.02.2021.). Uwagi dotyczą obszaru objętego strefami 58M, 59MW, 37KD-D i 34KD-D na rysunku planu:*

1. *Zastrzeżenia w kwestii zacienienia/nasłonecznienia - tak intensywna planowana zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna na terenie oznaczonym 58MW i 59MW w bliskiej odległości od dotychczasowej zabudowy (tj. bloku przy ul. Kubusia Puchatka 2) spowoduje utratę dostępu do światła słonecznego w godzinach przedpołudniowych - od strony balkonów dla bloku Kubusia Puchatka 2.*

*Planowane kolejne obiekty wielorodzinne mieszkaniowe (bloki) z przewidzianą w projekcie planu wysokością zabudowy do 14,5 m zupełnie zasłonią budynek przy ul. Kubusia Puchatka 2 odcinając go od naturalnego nasłonecznienia (zwłaszcza niższe kondygnacja budynku).*

*Należy przy tym zwrócić uwagę, że już obecnie blok przy ul. Kubusia Puchatka 2 ma znacznie ograniczone nasłonecznienie w godzinach popołudniowych z uwagi na zlokalizowany z jego drugiej strony tj. od ulicy (strefa 34KD-D) budynek wielorodzinny (blok przy ul. Kubusia Puchatka 1) oraz kościół znajdujący się na wzniesieniu.*

*Nowe budynki przewidziane w ramach zabudowy wielorodzinnej mieszkaniowej na obszarze 58Mw i 59MW przesłonią okna sąsiadujących budynków - bloku przy ul. Kubusia Puchatka 2 i bloku przy ul. Kubusia Puchatka 4.*

2. *W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (rysunek projektu mpzp) brak jest wyraźnego rozgraniczenia między strefą 58 MW i 59 MW (zaznaczone tym samym - brązowym - kolorem na mapie), co uniemożliwia zweryfikowanie granic między tymi strefami i w konsekwencji brak możliwości ustalenia intensywności zabudowy na poszczególnych działkach. identyczna kolorystyka (kolor brązowy) zmierza najwyraźniej do celowego wprowadzenia w błąd mieszkańców, a przynajmniej mylącego rozróżnienia tych stref. Strefy 58 MW i 59 MW powinny być*

*zaznaczone różnym kolorami dającymi możliwość zweryfikowania, które dokładnie obszary i obiekty budowlane podlegają zaliczeniu do której strefy (tak jak jest w przypadku innych stref w projekcie planu, gdzie sąsiadujące ze sobą strefy oznaczone są kontrastowo).*

3. *Zastrzeżenia w kwestii przeznaczenia terenu - na osiedlu Bajkowym jest niewiele terenów zielonych oraz drzew (powierzchnia biologicznie czynna). Tym bardziej nieuzasadnione jest przewidziane w planie dopuszczenie intensywnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na obszarze 58MW i 59MW, który dotychczas pokryty jest trawą i drzewami. Jest to teren rekreacyjny, miejsce zabaw dzieci, spacerów ludzi.*

*Tymczasem projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewiduje w §31 i §32 znaczną intensywność zabudowy mieszkaniowej oraz uzupełniająca zabudowy usługowej na obszarze 58MW i 59MW (zabudowę do 50% powierzchni każdej działki) i ograniczenie powierzchni biologicznie czynnej*

*zaledwie do 25% powierzchni działki budowlanej. W praktyce będzie to oznaczać pozbawienie obecnych mieszkańców osiedla Piotrowo- Bajkowe istniejącej obecnie przestrzeni i terenów zielonych.*

*Pozostawienie tej powierzchni biologicznie czynnej jest istotne tymczasem także ze względu na potrzeby retencji wód opadowych i roztopowych przez podłoże (do czego odnosić się będzie również kolejna uwaga poniżej).*

*W tym zakresie istotna jest uwaga zawarta w Prognozie oddziaływania na środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Piotrowo-Bajkowe w Tczewie opracowanej przez mgr inż. Rafała Odachowskiego, gdzie jednoznacznie wskazane zostało, że cyt.: „niekorzystne z punktu widzenia środowiska jest zniszczenie części pokrywy glebowej oraz ograniczenie terenów biologicznie czynnych na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie."*

4. *Przewidziana w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego intensywna zabudowa wielorodzinna mieszkaniowa i usługowa na obszarze 58MW i 59MW (od strony balkonów budynku Kubusia Puchatka 2) niekorzystnie wpłynie również na gospodarkę wodną, w szczególności będzie potęgowała problemy z wodą opadową u zbiegu ul. Kubusia Puchatka i ul. Jana Brzechwy (strefa 37KD-D i 34KD-D).*

*Wskazać należy, że u zbiegu tych ulic wielokrotnie w ciągu roku po opadach deszczu dochodziło do zalania jezdni. Interweniowała wówczas Straż Pożarna, która odpompowywała wodę. Wybudowanie nowych budynków wielorodzinnych i wybetonowanie kolejnego terenu na obszarze 58MW i 59MW tylko zwiększy ten problem.*

*Projekt miejscowego planu pomija w tym zakresie potrzeby retencji wód opadowych*

*i roztopowych przez podłoże biologicznie czynne w strefie 58MW i 59MW.*

*Tymczasem już w Prognozie oddziaływania na środowisko oceniającej te rozwiązania przyjęte w projekcie planu jest jednoznaczne potwierdzenie, że zwiększenie areału terenów zabudowanych i utwardzonych obniży zdolności retencyjne podłoża.*

5. *Przewidziana w projekcie planu zabudowa wielorodzinna mieszkaniowa i usługowa na obszarze 58MW i 59MW doprowadzi również do zniszczenia systemu korzeniowego wierzby zlokalizowanej w strefie 59MW - tak jak stało się z kasztanowcami przy ul. Piotrowo gdzie ok. stuletnie drzewa usychają w miejscu, gdzie powstała w ostatnich latach zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (3 bloki) przy ul. Piotrowo.*

6. *Tak intensywna zabudowa na obszarze 58MW i 59MW, jaka jest przewidziana w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Piotrowo-Bajkowe jest rażąco sprzeczna z obecnymi potrzebami miasta w kontekście aktualnych zmian klimatycznych i już występujących problemów (z wodą opadową, nagrzewaniem się powierzchni). Konieczne jest zachowanie jak największej powierzchni zielonej, łąk kwietnych, zadrzewienia, żeby powstrzymać przegrzewanie się miasta, w tym w szczególności osiedla Bajkowe.*

*Planowane posadowienie budynków, wybrukowanie kostką brukową, pokrycie terenu betonem i asfaltem spowoduje, że teren ten będzie znacznie bardziej się nagrzewał.*

*W Prognozie oddziaływania na środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Piotrowo-Bajkowe w Tczewie opracowanej przez mgr inż. Rafała Odachowskiego, stwierdzono wyraźnie, że cyt.: „Zabudowa terenu zmniejsza możliwości swobodnego przemieszczania się mas powietrza. W najbliższym sąsiedztwie budynków, terenów utwardzanych oraz terenów komunikacji spodziewać się będzie można wzrostu średnich temperatur oraz spadku wilgotności powietrza. Zakres zmian topoklimatu będzie uzależniony od charakteru zagospodarowania terenu, w szczególności powierzchni zabudowy, a także kubatury budynków. Istotne znaczenie będzie miała wielkość powierzchni utwardzonych. "*

*Wpłynie to ewidentnie negatywnie na warunki bytowe mieszkańców.*

*Są tereny w Tczewie, w szczególności na Osiedlu Górki czy na terenie dawnego poligonu - ul. Saperów Tczewskich, a także w okolicznych miejscowościach: Rokitki, Czarlin, Śliwiny itp., gdzie jest miejsce na zabudowę mieszkaniową.*

*Nie ma potrzeby dodatkowego zabudowywania położonego w centrum miasta rejonu Piotrowo-Bajkowe, zagęszczania zabudowy do maksimum i zabetonowania kolejnych jego terenów. Dalsza zabudowa na omawianym obszarze spowoduje utratę cennych obszarów naturalnej zieleni, które będą już potem nie do*

*odzyskania, oraz do rażąco niekorzystnych skutków klimatycznych - nieodwracalnych. Rejon Piotrowo-Bajkowe zamieni się w betonowe getto.*

7. *Nie można pomijać faktu, że w ostatnich latach została znacząco zintensyfikowana zabudowa w rejonie Piotrowo - Bajkowe. Pojawiły się liczna nowa zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w rejonie ul. Jasia i Małgosi (7 bloków) oraz w rejonie ul. Piotrowo (3 bloki), co powoduje istotne niedogodności dla mieszkańców w zakresie komunikacji czy parkingów. Na osiedlu jest bardzo- duży ruch samochodowy (z powodu braku miejsca i braku parkingów samochody parkują bezpośrednio na jezdni, bezpośrednio przy przejściach dla pieszych; często wbrew przepisom prawa o ruchu drogowym). Dalsza zabudowa w tym rejonie (blok przy bloku) spowoduje wzrost problemów komunikacyjnych i zwiększy dyskomfort dla mieszkańców, utrudniając codzienne życie, mieszkanie i przemieszczanie się po osiedlu.*

*Co więcej, w Prognozie oddziaływania na środowisko oceniającej przyjęte w projekcie planu rozwiązania wskazano wyraźnie, że cyt.: „Przyszłe zagospodarowanie terenu może generować większy niż dotychczas ruch, co może się przełożyć na pogłębienie emisji hałasu."*

*Dalej, w Prognozie oddziaływania na środowisko zasygnalizowano także, że pojawienie się w przestrzeni obszaru niezabudowanego nowych obiektów będzie oddziaływać na klimat w wyniku wzrostu emisji zanieczyszczeń atmosferycznych. „Za szkodliwe emisje odpowiadać będzie ruch samochodowy oraz emisje z sektora komunalnego (spaliny samochodowe, wytwarzanie ciepła do ogrzewania pomieszczeń. Przyszłe zagospodarowanie generować będzie ruch samochodowy (dojazdy do terenów zainwestowanych) zwiększy się zatem ładunek zanieczyszczeń komunalnych (dwutlenek azotu, tlenki węgla, węglowodory) oraz pyłów emitowanych do atmosfery"*

*Dalej, z Prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Piotrowo - Bajkowe w Tczewie*

*jednoznacznie stwierdzono, że cyt.: „obserwuje się wzrost ilości terenów zabudowanych na terenie gminy, co w przyszłości może powodować efekt kumulacji niekorzystnych presji na środowisko np. nadmierna emisję szkodliwych substancji do atmosfery. Będę to oddziaływania stałe."*

8. *Co istotne, w Prognozie oddziaływania na środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Piotrowo-Bajkowe w Tczewie opracowanej przez mgr inż. Rafała Odachowskiego, stwierdzono wyraźnie, że cyt.: „Rodzaj oraz ilość zagrożeń dla środowiska, mogących wystąpić po uchwalenia opisywanego dokumentu (czyli miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Piotrowo-Bajkowe w Tczewie) jest trudna do oszacowania.*

*Oddziaływanie planowanych inwestycji na środowisko uzależnione będzie od stopnia*

*realizacji postanowień planu oraz charakteru wybranych przeznaczeń na omawianym terenie jest to niepokojące i jednocześnie nieprecyzyjne, ponieważ prognoza powinna oceniać jak będzie w przypadku, jeżeli zrealizowane zostaną wszystkie postanowienia projektowanego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie zabudowy i planowanych inwestycji. Nie ulega przecież wątpliwości, że po uchwalenia planu w takim kształcie, jaki obecnie proponuje Rada Miejska, możliwe będzie zrealizowane wszystkich przewidzianych w nim inwestycji, w tym inwestycji intensywnej zabudowy w strefie 58MW i 59MW. To zatem na obecnym etapie - etapie uchwalanie planu miejscowego - konieczne jest ograniczenie i wykluczenie takiej zabudowy, która negatywnie wpływa na środowisko naturalne i komfort życia mieszkańców.*

9. *Należy zwrócić uwagę, że Prognoza oddziaływania na środowisko (sporządzona do projektowanego miejscowego planu) została opracowana przez Dolnośląskie Biuro Projektowe z Wrocławia głównie z wykorzystaniem już gotowych opracowań i tylko jednokrotnej wizji terenu (cyt.: przeprowadzono wizję terenu"). Tymczasem z art. 46 ustawy z dnia 03.10.2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach odziaływania na środowisko, wynika obowiązek sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko, które jest rzetelna i która powinna prawidłowo i precyzyjnie rozpoznawać wszystkie zagrożenia dla środowiska, które mogą powstać na terenie oddziaływania planu. Jednak wykonana na zlecenie Rady Miasta, Prognoza oddziaływania na środowisko przez Dolnośląskie Biuro Projektowe z Wrocławia jest miejscami nieprecyzyjna, ogólnikowa a rozpoznane w niej realne zagrożenia dla środowiska uzależnia ona od faktycznej zabudowy.*

*Tymczasem przecież po uchwalenia planu w obecnym kształcie, możliwa będzie realizacja wszystkich przewidzianych w nim inwestycji i maksymalna zabudowa, stąd to już obecnie rozpoznane i rozważane*

*powinny być w Prognozie szczegółowo wszystkie zagrożenia - przy założeniu zrealizowania całości planowanej wg planu zabudowy. Nie można się łudzić, że teraz zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dopuszczający intensywną zabudowę mieszkaniową, a potem miałyby nie być na jego podstawie wydawane pozwolenia na budowę. Taka zabudowa, jaką dopuści uchwalony plan, z pewnością będzie realizowana, tym bardziej w tak atrakcyjnej części miasta jakim jest rejon Piotrowo-Bajkowe. Gdyby nie miała tu być realizowana dodatkowa zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, to plan w ogóle nie byłby uchwalany.*

10. *Jako mieszkańcy rejonu Piotrowo - Bajkowe jesteśmy zbulwersowani planowaną przez Radę Miasta intensywną zabudową wielorodzinną mieszkaniową i uzupełniającą zabudową usługową w tym rejonie, zwłaszcza w strefie 58MW i 59MW, które pozbawi ten rejon naturalnych obszarów zielonych i koniecznej przestrzeni dla normalnego życia. Planowaną zabudową, która powodując negatywne skutki pod względem dostępu światła słonecznego do istniejących budynków, ograniczenia wchłaniania się wód opadowych, ilości emisji spalin, wzrostu poziomu hałasu, a w konsekwencji także daleko idących negatywnych konsekwencji zdrowotnych dla nas jako mieszkańców.*

*Interes finansowy miasta i inwestorów (bo tym są podyktowane proponowane rozwiązanie w zakresie zabudowy w rejonie Piotrowo-Bajkowe) nie może być najważniejszy ani prowadzić do wprowadzenia zabudowy w formie „patodeweloperki", które zdegraduje środowisko naturalne i rażąco pogorszy warunki życia obecnych mieszkańców rejonu Piotrowo-Bajkowe, a zwłaszcza mieszkańców budynku przy ul. Kubusia Puchatka 2.*

*Miasto, posiadając inne tereny do inwestowania, powinno rozważyć nie tylko swoje interesy ekonomiczne, ale przede wszystkim interes mieszkańców. W tym zakresie wskazać należy, że już w 2016 r. - pismem z dnia 03.10.2016 r. Agencja Mienia Wojskowego Oddział Regionalny w Gdyni wnioskowała do Prezydenta Miasta Gdańska o przeznaczenie całości gruntów - dz. geod. nr 4 obręb 12 dz. geod. nr 15/7 obręb 11 (obszar dawnego poligonu, wchodzącego w skład dawnych terenów wojskowych, położony w rejonie osiedla Górki w Tczewie) na cele osiedla mieszkaniowego. Nie spotkało się to jednak z aprobatą Rady Miejskiej w Tczewie z uwagi na konieczność zagospodarowania terenu np. budowy sieci wod.-kan., które należałyby do zadań własnych gminy. Nie ulega jednak najmniejszej wątpliwości, że obszar dawnego poligonu jest to znaczny obszar (ok. 100 ha), na którym możliwa byłaby zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinne na ok. 5000 mieszkańców (jak wstępnie szacowało miasto), z programem usługowym odpowiednim dla tej skali zamierzenia, w tym np. przedszkolami, szkołami, parkingami.*

*W tym kontekście brak jest logicznego uzasadnienia dla nadmiernego intensyfikowania zabudowy mieszkaniowej w rejonie Piotrowo-Bajkowe zamiast realizowania takiej zabudowy w innym dostępnym dla miasta miejscu (również położonym w centrum i atrakcyjnym dla potencjalnych nabywców lokali), gdzie zabudowa nie kolidowałaby z interesem mieszkańców.*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nie uwzględniona w całości.

Jak w §39.

**§ 44.**

Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 23.03.2021 r. przez […]* dla terenów 58MW, 59MW, 37KD-D i 34KD-D, o treści:

*W związku z ogłoszeniem i obwieszczeniem Prezydenta Miasta Tczewa składam uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Piotrowo - Bajkowe w Tczewie (projekt uchwały z dnia 16.02.2021.). Uwagi dotyczą obszaru objętego strefami 58M, 59MW, 37KD-D i 34KD-D na rysunku planu:*

1. *Zastrzeżenia w kwestii zacienienia/nasłonecznienia - tak intensywna planowana zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna na terenie oznaczonym 58MW i 59MW w bliskiej odległości od dotychczasowej zabudowy (tj. bloku przy ul. Kubusia Puchatka 2) spowoduje utratę dostępu do światła słonecznego w godzinach przedpołudniowych - od strony balkonów dla bloku Kubusia Puchatka 2.*

*Planowane kolejne obiekty wielorodzinne mieszkaniowe (bloki) z przewidzianą w projekcie planu wysokością zabudowy do 14,5 m zupełnie zasłonią budynek przy ul. Kubusia Puchatka 2 odcinając go od naturalnego nasłonecznienia (zwłaszcza niższe kondygnacja budynku).*

*Należy przy tym zwrócić uwagę, że już obecnie blok przy ul. Kubusia Puchatka 2 ma znacznie ograniczone nasłonecznienie w godzinach popołudniowych z uwagi na zlokalizowany z jego drugiej strony tj. od ulicy (strefa 34KD-D) budynek wielorodzinny (blok przy ul. Kubusia Puchatka 1) oraz kościół znajdujący się na wzniesieniu.*

*Nowe budynki przewidziane w ramach zabudowy wielorodzinnej mieszkaniowej na obszarze 58Mw i 59MW przesłonią okna sąsiadujących budynków - bloku przy ul. Kubusia Puchatka 2 i bloku przy ul. Kubusia Puchatka 4.*

2. *W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (rysunek projektu mpzp) brak jest wyraźnego rozgraniczenia między strefą 58 MW i 59 MW (zaznaczone tym samym - brązowym - kolorem na mapie), co uniemożliwia zweryfikowanie granic między tymi strefami i w konsekwencji brak możliwości ustalenia intensywności zabudowy na poszczególnych działkach. identyczna kolorystyka (kolor brązowy) zmierza najwyraźniej do celowego wprowadzenia w błąd mieszkańców, a przynajmniej mylącego rozróżnienia tych stref. Strefy 58 MW i 59 MW powinny być*

*zaznaczone różnym kolorami dającymi możliwość zweryfikowania, które dokładnie obszary i obiekty budowlane podlegają zaliczeniu do której strefy (tak jak jest w przypadku innych stref w projekcie planu, gdzie sąsiadujące ze sobą strefy oznaczone są kontrastowo).*

3. *Zastrzeżenia w kwestii przeznaczenia terenu - na osiedlu Bajkowym jest niewiele terenów zielonych oraz drzew (powierzchnia biologicznie czynna). Tym bardziej nieuzasadnione jest przewidziane w planie dopuszczenie intensywnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na obszarze 58MW i 59MW, który dotychczas pokryty jest trawą i drzewami. Jest to teren rekreacyjny, miejsce zabaw dzieci, spacerów ludzi.*

*Tymczasem projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewiduje w §31 i §32 znaczną intensywność zabudowy mieszkaniowej oraz uzupełniająca zabudowy usługowej na obszarze 58MW i 59MW (zabudowę do 50% powierzchni każdej działki) i ograniczenie powierzchni biologicznie czynnej zaledwie do 25% powierzchni działki budowlanej. W praktyce będzie to oznaczać pozbawienie obecnych mieszkańców osiedla Piotrowo- Bajkowe istniejącej obecnie przestrzeni i terenów zielonych.*

*Pozostawienie tej powierzchni biologicznie czynnej jest istotne tymczasem także ze względu na potrzeby retencji wód opadowych i roztopowych przez podłoże (do czego odnosić się będzie również kolejna uwaga poniżej).*

*W tym zakresie istotna jest uwaga zawarta w Prognozie oddziaływania na środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Piotrowo-Bajkowe w Tczewie opracowanej przez mgr inż. Rafała Odachowskiego, gdzie jednoznacznie wskazane zostało, że cyt.: „niekorzystne z punktu widzenia środowiska jest zniszczenie części pokrywy glebowej oraz ograniczenie terenów biologicznie czynnych na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie.”*

4. *Przewidziana w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego intensywna zabudowa wielorodzinna mieszkaniowa i usługowa na obszarze 58MW i 59MW (od strony balkonów budynku Kubusia Puchatka 2) niekorzystnie wpłynie również na gospodarkę wodną, w szczególności będzie potęgowała problemy z wodą opadową u zbiegu ul. Kubusia Puchatka i ul. Jana Brzechwy (strefa 37KD-D i 34KD-D).*

*Wskazać należy, że u zbiegu tych ulic wielokrotnie w ciągu roku po opadach deszczu dochodziło do zalania jezdni. Interweniowała wówczas Straż Pożarna, która odpompowywała wodę. Wybudowanie nowych budynków wielorodzinnych i wybetonowanie kolejnego terenu na obszarze 58MW i 59MW tylko zwiększy ten problem.*

*Projekt miejscowego planu pomija w tym zakresie potrzeby retencji wód opadowych*

*i roztopowych przez podłoże biologicznie czynne w strefie 58MW i 59MW.*

*Tymczasem już w Prognozie oddziaływania na środowisko oceniającej te rozwiązania przyjęte w projekcie planu jest jednoznaczne potwierdzenie, że zwiększenie areału terenów zabudowanych i utwardzonych obniży zdolności retencyjne podłoża.*

5. *Przewidziana w projekcie planu zabudowa wielorodzinna mieszkaniowa i usługowa na obszarze 58MW i 59MW doprowadzi również do zniszczenia systemu korzeniowego wierzby zlokalizowanej w strefie 59MW - tak jak stało się z kasztanowcami przy ul. Piotrowo gdzie ok. stuletnie drzewa usychają w miejscu, gdzie powstała w ostatnich latach zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (3 bloki) przy ul. Piotrowo.*

6. *Tak intensywna zabudowa na obszarze 58MW i 59MW, jaka jest przewidziana w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Piotrowo-Bajkowe jest rażąco sprzeczna z obecnymi potrzebami miasta w kontekście aktualnych zmian klimatycznych i już występujących problemów (z wodą opadową, nagrzewaniem się powierzchni). Konieczne jest zachowanie jak największej powierzchni zielonej, łąk kwietnych, zadrzewienia, żeby powstrzymać przegrzewanie się miasta, w tym w szczególności osiedla Bajkowe.*

*Planowane posadowienie budynków, wybrukowanie kostką brukową, pokrycie terenu betonem i asfaltem spowoduje, że teren ten będzie znacznie bardziej się nagrzewał.*

*W Prognozie oddziaływania na środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Piotrowo-Bajkowe w Tczewie opracowanej przez mgr inż. Rafała Odachowskiego, stwierdzono wyraźnie, że cyt.: „Zabudowa terenu zmniejsza możliwości swobodnego przemieszczania się mas powietrza. W najbliższym sąsiedztwie budynków, terenów utwardzanych oraz terenów komunikacji spodziewać się będzie można wzrostu średnich temperatur oraz spadku wilgotności powietrza. Zakres zmian topoklimatu będzie uzależniony od charakteru zagospodarowania terenu, w szczególności powierzchni zabudowy, a także kubatury budynków. Istotne znaczenie będzie miała wielkość powierzchni utwardzonych. "*

*Wpłynie to ewidentnie negatywnie na warunki bytowe mieszkańców.*

*Są tereny w Tczewie, w szczególności na Osiedlu Górki czy na terenie dawnego poligonu - ul. Saperów Tczewskich, a także w okolicznych miejscowościach: Rokitki, Czarlin, Śliwiny itp., gdzie jest miejsce na zabudowę mieszkaniową.*

*Nie ma potrzeby dodatkowego zabudowywania położonego w centrum miasta rejonu Piotrowo-Bajkowe, zagęszczania zabudowy do maksimum i zabetonowania kolejnych jego terenów. Dalsza zabudowa na omawianym obszarze spowoduje utratę cennych obszarów naturalnej zieleni, które będą już potem nie do odzyskania, oraz do rażąco niekorzystnych skutków klimatycznych - nieodwracalnych. Rejon Piotrowo-Bajkowe zamieni się w betonowe getto.*

7. *Nie można pomijać faktu, że w ostatnich latach została znacząco zintensyfikowana zabudowa w rejonie Piotrowo - Bajkowe. Pojawiły się liczna nowa zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w rejonie ul. Jasia i Małgosi (7 bloków) oraz w rejonie ul. Piotrowo (3 bloki), co powoduje istotne niedogodności dla mieszkańców w zakresie komunikacji czy parkingów. Na osiedlu jest bardzo- duży ruch samochodowy (z powodu braku miejsca i braku parkingów samochody parkują bezpośrednio na jezdni, bezpośrednio przy przejściach dla pieszych; często wbrew przepisom prawa o ruchu drogowym). Dalsza zabudowa w tym rejonie (blok przy bloku) spowoduje wzrost problemów komunikacyjnych i zwiększy dyskomfort dla mieszkańców, utrudniając codzienne życie, mieszkanie i przemieszczanie się po osiedlu.*

*Co więcej, w Prognozie oddziaływania na środowisko oceniającej przyjęte w projekcie planu rozwiązania wskazano wyraźnie, że cyt.: „Przyszłe zagospodarowanie terenu może generować większy niż dotychczas ruch, co może się przełożyć na pogłębienie emisji hałasu."*

*Dalej, w Prognozie oddziaływania na środowisko zasygnalizowano także, że pojawienie się w przestrzeni obszaru niezabudowanego nowych obiektów będzie oddziaływać na klimat w wyniku wzrostu emisji zanieczyszczeń atmosferycznych. „Za szkodliwe emisje odpowiadać będzie ruch samochodowy oraz emisje z sektora komunalnego (spaliny samochodowe, wytwarzanie ciepła do ogrzewania pomieszczeń. Przyszłe zagospodarowanie generować będzie ruch samochodowy (dojazdy do terenów zainwestowanych) zwiększy się zatem ładunek zanieczyszczeń komunalnych (dwutlenek azotu, tlenki węgla, węglowodory) oraz pyłów emitowanych do atmosfery"*

*Dalej, z Prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Piotrowo - Bajkowe w Tczewie*

*jednoznacznie stwierdzono, że cyt.: „obserwuje się wzrost ilości terenów zabudowanych na terenie gminy, co w przyszłości może powodować efekt kumulacji niekorzystnych presji na środowisko np. nadmierna emisję szkodliwych substancji do atmosfery. Będę to oddziaływania stałe."*

8. *Co istotne, w Prognozie oddziaływania na środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Piotrowo-Bajkowe w Tczewie opracowanej przez mgr inż. Rafała Odachowskiego, stwierdzono wyraźnie, że cyt.: „Rodzaj oraz ilość zagrożeń dla środowiska, mogących wystąpić po uchwalenia opisywanego dokumentu (czyli miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Piotrowo-Bajkowe w Tczewie) jest trudna do oszacowania.*

*Oddziaływanie planowanych inwestycji na środowisko uzależnione będzie od stopnia*

*realizacji postanowień planu oraz charakteru wybranych przeznaczeń na omawianym terenie jest to niepokojące i jednocześnie nieprecyzyjne, ponieważ prognoza powinna oceniać jak będzie w przypadku, jeżeli zrealizowane zostaną wszystkie postanowienia projektowanego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie zabudowy i planowanych inwestycji. Nie ulega przecież wątpliwości, że po uchwalenia planu w takim kształcie, jaki obecnie proponuje Rada Miejska, możliwe będzie zrealizowane wszystkich przewidzianych w nim inwestycji, w tym inwestycji intensywnej zabudowy w strefie 58MW i 59MW. To zatem na obecnym etapie - etapie uchwalanie planu miejscowego - konieczne jest ograniczenie i wykluczenie takiej zabudowy, która negatywnie wpływa na środowisko naturalne i komfort życia mieszkańców.*

9. *Należy zwrócić uwagę, że Prognoza oddziaływania na środowisko (sporządzona do projektowanego miejscowego planu) została opracowana przez Dolnośląskie Biuro Projektowe z Wrocławia głównie z wykorzystaniem już gotowych opracowań i tylko jednokrotnej wizji terenu (cyt.: przeprowadzono wizję terenu"). Tymczasem z art. 46 ustawy z dnia 03.10.2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach odziaływania na środowisko, wynika obowiązek sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko, które jest rzetelna i która powinna prawidłowo i precyzyjnie rozpoznawać wszystkie zagrożenia dla środowiska, które mogą powstać na terenie oddziaływania planu. Jednak wykonana na zlecenie Rady Miasta, Prognoza oddziaływania na środowisko przez Dolnośląskie Biuro Projektowe z Wrocławia jest miejscami nieprecyzyjna, ogólnikowa a rozpoznane w niej realne zagrożenia dla środowiska uzależnia ona od faktycznej zabudowy.*

*Tymczasem przecież po uchwalenia planu w obecnym kształcie, możliwa będzie realizacja wszystkich przewidzianych w nim inwestycji i maksymalna zabudowa, stąd to już obecnie rozpoznane i rozważane powinny być w Prognozie szczegółowo wszystkie zagrożenia - przy założeniu zrealizowania całości planowanej wg planu zabudowy. Nie można się łudzić, że teraz zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dopuszczający intensywną zabudowę mieszkaniową, a potem miałyby nie być na jego podstawie wydawane pozwolenia na budowę. Taka zabudowa, jaką dopuści uchwalony plan, z pewnością będzie realizowana, tym bardziej w tak atrakcyjnej części miasta jakim jest rejon Piotrowo-Bajkowe. Gdyby nie miała tu być realizowana dodatkowa zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, to plan w ogóle nie byłby uchwalany.*

10. *Jako mieszkańcy rejonu Piotrowo - Bajkowe jesteśmy zbulwersowani planowaną przez Radę Miasta intensywną zabudową wielorodzinną mieszkaniową i uzupełniającą zabudową usługową w tym rejonie, zwłaszcza w strefie 58MW i 59MW, które pozbawi ten rejon naturalnych obszarów zielonych i koniecznej przestrzeni dla normalnego życia. Planowaną zabudową, która powodując negatywne skutki pod względem dostępu światła słonecznego do istniejących budynków, ograniczenia wchłaniania się wód opadowych, ilości emisji spalin, wzrostu poziomu hałasu, a w konsekwencji także daleko idących negatywnych konsekwencji zdrowotnych dla nas jako mieszkańców.*

*Interes finansowy miasta i inwestorów (bo tym są podyktowane proponowane rozwiązanie w zakresie zabudowy w rejonie Piotrowo-Bajkowe) nie może być najważniejszy ani prowadzić do wprowadzenia zabudowy w formie „patodeweloperki", które zdegraduje środowisko naturalne i rażąco pogorszy warunki życia obecnych mieszkańców rejonu Piotrowo-Bajkowe, a zwłaszcza mieszkańców budynku przy ul. Kubusia Puchatka 2.*

*Miasto, posiadając inne tereny do inwestowania, powinno rozważyć nie tylko swoje interesy ekonomiczne, ale przede wszystkim interes mieszkańców. W tym zakresie wskazać należy, że już w 2016 r. - pismem z dnia 03.10.2016 r. Agencja Mienia Wojskowego Oddział Regionalny w Gdyni wnioskowała do Prezydenta Miasta Gdańska o przeznaczenie całości gruntów - dz. geod. nr 4 obręb 12 dz. geod. nr 15/7 obręb 11 (obszar dawnego poligonu, wchodzącego w skład dawnych terenów wojskowych, położony w rejonie osiedla Górki w Tczewie) na cele osiedla mieszkaniowego. Nie spotkało się to jednak z aprobatą Rady Miejskiej w Tczewie z uwagi na konieczność zagospodarowania terenu np. budowy sieci wod.-kan.,*

*które należałyby do zadań własnych gminy. Nie ulega jednak najmniejszej wątpliwości, że obszar dawnego poligonu jest to znaczny obszar (ok. 100 ha), na którym możliwa byłaby zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinne na ok. 5000 mieszkańców (jak wstępnie szacowało miasto), z programem usługowym odpowiednim dla tej skali zamierzenia, w tym np. przedszkolami, szkołami, parkingami.*

*W tym kontekście brak jest logicznego uzasadnienia dla nadmiernego intensyfikowania zabudowy mieszkaniowej w rejonie Piotrowo-Bajkowe zamiast realizowania takiej zabudowy w innym dostępnym dla miasta miejscu (również położonym w centrum i atrakcyjnym dla potencjalnych nabywców lokali), gdzie zabudowa nie kolidowałaby z interesem mieszkańców.*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nie uwzględniona w całości.

Jak w §39.

**§ 45.**

Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 23.03.2021 r. przez […]*, o treści:

*Prosimy nie zabierać nam jedynego skrawka zieleni na naszych osiedlach.*

*Jeśli powstaną tam bloki nie będziemy mieli żadnej wolnej przestrzeni i słońca.*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nie uwzględniona w całości.

Projekt mpzp uwzględnia liczne istniejące tereny zieleni urządzonej, także takie zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie np. 31 ZP i 29 ZP.

Ponadto jak w §39 ad. 1, 6, 7, 8 i 9

**§ 46.**

Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 23.03.2021 r. przez […]*, o treści:

*Przy obecnej sytuacji ekologicznej projekt powinien dot. zagospodarowania zielenią tego obszaru a nie niszczyć resztek zieleni i zasobów przyrody. Po postawieniu bloków zmniejszy się wartość estetyczna otoczenia. Znikną resztki środowiska naturalnego o które wszyscy powinniśmy dbać dla naszych dzieci i in. pokoleń.*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nie uwzględniona w całości.

Projekt mpzp uwzględnia liczne istniejące tereny zieleni urządzonej, także takie zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie np. 31 ZP i 29 ZP.

Ponadto jak w §39 ad. 1, 6, 7, 8 i 9

**§ 47.**

Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 23.03.2021 r. przez […]*, o treści:

*Wnoszę prośbę, aby osiedle Piotrowo-Bajkowe było terenem rekreacyjnym, zielonym, stworzonym dla rodzin z dziećmi, osób starszych, spacerujących, bawiących się na świeżym powietrzu. Zachowajmy, tak ważne w tych czasach, miejsca zielone, przyjazne zwierzętom jak i ludziom.*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nie uwzględniona w całości.

Projekt mpzp uwzględnia liczne istniejące tereny zieleni urządzonej, także takie zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie np. 31 ZP i 29 ZP.

Ponadto jak w §39 ad. 1, 6, 7, 8 i 9

**§ 48.**

Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 23.03.2021 r. przez […]*, o treści:

*Rejon Piotrowo-Bajkowe w Tczewie nie potrzebuje kolejnej zabudowy, ze względów estetycznych jak i biologicznych.*

*Powstanie kolejnych budynków drastycznie zagraża naszemu życiu, prowadzi do lokalnej katastrofy środowiskowej.*

*Nie pozwólmy, aby pod naszym naporem znikały resztki zieleni.*

*Nie niszczmy życia ludzi tam mieszkających, pozwólmy cieszyć się im odrobiną prywatności..*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nie uwzględniona w całości.

Projekt mpzp uwzględnia liczne istniejące tereny zieleni urządzonej, także takie zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie np. 31 ZP i 29 ZP.

Ponadto jak w §39 ad. 1, 6, 7, 8 i 9

**§ 49.**

Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 23.03.2021 r. przez […]*, o treści:

*Kolejna intensywna zabudowa niniejszego terenu negatywnie wpłynie na komfort życia mieszkańców i środowisko naturalne. Pozbawi rejon ten naturalnych obszarów zieleni, negatywnie wpłynie na dostęp światła słonecznego do istniejących budynków. Na terenie Tczewa są inne tereny, gdzie jest miejsce na dodatkową zabudowę mieszkaniową, nie ma potrzeby dodatkowego zagęszczania rejonu Piotrowo-Bajkowe. Konieczne jest tam zachowanie jak największej ilości terenów zielonych i rekreacyjnych.*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nie uwzględniona w całości.

Projekt mpzp uwzględnia liczne istniejące tereny zieleni urządzonej, także takie zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie np. 31 ZP i 29 ZP.

Ponadto jak w §39 ad. 1, 6, 7, 8 i 9

**§ 50.**

Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 23.03.2021 r. przez […]*, o treści:

*Wnoszę uwagi dotyczące projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Piotrowo-Bajkowe w Tczewie aby teren został zakwalifikowany jako teren rekreacyjny dla mieszkańców Osiedla Piotrowo-Bajkowe.*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nie uwzględniona w całości.

Jak w §39 ad. 6, 7, 8 i 9

**§ 51.**

Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 23.03.2021 r. przez […]*, o treści:

*W obrębie rejonu Piotrowo-Bajkowe w Tczewie powinno być więcej zieleni, powinien powstać park, piękny plac zabaw dla dzieci. Tereny te powinny dawać ludziom możliwość odpoczynku relaksu. Nie można budować tam więcej bloków, ponieważ inni mieszkańcy będą oglądać innych przez okna, nie będzie dochodziło słońce do mieszkań na parterze, i pierwszym piętrze.*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nie uwzględniona w całości.

Jak w §39 ad. 6, 7, 8 i 9

**§ 52.**

Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 23.03.2021 r. przez […]*, o treści:

*Panie Prezydencie nie życzę nikomu aby tuż przed oknami wybudowali komukolwiek mur w postaci osiedla. Nikt nie chce mieszkać w betonowym getcie, gdzie zabiera się ostatnie skrawki zieleni!!! Gdzie zamiast widoku na wierzbę, będę miał widok na „pranie", majtki sąsiadów z nowych bloków, gdzie zabiera się ostatnie światło i słońce, które jest tylko do godz. 12.00 a z drugiej strony nie mam okien! Proszę wczuć się w naszą sytuację.*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nie uwzględniona w całości.

Projekt mpzp uwzględnia liczne istniejące tereny zieleni urządzonej, także takie zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie np. 31 ZP i 29 ZP.

Ponadto jak w §39 ad. 1, 6, 7, 8 i 9

**§ 53.**

Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 23.03.2021 r. przez […]*, o treści:

*Wnoszę prośbę, aby osiedle Piotrowo-Bajkowe było terenem rekreacyjnym, zielonym, przede wszystkim moje mieszkanie straci nasłonecznienie spowoduje utratę słońca wzrost hałasu, spalin no i przede wszystkim patrzenie do sąsiadów w okna „getto bloków"*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nie uwzględniona w całości.

Projekt mpzp uwzględnia liczne istniejące tereny zieleni urządzonej, także takie zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie np. 31 ZP i 29 ZP.

Ponadto jak w §39 ad. 1, 6, 7, 8 i 9

**§ 54.**

Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 23.03.2021 r. przez […]*, o treści:

*Drodzy Urzędnicy, Mieszkańcy Tczewa, bardzo proszę, aby zagospodarować teren osiedla Piotrowo na park, spacerniak, może coś dla dzieci. Stwórzmy miejsce przyjazne Nam, Tczewianom. Dość już blokowisk. Dawna „jednostka" wznosi mury, nie pozwólmy, by ostatni teren zielony na osiedlu Bajkowym został zabudowany!!!*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nie uwzględniona w całości.

Projekt mpzp uwzględnia liczne istniejące tereny zieleni urządzonej, także takie zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie np. 31 ZP i 29 ZP.

Ponadto jak w §39 ad. 1, 6, 7, 8 i 9

**§ 55.**

Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 24.03.2021 r. przez […]* dla terenów 58MW, 59MW, 37KD-D i 34KD-D, o treści:

*W związku z ogłoszeniem i obwieszczeniem Prezydenta Miasta Tczewa składam uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Piotrowo - Bajkowe w Tczewie (projekt uchwały z dnia 16.02.2021.). Uwagi dotyczą obszaru objętego strefami 58M, 59MW, 37KD-D i 34KD-D na rysunku planu:*

1. *Zastrzeżenia w kwestii zacienienia/nasłonecznienia - tak intensywna planowana zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna na terenie oznaczonym 58MW i 59MW w bliskiej odległości od dotychczasowej zabudowy (tj. bloku przy ul. Kubusia Puchatka 2) spowoduje utratę dostępu do światła słonecznego w godzinach przedpołudniowych - od strony balkonów dla bloku Kubusia Puchatka 2.*

*Planowane kolejne obiekty wielorodzinne mieszkaniowe (bloki) z przewidzianą w projekcie planu wysokością zabudowy do 14,5 m zupełnie zasłonią budynek przy ul. Kubusia Puchatka 2 odcinając go od naturalnego nasłonecznienia (zwłaszcza niższe kondygnacja budynku).*

*Należy przy tym zwrócić uwagę, że już obecnie blok przy ul. Kubusia Puchatka 2 ma znacznie ograniczone nasłonecznienie w godzinach popołudniowych z uwagi na zlokalizowany z jego drugiej strony tj. od ulicy (strefa 34KD-D) budynek wielorodzinny (blok przy ul. Kubusia Puchatka 1) oraz kościół znajdujący się na wzniesieniu.*

*Nowe budynki przewidziane w ramach zabudowy wielorodzinnej mieszkaniowej na obszarze 58Mw i 59MW przesłonią okna sąsiadujących budynków - bloku przy ul. Kubusia Puchatka 2 i bloku przy ul. Kubusia Puchatka 4.*

2. *W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (rysunek projektu mpzp) brak jest wyraźnego rozgraniczenia między strefą 58 MW i 59 MW (zaznaczone tym samym - brązowym - kolorem na mapie), co uniemożliwia zweryfikowanie granic między tymi strefami i w konsekwencji brak możliwości ustalenia intensywności zabudowy na poszczególnych działkach. identyczna kolorystyka (kolor brązowy) zmierza najwyraźniej do celowego wprowadzenia w błąd mieszkańców, a przynajmniej mylącego rozróżnienia tych stref. Strefy 58 MW i 59 MW powinny być*

*zaznaczone różnym kolorami dającymi możliwość zweryfikowania, które dokładnie obszary i obiekty budowlane podlegają zaliczeniu do której strefy (tak jak jest w przypadku innych stref w projekcie planu, gdzie sąsiadujące ze sobą strefy oznaczone są kontrastowo).*

3. *Zastrzeżenia w kwestii przeznaczenia terenu - na osiedlu Bajkowym jest niewiele terenów zielonych oraz drzew (powierzchnia biologicznie czynna). Tym bardziej nieuzasadnione jest przewidziane w planie dopuszczenie intensywnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na obszarze 58MW i 59MW, który dotychczas pokryty jest trawą i drzewami. Jest to teren rekreacyjny, miejsce zabaw dzieci, spacerów ludzi.*

*Tymczasem projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewiduje w §31 i §32 znaczną intensywność zabudowy mieszkaniowej oraz uzupełniająca zabudowy usługowej na obszarze 58MW i 59MW (zabudowę do 50% powierzchni każdej działki) i ograniczenie powierzchni biologicznie czynnej zaledwie do 25% powierzchni działki budowlanej. W praktyce będzie to oznaczać pozbawienie obecnych mieszkańców osiedla Piotrowo- Bajkowe istniejącej obecnie przestrzeni i terenów zielonych.*

*Pozostawienie tej powierzchni biologicznie czynnej jest istotne tymczasem także ze względu na potrzeby retencji wód opadowych i roztopowych przez podłoże (do czego odnosić się będzie również kolejna uwaga poniżej).*

*W tym zakresie istotna jest uwaga zawarta w Prognozie oddziaływania na środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Piotrowo-Bajkowe w Tczewie opracowanej przez mgr inż. Rafała Odachowskiego, gdzie jednoznacznie wskazane zostało, że cyt.: „niekorzystne z punktu widzenia środowiska jest zniszczenie części pokrywy glebowej oraz ograniczenie terenów biologicznie czynnych na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie.”*

4. *Przewidziana w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego intensywna zabudowa wielorodzinna mieszkaniowa i usługowa na obszarze 58MW i 59MW (od strony balkonów budynku Kubusia Puchatka 2) niekorzystnie wpłynie również na gospodarkę wodną, w szczególności będzie potęgowała problemy z wodą opadową u zbiegu ul. Kubusia Puchatka i ul. Jana Brzechwy (strefa 37KD-D i 34KD-D).*

*Wskazać należy, że u zbiegu tych ulic wielokrotnie w ciągu roku po opadach deszczu dochodziło do zalania jezdni. Interweniowała wówczas Straż Pożarna, która odpompowywała wodę. Wybudowanie nowych budynków wielorodzinnych i wybetonowanie kolejnego terenu na obszarze 58MW i 59MW tylko zwiększy ten problem.*

*Projekt miejscowego planu pomija w tym zakresie potrzeby retencji wód opadowych*

*i roztopowych przez podłoże biologicznie czynne w strefie 58MW i 59MW.*

*Tymczasem już w Prognozie oddziaływania na środowisko oceniającej te rozwiązania przyjęte w projekcie planu jest jednoznaczne potwierdzenie, że zwiększenie areału terenów zabudowanych i utwardzonych obniży zdolności retencyjne podłoża.*

5. *Przewidziana w projekcie planu zabudowa wielorodzinna mieszkaniowa i usługowa na obszarze 58MW i 59MW doprowadzi również do zniszczenia systemu korzeniowego wierzby zlokalizowanej w strefie 59MW - tak jak stało się z kasztanowcami przy ul. Piotrowo gdzie ok. stuletnie drzewa usychają w miejscu, gdzie powstała w ostatnich latach zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (3 bloki) przy ul. Piotrowo.*

6. *Tak intensywna zabudowa na obszarze 58MW i 59MW, jaka jest przewidziana w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Piotrowo-Bajkowe jest rażąco sprzeczna z obecnymi potrzebami miasta w kontekście aktualnych zmian klimatycznych i już występujących problemów (z wodą opadową, nagrzewaniem się powierzchni). Konieczne jest zachowanie jak największej powierzchni zielonej, łąk kwietnych, zadrzewienia, żeby powstrzymać przegrzewanie się miasta, w tym w szczególności osiedla Bajkowe.*

*Planowane posadowienie budynków, wybrukowanie kostką brukową, pokrycie terenu betonem i asfaltem spowoduje, że teren ten będzie znacznie bardziej się nagrzewał.*

*W Prognozie oddziaływania na środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Piotrowo-Bajkowe w Tczewie opracowanej przez mgr inż. Rafała Odachowskiego, stwierdzono wyraźnie, że cyt.: „Zabudowa terenu zmniejsza możliwości swobodnego przemieszczania się mas powietrza. W najbliższym sąsiedztwie budynków, terenów utwardzanych oraz terenów komunikacji spodziewać się będzie można wzrostu średnich temperatur oraz spadku wilgotności powietrza. Zakres zmian topoklimatu będzie uzależniony od charakteru zagospodarowania terenu, w szczególności powierzchni zabudowy, a także kubatury budynków. Istotne znaczenie będzie miała wielkość powierzchni utwardzonych. "*

*Wpłynie to ewidentnie negatywnie na warunki bytowe mieszkańców.*

*Są tereny w Tczewie, w szczególności na Osiedlu Górki czy na terenie dawnego poligonu - ul. Saperów Tczewskich, a także w okolicznych miejscowościach: Rokitki, Czarlin, Śliwiny itp., gdzie jest miejsce na zabudowę mieszkaniową.*

*Nie ma potrzeby dodatkowego zabudowywania położonego w centrum miasta rejonu Piotrowo-Bajkowe, zagęszczania zabudowy do maksimum i zabetonowania kolejnych jego terenów. Dalsza zabudowa na omawianym obszarze spowoduje utratę cennych obszarów naturalnej zieleni, które będą już potem nie do odzyskania, oraz do rażąco niekorzystnych skutków klimatycznych - nieodwracalnych. Rejon Piotrowo-Bajkowe zamieni się w betonowe getto.*

7. *Nie można pomijać faktu, że w ostatnich latach została znacząco zintensyfikowana zabudowa w rejonie Piotrowo - Bajkowe. Pojawiły się liczna nowa zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w rejonie ul. Jasia i Małgosi (7 bloków) oraz w rejonie ul. Piotrowo (3 bloki), co powoduje istotne niedogodności dla mieszkańców w zakresie komunikacji czy parkingów. Na osiedlu jest bardzo- duży ruch samochodowy (z powodu braku miejsca i braku parkingów samochody parkują bezpośrednio na jezdni, bezpośrednio przy przejściach dla pieszych; często wbrew przepisom prawa o ruchu drogowym). Dalsza zabudowa w tym rejonie (blok przy bloku) spowoduje wzrost problemów komunikacyjnych i zwiększy dyskomfort dla mieszkańców, utrudniając codzienne życie, mieszkanie i przemieszczanie się po osiedlu.*

*Co więcej, w Prognozie oddziaływania na środowisko oceniającej przyjęte w projekcie planu rozwiązania wskazano wyraźnie, że cyt.: „Przyszłe zagospodarowanie terenu może generować większy niż dotychczas ruch, co może się przełożyć na pogłębienie emisji hałasu."*

*Dalej, w Prognozie oddziaływania na środowisko zasygnalizowano także, że pojawienie się w przestrzeni obszaru niezabudowanego nowych obiektów będzie oddziaływać na klimat w wyniku wzrostu emisji zanieczyszczeń atmosferycznych. „Za szkodliwe emisje odpowiadać będzie ruch samochodowy oraz emisje z sektora komunalnego (spaliny samochodowe, wytwarzanie ciepła do ogrzewania pomieszczeń. Przyszłe zagospodarowanie generować będzie ruch samochodowy (dojazdy do terenów zainwestowanych) zwiększy się zatem ładunek zanieczyszczeń komunalnych (dwutlenek azotu, tlenki węgla, węglowodory) oraz pyłów emitowanych do atmosfery"*

*Dalej, z Prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Piotrowo - Bajkowe w Tczewie*

*jednoznacznie stwierdzono, że cyt.: „obserwuje się wzrost ilości terenów zabudowanych na terenie gminy, co w przyszłości może powodować efekt kumulacji niekorzystnych presji na środowisko np. nadmierna emisję szkodliwych substancji do atmosfery. Będę to oddziaływania stałe."*

8. *Co istotne, w Prognozie oddziaływania na środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Piotrowo-Bajkowe w Tczewie opracowanej przez mgr inż. Rafała Odachowskiego, stwierdzono wyraźnie, że cyt.: „Rodzaj oraz ilość zagrożeń dla środowiska, mogących wystąpić po uchwalenia opisywanego dokumentu (czyli miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Piotrowo-Bajkowe w Tczewie) jest trudna do oszacowania.*

*Oddziaływanie planowanych inwestycji na środowisko uzależnione będzie od stopnia*

*realizacji postanowień planu oraz charakteru wybranych przeznaczeń na omawianym terenie jest to niepokojące i jednocześnie nieprecyzyjne, ponieważ prognoza powinna oceniać jak będzie w przypadku, jeżeli zrealizowane zostaną wszystkie postanowienia projektowanego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie zabudowy i planowanych inwestycji. Nie ulega przecież wątpliwości, że po uchwalenia planu w takim kształcie, jaki obecnie proponuje Rada Miejska, możliwe będzie zrealizowane wszystkich przewidzianych w nim inwestycji, w tym inwestycji intensywnej zabudowy w strefie 58MW i 59MW. To zatem na obecnym etapie - etapie uchwalanie planu miejscowego - konieczne jest ograniczenie i wykluczenie takiej zabudowy, która negatywnie wpływa na środowisko naturalne i komfort życia mieszkańców.*

9. *Należy zwrócić uwagę, że Prognoza oddziaływania na środowisko (sporządzona do projektowanego miejscowego planu) została opracowana przez Dolnośląskie Biuro Projektowe z Wrocławia głównie z wykorzystaniem już gotowych opracowań i tylko jednokrotnej wizji terenu (cyt.: przeprowadzono wizję terenu"). Tymczasem z art. 46 ustawy z dnia 03.10.2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, wynika obowiązek sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko, które jest rzetelna i która powinna prawidłowo i precyzyjnie rozpoznawać wszystkie zagrożenia dla środowiska, które mogą powstać na terenie oddziaływania planu. Jednak wykonana na zlecenie Rady Miasta, Prognoza oddziaływania na środowisko przez Dolnośląskie Biuro Projektowe z Wrocławia jest miejscami nieprecyzyjna, ogólnikowa a rozpoznane w niej realne zagrożenia dla środowiska uzależnia ona od faktycznej zabudowy.*

*Tymczasem przecież po uchwalenia planu w obecnym kształcie, możliwa będzie realizacja wszystkich przewidzianych w nim inwestycji i maksymalna zabudowa, stąd to już obecnie rozpoznane i rozważane powinny być w Prognozie szczegółowo wszystkie zagrożenia - przy założeniu zrealizowania całości planowanej wg planu zabudowy. Nie można się łudzić, że teraz zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dopuszczający intensywną zabudowę mieszkaniową, a potem miałyby nie być na jego podstawie wydawane pozwolenia na budowę. Taka zabudowa, jaką dopuści uchwalony plan, z pewnością będzie realizowana, tym bardziej w tak atrakcyjnej części miasta jakim jest rejon Piotrowo-Bajkowe. Gdyby nie miała tu być realizowana dodatkowa zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, to plan w ogóle nie byłby uchwalany.*

10. *Jako mieszkańcy rejonu Piotrowo - Bajkowe jesteśmy zbulwersowani planowaną przez Radę Miasta intensywną zabudową wielorodzinną mieszkaniową i uzupełniającą zabudową usługową w tym rejonie, zwłaszcza w strefie 58MW i 59MW, które pozbawi ten rejon naturalnych obszarów zielonych i koniecznej przestrzeni dla normalnego życia. Planowaną zabudową, która powodując negatywne skutki pod względem dostępu światła słonecznego do istniejących budynków, ograniczenia wchłaniania się wód opadowych, ilości emisji spalin, wzrostu poziomu hałasu, a w konsekwencji także daleko idących negatywnych konsekwencji zdrowotnych dla nas jako mieszkańców.*

*Interes finansowy miasta i inwestorów (bo tym są podyktowane proponowane rozwiązanie w zakresie zabudowy w rejonie Piotrowo-Bajkowe) nie może być najważniejszy ani prowadzić do wprowadzenia zabudowy w formie „patodeweloperki", które zdegraduje środowisko naturalne i rażąco pogorszy warunki życia obecnych mieszkańców rejonu Piotrowo-Bajkowe, a zwłaszcza mieszkańców budynku przy ul. Kubusia Puchatka 2.*

*Miasto, posiadając inne tereny do inwestowania, powinno rozważyć nie tylko swoje interesy ekonomiczne, ale przede wszystkim interes mieszkańców. W tym zakresie wskazać należy, że już w 2016 r. - pismem z dnia 03.10.2016 r. Agencja Mienia Wojskowego Oddział Regionalny w Gdyni wnioskowała do Prezydenta Miasta Gdańska o przeznaczenie całości gruntów - dz. geod. nr 4 obręb 12 dz. geod. nr 15/7*

*obręb 11 (obszar dawnego poligonu, wchodzącego w skład dawnych terenów wojskowych, położony w rejonie osiedla Górki w Tczewie) na cele osiedla mieszkaniowego. Nie spotkało się to jednak z aprobatą Rady Miejskiej w Tczewie z uwagi na konieczność zagospodarowania terenu np. budowy sieci wod.-kan., które należałyby do zadań własnych gminy. Nie ulega jednak najmniejszej wątpliwości, że obszar dawnego poligonu jest to znaczny obszar (ok. 100 ha), na którym możliwa byłaby zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinne na ok. 5000 mieszkańców (jak wstępnie szacowało miasto), z programem usługowym odpowiednim dla tej skali zamierzenia, w tym np. przedszkolami, szkołami, parkingami.*

*W tym kontekście brak jest logicznego uzasadnienia dla nadmiernego intensyfikowania zabudowy mieszkaniowej w rejonie Piotrowo-Bajkowe zamiast realizowania takiej zabudowy w innym dostępnym dla miasta miejscu (również położonym w centrum i atrakcyjnym dla potencjalnych nabywców lokali), gdzie zabudowa nie kolidowałaby z interesem mieszkańców.*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nie uwzględniona w całości.

Jak w §39.

**§ 56.**

Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 24.03.2021 r. przez […]* dla terenów 58MW, 59MW, 37KD-D i 34KD-D, o treści:

*W związku z ogłoszeniem i obwieszczeniem Prezydenta Miasta Tczewa składam uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Piotrowo - Bajkowe w Tczewie (projekt uchwały z dnia 16.02.2021.). Uwagi dotyczą obszaru objętego strefami 58M, 59MW, 37KD-D i 34KD-D na rysunku planu:*

1. *Zastrzeżenia w kwestii zacienienia/nasłonecznienia - tak intensywna planowana zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna na terenie oznaczonym 58MW i 59MW w bliskiej odległości od dotychczasowej zabudowy (tj. bloku przy ul. Kubusia Puchatka 2) spowoduje utratę dostępu do światła słonecznego w godzinach przedpołudniowych - od strony balkonów dla bloku Kubusia Puchatka 2.*

*Planowane kolejne obiekty wielorodzinne mieszkaniowe (bloki) z przewidzianą w projekcie planu wysokością zabudowy do 14,5 m zupełnie zasłonią budynek przy ul. Kubusia Puchatka 2 odcinając go od naturalnego nasłonecznienia (zwłaszcza niższe kondygnacja budynku).*

*Należy przy tym zwrócić uwagę, że już obecnie blok przy ul. Kubusia Puchatka 2 ma znacznie ograniczone nasłonecznienie w godzinach popołudniowych z uwagi na zlokalizowany z jego drugiej strony tj. od ulicy (strefa 34KD-D) budynek wielorodzinny (blok przy ul. Kubusia Puchatka 1) oraz kościół znajdujący się na wzniesieniu.*

*Nowe budynki przewidziane w ramach zabudowy wielorodzinnej mieszkaniowej na obszarze 58Mw i 59MW przesłonią okna sąsiadujących budynków - bloku przy ul. Kubusia Puchatka 2 i bloku przy ul. Kubusia Puchatka 4.*

2. *W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (rysunek projektu mpzp) brak jest wyraźnego rozgraniczenia między strefą 58 MW i 59 MW (zaznaczone tym samym - brązowym - kolorem na mapie), co uniemożliwia zweryfikowanie granic między tymi strefami i w konsekwencji brak możliwości ustalenia intensywności zabudowy na poszczególnych działkach. identyczna kolorystyka (kolor brązowy) zmierza najwyraźniej do celowego wprowadzenia w błąd mieszkańców, a przynajmniej mylącego rozróżnienia tych stref. Strefy 58 MW i 59 MW powinny być*

*zaznaczone różnym kolorami dającymi możliwość zweryfikowania, które dokładnie obszary i obiekty budowlane podlegają zaliczeniu do której strefy (tak jak jest w przypadku innych stref w projekcie planu, gdzie sąsiadujące ze sobą strefy oznaczone są kontrastowo).*

3. *Zastrzeżenia w kwestii przeznaczenia terenu - na osiedlu Bajkowym jest niewiele terenów zielonych oraz drzew (powierzchnia biologicznie czynna). Tym bardziej nieuzasadnione jest przewidziane w planie dopuszczenie intensywnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na obszarze 58MW i 59MW, który dotychczas pokryty jest trawą i drzewami. Jest to teren rekreacyjny, miejsce zabaw dzieci, spacerów ludzi.*

*Tymczasem projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewiduje w §31 i §32 znaczną intensywność zabudowy mieszkaniowej oraz uzupełniająca zabudowy usługowej na obszarze 58MW i 59MW (zabudowę do 50% powierzchni każdej działki) i ograniczenie powierzchni biologicznie czynnej zaledwie do 25% powierzchni działki budowlanej. W praktyce będzie to oznaczać pozbawienie obecnych mieszkańców osiedla Piotrowo- Bajkowe istniejącej obecnie przestrzeni i terenów zielonych.*

*Pozostawienie tej powierzchni biologicznie czynnej jest istotne tymczasem także ze względu na potrzeby retencji wód opadowych i roztopowych przez podłoże (do czego odnosić się będzie również kolejna uwaga poniżej).*

*W tym zakresie istotna jest uwaga zawarta w Prognozie oddziaływania na środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Piotrowo-Bajkowe w Tczewie opracowanej przez mgr inż. Rafała Odachowskiego, gdzie jednoznacznie wskazane zostało, że cyt.: „niekorzystne z punktu widzenia środowiska jest zniszczenie części pokrywy glebowej oraz ograniczenie terenów biologicznie czynnych na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie."*

4. *Przewidziana w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego intensywna zabudowa wielorodzinna mieszkaniowa i usługowa na obszarze 58MW i 59MW (od strony balkonów budynku Kubusia Puchatka 2) niekorzystnie wpłynie również na gospodarkę wodną, w szczególności będzie potęgowała problemy z wodą opadową u zbiegu ul. Kubusia Puchatka i ul. Jana Brzechwy (strefa 37KD-D i 34KD-D).*

*Wskazać należy, że u zbiegu tych ulic wielokrotnie w ciągu roku po opadach deszczu dochodziło do zalania jezdni. Interweniowała wówczas Straż Pożarna, która odpompowywała wodę. Wybudowanie nowych budynków wielorodzinnych i wybetonowanie kolejnego terenu na obszarze 58MW i 59MW tylko zwiększy ten problem.*

*Projekt miejscowego planu pomija w tym zakresie potrzeby retencji wód opadowych*

*i roztopowych przez podłoże biologicznie czynne w strefie 58MW i 59MW.*

*Tymczasem już w Prognozie oddziaływania na środowisko oceniającej te rozwiązania przyjęte w projekcie planu jest jednoznaczne potwierdzenie, że zwiększenie areału terenów zabudowanych i utwardzonych obniży zdolności retencyjne podłoża.*

5. *Przewidziana w projekcie planu zabudowa wielorodzinna mieszkaniowa i usługowa na obszarze 58MW i 59MW doprowadzi również do zniszczenia systemu korzeniowego wierzby zlokalizowanej w strefie 59MW - tak jak stało się z kasztanowcami przy ul. Piotrowo gdzie ok. stuletnie drzewa usychają w miejscu, gdzie powstała w ostatnich latach zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (3 bloki) przy ul. Piotrowo.*

6. *Tak intensywna zabudowa na obszarze 58MW i 59MW, jaka jest przewidziana w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Piotrowo-Bajkowe jest rażąco sprzeczna z obecnymi potrzebami miasta w kontekście aktualnych zmian klimatycznych i już występujących problemów (z wodą opadową, nagrzewaniem się powierzchni). Konieczne jest zachowanie jak największej powierzchni zielonej, łąk kwietnych, zadrzewienia, żeby powstrzymać przegrzewanie się miasta, w tym w szczególności osiedla Bajkowe.*

*Planowane posadowienie budynków, wybrukowanie kostką brukową, pokrycie terenu betonem i asfaltem spowoduje, że teren ten będzie znacznie bardziej się nagrzewał.*

*W Prognozie oddziaływania na środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Piotrowo-Bajkowe w Tczewie opracowanej przez mgr inż. Rafała Odachowskiego, stwierdzono wyraźnie, że cyt.: „Zabudowa terenu zmniejsza możliwości swobodnego przemieszczania się mas powietrza. W najbliższym sąsiedztwie budynków, terenów utwardzanych oraz terenów komunikacji spodziewać się będzie można wzrostu średnich temperatur oraz spadku wilgotności powietrza. Zakres zmian topoklimatu będzie uzależniony od charakteru zagospodarowania terenu, w szczególności powierzchni zabudowy, a także kubatury budynków. Istotne znaczenie będzie miała wielkość powierzchni utwardzonych. "*

*Wpłynie to ewidentnie negatywnie na warunki bytowe mieszkańców.*

*Są tereny w Tczewie, w szczególności na Osiedlu Górki czy na terenie dawnego poligonu - ul. Saperów Tczewskich, a także w okolicznych miejscowościach: Rokitki, Czarlin, Śliwiny itp., gdzie jest miejsce na zabudowę mieszkaniową.*

*Nie ma potrzeby dodatkowego zabudowywania położonego w centrum miasta rejonu Piotrowo-Bajkowe, zagęszczania zabudowy do maksimum i zabetonowania kolejnych jego terenów. Dalsza zabudowa na omawianym obszarze spowoduje utratę cennych obszarów naturalnej zieleni, które będą już potem nie do odzyskania, oraz do rażąco niekorzystnych skutków klimatycznych - nieodwracalnych. Rejon Piotrowo-Bajkowe zamieni się w betonowe getto.*

7. *Nie można pomijać faktu, że w ostatnich latach została znacząco zintensyfikowana zabudowa w rejonie Piotrowo - Bajkowe. Pojawiły się liczna nowa zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w rejonie ul. Jasia i Małgosi (7 bloków) oraz w rejonie ul. Piotrowo (3 bloki), co powoduje istotne niedogodności dla mieszkańców w zakresie komunikacji czy parkingów. Na osiedlu jest bardzo- duży ruch samochodowy (z powodu braku miejsca i braku parkingów samochody parkują bezpośrednio na jezdni, bezpośrednio przy przejściach dla pieszych; często wbrew przepisom prawa o ruchu drogowym). Dalsza zabudowa w tym rejonie (blok przy bloku) spowoduje wzrost problemów komunikacyjnych i zwiększy dyskomfort dla mieszkańców, utrudniając codzienne życie, mieszkanie i przemieszczanie się po osiedlu.*

*Co więcej, w Prognozie oddziaływania na środowisko oceniającej przyjęte w projekcie planu rozwiązania wskazano wyraźnie, że cyt.: „Przyszłe zagospodarowanie terenu może generować większy niż dotychczas ruch, co może się przełożyć na pogłębienie emisji hałasu."*

*Dalej, w Prognozie oddziaływania na środowisko zasygnalizowano także, że pojawienie się w przestrzeni obszaru niezabudowanego nowych obiektów będzie oddziaływać na klimat w wyniku wzrostu emisji zanieczyszczeń atmosferycznych. „Za szkodliwe emisje odpowiadać będzie ruch samochodowy oraz emisje z sektora komunalnego (spaliny samochodowe, wytwarzanie ciepła do ogrzewania pomieszczeń. Przyszłe zagospodarowanie generować będzie ruch samochodowy (dojazdy do terenów zainwestowanych) zwiększy się zatem ładunek zanieczyszczeń komunalnych (dwutlenek azotu, tlenki węgla, węglowodory) oraz pyłów emitowanych do atmosfery"*

*Dalej, z Prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Piotrowo - Bajkowe w Tczewie*

*jednoznacznie stwierdzono, że cyt.: „obserwuje się wzrost ilości terenów zabudowanych na terenie gminy, co w przyszłości może powodować efekt kumulacji niekorzystnych presji na środowisko np. nadmierna emisję szkodliwych substancji do atmosfery. Będę to oddziaływania stałe."*

8. *Co istotne, w Prognozie oddziaływania na środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Piotrowo-Bajkowe w Tczewie opracowanej przez mgr inż. Rafała Odachowskiego, stwierdzono wyraźnie, że cyt.: „Rodzaj oraz ilość zagrożeń dla środowiska, mogących wystąpić po uchwalenia opisywanego dokumentu (czyli miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Piotrowo-Bajkowe w Tczewie) jest trudna do oszacowania.*

*Oddziaływanie planowanych inwestycji na środowisko uzależnione będzie od stopnia*

*realizacji postanowień planu oraz charakteru wybranych przeznaczeń na omawianym terenie jest to niepokojące i jednocześnie nieprecyzyjne, ponieważ prognoza powinna oceniać jak będzie w przypadku, jeżeli zrealizowane zostaną wszystkie postanowienia projektowanego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie zabudowy i planowanych inwestycji. Nie ulega przecież wątpliwości, że po uchwalenia planu w takim kształcie, jaki obecnie proponuje Rada Miejska, możliwe będzie zrealizowane wszystkich przewidzianych w nim inwestycji, w tym inwestycji intensywnej zabudowy w strefie 58MW i 59MW. To zatem na obecnym etapie - etapie uchwalanie planu miejscowego - konieczne jest ograniczenie i wykluczenie takiej zabudowy, która negatywnie wpływa na środowisko naturalne i komfort życia mieszkańców.*

9. *Należy zwrócić uwagę, że Prognoza oddziaływania na środowisko (sporządzona do projektowanego miejscowego planu) została opracowana przez Dolnośląskie Biuro Projektowe z Wrocławia głównie z wykorzystaniem już gotowych opracowań i tylko jednokrotnej wizji terenu (cyt.: przeprowadzono wizję terenu"). Tymczasem z art. 46 ustawy z dnia 03.10.2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach odziaływania na środowisko, wynika obowiązek sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko, które jest rzetelna i która powinna prawidłowo i precyzyjnie rozpoznawać wszystkie zagrożenia dla środowiska, które mogą powstać na terenie oddziaływania planu. Jednak wykonana na zlecenie Rady Miasta, Prognoza oddziaływania na środowisko przez Dolnośląskie Biuro Projektowe z Wrocławia jest miejscami nieprecyzyjna, ogólnikowa a rozpoznane w niej realne zagrożenia dla środowiska uzależnia ona od faktycznej zabudowy.*

*Tymczasem przecież po uchwalenia planu w obecnym kształcie, możliwa będzie realizacja wszystkich przewidzianych w nim inwestycji i maksymalna zabudowa, stąd to już obecnie rozpoznane i rozważane powinny być w Prognozie szczegółowo wszystkie zagrożenia - przy założeniu zrealizowania całości planowanej wg planu zabudowy. Nie można się łudzić, że teraz zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dopuszczający intensywną zabudowę mieszkaniową, a potem miałyby nie być na jego podstawie wydawane pozwolenia na budowę. Taka zabudowa, jaką dopuści uchwalony plan, z pewnością będzie realizowana, tym bardziej w tak atrakcyjnej części miasta jakim jest rejon Piotrowo-Bajkowe. Gdyby nie miała tu być realizowana dodatkowa zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, to plan w ogóle nie byłby uchwalany.*

10. *Jako mieszkańcy rejonu Piotrowo - Bajkowe jesteśmy zbulwersowani planowaną przez Radę Miasta intensywną zabudową wielorodzinną mieszkaniową i uzupełniającą zabudową usługową w tym rejonie, zwłaszcza w strefie 58MW i 59MW, które pozbawi ten rejon naturalnych obszarów zielonych i koniecznej przestrzeni dla normalnego życia. Planowaną zabudową, która powodując negatywne skutki pod względem dostępu światła słonecznego do istniejących budynków, ograniczenia wchłaniania się wód opadowych, ilości emisji spalin, wzrostu poziomu hałasu, a w konsekwencji także daleko idących negatywnych konsekwencji zdrowotnych dla nas jako mieszkańców.*

*Interes finansowy miasta i inwestorów (bo tym są podyktowane proponowane rozwiązanie w zakresie zabudowy w rejonie Piotrowo-Bajkowe) nie może być najważniejszy ani prowadzić do wprowadzenia zabudowy w formie „patodeweloperki", które zdegraduje środowisko naturalne i rażąco pogorszy warunki życia obecnych mieszkańców rejonu Piotrowo-Bajkowe, a zwłaszcza mieszkańców budynku przy ul. Kubusia Puchatka 2.*

*Miasto, posiadając inne tereny do inwestowania, powinno rozważyć nie tylko swoje interesy ekonomiczne, ale przede wszystkim interes mieszkańców. W tym zakresie wskazać należy, że już w 2016 r. - pismem z dnia 03.10.2016 r. Agencja Mienia Wojskowego Oddział Regionalny w Gdyni wnioskowała do Prezydenta Miasta Gdańska o przeznaczenie całości gruntów - dz. geod. nr 4 obręb 12 dz. geod. nr 15/7 obręb 11 (obszar dawnego poligonu, wchodzącego w skład dawnych terenów wojskowych, położony w rejonie osiedla Górki w Tczewie) na cele osiedla mieszkaniowego. Nie spotkało się to jednak z aprobatą Rady Miejskiej w Tczewie z uwagi na konieczność zagospodarowania terenu np. budowy sieci wod.-kan., które należałyby do zadań własnych gminy. Nie ulega jednak najmniejszej wątpliwości, że obszar dawnego poligonu jest to znaczny obszar (ok. 100 ha), na którym możliwa byłaby zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinne na ok. 5000 mieszkańców (jak wstępnie szacowało miasto), z programem usługowym odpowiednim dla tej skali zamierzenia, w tym np. przedszkolami, szkołami, parkingami.*

*W tym kontekście brak jest logicznego uzasadnienia dla nadmiernego intensyfikowania zabudowy mieszkaniowej w rejonie Piotrowo-Bajkowe zamiast realizowania takiej zabudowy w innym dostępnym dla miasta miejscu (również położonym w centrum i atrakcyjnym dla potencjalnych nabywców lokali), gdzie zabudowa nie kolidowałaby z interesem mieszkańców.*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nie uwzględniona w całości.

Jak w §39.

**§ 57.**

Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 24.03.2021 r. przez […]*, o treści:

*Planowana zabudowa mieszkaniowa spowoduje utratę dostępu do światła słonecznego – od strony balkonów. Nowe budynki przysłonią okna budynków przy ul. Kubusia Puchatka 2 i 4. Zabudowa ta spowoduje utratę cennych obszarów naturalnej zieleni, które będą już potem nie do odzyskania oraz do rażąco niekorzystnych skutków klimatycznych. Zabudowa terenu zmniejsza możliwości swobodnego przemieszczania się mas powietrza. Wpłynie to ewidentnie negatywnie na warunki bytowe mieszkańców. Są tereny w Tczewie – Osiedle Górki czy tereny dawnego poligonu – ul. Saperów Tczewskich, jak również Rokitki, Czarlin, Śliwiny, gdzie jest miejsce na zabudowę mieszkaniową.*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nie uwzględniona w całości.

Projekt mpzp uwzględnia liczne istniejące tereny zieleni urządzonej, także takie zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie np. 31 ZP i 29 ZP.

Ponadto jak w §39 ad. 1, 6, 7, 8 i 9

**§ 58.**

Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 24.03.2021 r. przez […]* dla terenów 58MW, 59MW, 37KD-D i 34KD-D, o treści:

- *Planowana zabudowa 58MW i 59MW spowoduje: utratę do światła słonecznego bloku, w którym zamieszkuję (Kubusia Puchatka 4)*
- *znaczne ograniczenie powierzchni biologicznie czynnej*
- *niekorzystny wpływ na gospodarkę wodną, w szczególności problemy z wodą opadową u zbiegu ul. K. Puchatka i ul. J. Brzechwy*
- *zniszczenie systemu korzeniowego wierzby zlokalizowanej w strefie 59MW*
- *zwiększenie emisji spalin oraz wzrost poziomy hałasu co w konsekwencji może doprowadzić do negatywnych oddziaływań zdrowotnych*

*Miasto powinno rozważyć nie tylko interesy ekonomiczne ale przede wszystkim interesy mieszkańców.*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nie uwzględniona w całości.

Jak w §39 ad. 1, 4, 5, 6, 7, 8 i 9.

**§ 59.**

Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 24.03.2021 r. przez […]* dla terenów 58MW, 59MW, 37KD-D i 34KD-D, o treści:

- *likwidacja terenu zielonego na osiedlu*
- *zwiększenie ruchu samochodowego (hałas)*
- *zwiększenie liczby pojazdów samochodowych na osiedlu gdzie nie ma parkingów*
- *ryzyko zalewania podczas obfitych deszczów*
- *ograniczenie dostępu do słońca dla mieszkańców bloków Kubusia Puchatka 2 i 4*
- *bezzasadne betonowanie całego osiedla Bajkowego*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nie uwzględniona w całości.

Jak w §39 ad. 1, 4, 5, 6, 7, 8 i 9.

**§ 60.**

Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 24.03.2021 r. przez […]* dla terenów 58MW, 59MW, 37KD-D i 34KD-D, o treści:

*Zwracamy się z prośbą o zaprzestanie dalszych prac związanych z budową bloków na rejonie Piotrowo-Bajkowe. Prośbę swoją motywujemy pozbawieniem rejonu naszego m-ca zamieszkania obszarów zielonych, rekreacyjnych, ograniczeniem dostępu do światła słonecznego dla istniejących budynków; wzmożoną emisją spalin itd. Gdy kupowaliśmy nasze mieszkanie, zapewniani byliśmy, że teren ten przeznaczony jest na teren rekreacyjny (alejki, ławeczki).*

*Jest przecież tak wiele innych miejsc w Tczewie, które lepiej nadają się na budowę kolejnego osiedla. Pozostawmy (prosimy) ten teren – terenem zielonym, którego tak mało na naszym osiedlu!!!*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nie uwzględniona w całości.

Projekt mpzp uwzględnia liczne istniejące tereny zieleni urządzonej, także takie zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie np. 31 ZP i 29 ZP.

Ponadto jak w §39 ad. 1, 6, 7, 8 i 9

**§ 61.**

Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 24.03.2021 r. przez […]* dla terenów 58MW, 59MW, 37KD-D i 34KD-D, o treści:

1) *Pozbawienie tego rejonu naturalnych obszarów zielonych, rekreacyjnych i przestrzeni koniecznej do normalnego życia,*
2) *Ograniczony dostęp do światła słonecznego dla istniejących budynków,*
3) *wzmożona emisja spalin,*
4) *problem z miejscami parkingowymi,*
5) *wzrost poziomu hałasu,*
6) *ograniczenie wchłaniania się wód opadowych,*
7) *negatywne konsekwencje zdrowotne dla mieszkańców*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nie uwzględniona w całości.

Jak w §39 ad. 1, 4, 5, 6, 7, 8 i 9.

**§ 62.**

Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 24.03.2021 r. przez […]* dla terenów 58MW, 59MW, 37KD-D i 34KD-D, o treści:

*Panie Prezydencie i Rado Miasta Tczewa mieszkam w bloku przy ul. Kubusia Puchatka 4 od samego początku. Kiedy kupowałam to mieszkanie byłam zapewniana, że teren, który obecnie chcecie przeznaczyć pod zabudowę jest przewidziany jako teren rekreacyjny (miała tu powstać alejka prowadząca do stawku, ławeczki i dużo zielenie). Przez prawie 20 lat teren nie został zagospodarowany tak jak obiecywano, ale pomimo tego lubiłam tu mieszkać bo chociaż za oknem była zielona trawa i topole, których do tej pory nie można było wyciąć. Teraz kiedy deweloperzy zaczęli upominać się o ten teren nagle topole będzie można wyciąć ?!*

*Kupiłam to mieszkanie bo chciałam spokojnie spędzić tu jesień swojego życia. Obecnie mam 83 lata i jest mi coraz trudniej aktywnie spędzać czas. Wyjście na balkon, mały spacer po naszej łące, czy obserwowanie bawiących się tutaj dzieci daje mi dużo radości. Jeżeli powstanie tutaj blok to nie dość, że zasłoni mi słońce, to jeszcze odbierze całą radość.*

*Mam nadzieję, że się opamiętacie i budowa tych bloków nie dojdzie do skutku.*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nie uwzględniona w całości.

Jak w §39 ad. 5, 6, 7, 8 i 9.

**§ 63.**

Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 24.03.2021 r. przez […]* dla terenów 58MW, 59MW, 37KD-D i 34KD-D, o treści:

*Odcięcie od naturalnego nasłonecznienia z drugiej strony naszego bloku duży kościół na wzniesieniu, powstające budynku przysłonią, okna, ograniczenie powierzchni zieleni i czynnej, nie chcemy betonowego koszmaru*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nie uwzględniona w całości.

Jak w §39 ad. 1.

**§ 64.**

Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 01.04.2021 r. przez […]* dla terenów 58MW, 59MW, 37KD-D i 34KD-D, o treści:

*W związku z ogłoszeniem i obwieszczeniem Prezydenta Miasta Tczewa składam uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Piotrowo - Bajkowe w Tczewie (projekt uchwały z dnia 16.02.2021.). Uwagi dotyczą obszaru objętego strefami 58M, 59MW, 37KD-D i 34KD-D na rysunku planu:*

1. *Zastrzeżenia w kwestii zacienienia/nasłonecznienia - tak intensywna planowana zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna na terenie oznaczonym 58MW i 59MW w bliskiej odległości od dotychczasowej zabudowy (tj. bloku przy ul. Kubusia Puchatka 2) spowoduje utratę dostępu do światła słonecznego w godzinach przedpołudniowych - od strony balkonów dla bloku Kubusia Puchatka 2.*

*Planowane kolejne obiekty wielorodzinne mieszkaniowe (bloki) z przewidzianą w projekcie planu wysokością zabudowy do 14,5 m zupełnie zasłonią budynek przy ul. Kubusia Puchatka 2 odcinając go od naturalnego nasłonecznienia (zwłaszcza niższe kondygnacja budynku).*

*Należy przy tym zwrócić uwagę, że już obecnie blok przy ul. Kubusia Puchatka 2 ma znacznie ograniczone nasłonecznienie w godzinach popołudniowych z uwagi na zlokalizowany z jego drugiej strony tj. od ulicy (strefa 34KD-D) budynek wielorodzinny (blok przy ul. Kubusia Puchatka 1) oraz kościół znajdujący się na wzniesieniu.*

*Nowe budynki przewidziane w ramach zabudowy wielorodzinnej mieszkaniowej na obszarze 58Mw i 59MW przesłonią okna sąsiadujących budynków - bloku przy ul. Kubusia Puchatka 2 i bloku przy ul. Kubusia Puchatka 4.*

2. *W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (rysunek projektu mpzp) brak jest wyraźnego rozgraniczenia między strefą 58 MW i 59 MW (zaznaczone tym samym - brązowym - kolorem na mapie), co uniemożliwia zweryfikowanie granic między tymi strefami i w konsekwencji brak możliwości ustalenia intensywności zabudowy na poszczególnych działkach. identyczna kolorystyka (kolor brązowy) zmierza najwyraźniej do celowego wprowadzenia w błąd mieszkańców, a przynajmniej mylącego rozróżnienia tych stref. Strefy 58 MW i 59 MW powinny być*

*zaznaczone różnym kolorami dającymi możliwość zweryfikowania, które dokładnie obszary i obiekty budowlane podlegają zaliczeniu do której strefy (tak jak jest w przypadku innych stref w projekcie planu, gdzie sąsiadujące ze sobą strefy oznaczone są kontrastowo).*

3. *Zastrzeżenia w kwestii przeznaczenia terenu - na osiedlu Bajkowym jest niewiele terenów zielonych oraz drzew (powierzchnia biologicznie czynna). Tym bardziej nieuzasadnione jest przewidziane w planie dopuszczenie intensywnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na obszarze 58MW i 59MW, który dotychczas pokryty jest trawą i drzewami. Jest to teren rekreacyjny, miejsce zabaw dzieci, spacerów ludzi.*

*Tymczasem projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewiduje w §31 i §32 znaczną intensywność zabudowy mieszkaniowej oraz uzupełniająca zabudowy usługowej na obszarze 58MW i 59MW (zabudowę do 50% powierzchni każdej działki) i ograniczenie powierzchni biologicznie czynnej zaledwie do 25% powierzchni działki budowlanej. W praktyce będzie to oznaczać pozbawienie obecnych mieszkańców osiedla Piotrowo- Bajkowe istniejącej obecnie przestrzeni i terenów zielonych.*

*Pozostawienie tej powierzchni biologicznie czynnej jest istotne tymczasem także ze względu na potrzeby retencji wód opadowych i roztopowych przez podłoże (do czego odnosić się będzie również kolejna uwaga poniżej).*

*W tym zakresie istotna jest uwaga zawarta w Prognozie oddziaływania na środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Piotrowo-Bajkowe w Tczewie opracowanej przez mgr inż. Rafała Odachowskiego, gdzie jednoznacznie wskazane zostało, że cyt.: „niekorzystne z punktu widzenia środowiska jest zniszczenie części pokrywy glebowej oraz ograniczenie terenów biologicznie czynnych na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie."*

4. *Przewidziana w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego intensywna zabudowa wielorodzinna mieszkaniowa i usługowa na obszarze 58MW i 59MW (od strony balkonów budynku Kubusia Puchatka 2) niekorzystnie wpłynie również na gospodarkę wodną, w szczególności będzie potęgowała problemy z wodą opadową u zbiegu ul. Kubusia Puchatka i ul. Jana Brzechwy (strefa 37KD-D i 34KD-D).*

*Wskazać należy, że u zbiegu tych ulic wielokrotnie w ciągu roku po opadach deszczu dochodziło do zalania jezdni. Interweniowała wówczas Straż Pożarna, która odpompowywała wodę. Wybudowanie nowych budynków wielorodzinnych i wybetonowanie kolejnego terenu na obszarze 58MW i 59MW tylko zwiększy ten problem.*

*Projekt miejscowego planu pomija w tym zakresie potrzeby retencji wód opadowych*

*i roztopowych przez podłoże biologicznie czynne w strefie 58MW i 59MW.*

*Tymczasem już w Prognozie oddziaływania na środowisko oceniającej te rozwiązania przyjęte w projekcie planu jest jednoznaczne potwierdzenie, że zwiększenie areału terenów zabudowanych i utwardzonych obniży zdolności retencyjne podłoża.*

5. *Przewidziana w projekcie planu zabudowa wielorodzinna mieszkaniowa i usługowa na obszarze 58MW i 59MW doprowadzi również do zniszczenia systemu korzeniowego wierzby zlokalizowanej w strefie 59MW - tak jak stało się z kasztanowcami przy ul. Piotrowo gdzie ok. stuletnie drzewa usychają w miejscu, gdzie powstała w ostatnich latach zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (3 bloki) przy ul. Piotrowo.*

6. *Tak intensywna zabudowa na obszarze 58MW i 59MW, jaka jest przewidziana w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Piotrowo-Bajkowe jest rażąco sprzeczna z obecnymi potrzebami miasta w kontekście aktualnych zmian klimatycznych i już występujących problemów (z wodą opadową, nagrzewaniem się powierzchni). Konieczne jest zachowanie jak największej powierzchni zielonej, łąk kwietnych, zadrzewienia, żeby powstrzymać przegrzewanie się miasta, w tym w szczególności osiedla Bajkowe.*

*Planowane posadowienie budynków, wybrukowanie kostką brukową, pokrycie terenu betonem i asfaltem spowoduje, że teren ten będzie znacznie bardziej się nagrzewał.*

*W Prognozie oddziaływania na środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Piotrowo-Bajkowe w Tczewie opracowanej przez mgr inż. Rafała Odachowskiego, stwierdzono wyraźnie, że cyt.: „Zabudowa terenu zmniejsza możliwości swobodnego przemieszczania się mas powietrza. W najbliższym sąsiedztwie budynków, terenów utwardzanych oraz terenów komunikacji spodziewać się będzie można wzrostu średnich temperatur oraz spadku wilgotności powietrza. Zakres zmian topoklimatu będzie uzależniony od charakteru zagospodarowania terenu, w szczególności powierzchni zabudowy, a także kubatury budynków. Istotne znaczenie będzie miała wielkość powierzchni utwardzonych. "*

*Wpłynie to ewidentnie negatywnie na warunki bytowe mieszkańców.*

*Są tereny w Tczewie, w szczególności na Osiedlu Górki czy na terenie dawnego poligonu - ul. Saperów Tczewskich, a także w okolicznych miejscowościach: Rokitki, Czarlin, Śliwiny itp., gdzie jest miejsce na zabudowę mieszkaniową.*

*Nie ma potrzeby dodatkowego zabudowywania położonego w centrum miasta rejonu Piotrowo-Bajkowe, zagęszczania zabudowy do maksimum i zabetonowania kolejnych jego terenów. Dalsza zabudowa na omawianym obszarze spowoduje utratę cennych obszarów naturalnej zieleni, które będą już potem nie do odzyskania, oraz do rażąco niekorzystnych skutków klimatycznych - nieodwracalnych. Rejon Piotrowo-Bajkowe zamieni się w betonowe getto.*

7. *Nie można pomijać faktu, że w ostatnich latach została znacząco zintensyfikowana zabudowa w rejonie Piotrowo - Bajkowe. Pojawiły się liczna nowa zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w rejonie ul. Jasia i Małgosi (7 bloków) oraz w rejonie ul. Piotrowo (3 bloki), co powoduje istotne niedogodności dla mieszkańców w zakresie komunikacji czy parkingów. Na osiedlu jest bardzo- duży ruch samochodowy (z powodu braku miejsca i braku parkingów samochody parkują bezpośrednio na jezdni, bezpośrednio przy przejściach dla pieszych; często wbrew przepisom prawa o ruchu drogowym). Dalsza zabudowa w tym rejonie (blok przy bloku) spowoduje wzrost problemów komunikacyjnych i zwiększy dyskomfort dla mieszkańców, utrudniając codzienne życie, mieszkanie i przemieszczanie się po osiedlu.*

*Co więcej, w Prognozie oddziaływania na środowisko oceniającej przyjęte w projekcie planu rozwiązania wskazano wyraźnie, że cyt.: „Przyszłe zagospodarowanie terenu może generować większy niż dotychczas ruch, co może się przełożyć na pogłębienie emisji hałasu."*

*Dalej, w Prognozie oddziaływania na środowisko zasygnalizowano także, że pojawienie się w przestrzeni obszaru niezabudowanego nowych obiektów będzie oddziaływać na klimat w wyniku wzrostu emisji zanieczyszczeń atmosferycznych. „Za szkodliwe emisje odpowiadać będzie ruch samochodowy oraz emisje z sektora komunalnego (spaliny samochodowe, wytwarzanie ciepła do ogrzewania pomieszczeń. Przyszłe zagospodarowanie generować będzie ruch samochodowy (dojazdy do terenów zainwestowanych) zwiększy się zatem ładunek zanieczyszczeń komunalnych (dwutlenek azotu, tlenki węgla, węglowodory) oraz pyłów emitowanych do atmosfery"*

*Dalej, z Prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Piotrowo - Bajkowe w Tczewie*

*jednoznacznie stwierdzono, że cyt.: „obserwuje się wzrost ilości terenów zabudowanych na terenie gminy, co w przyszłości może powodować efekt kumulacji niekorzystnych presji na środowisko np. nadmierna emisję szkodliwych substancji do atmosfery. Będę to oddziaływania stałe."*

8. *Co istotne, w Prognozie oddziaływania na środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Piotrowo-Bajkowe w Tczewie opracowanej przez mgr inż. Rafała Odachowskiego, stwierdzono wyraźnie, że cyt.: „Rodzaj oraz ilość zagrożeń dla środowiska, mogących wystąpić po uchwalenia opisywanego dokumentu (czyli miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Piotrowo-Bajkowe w Tczewie) jest trudna do oszacowania.*

*Oddziaływanie planowanych inwestycji na środowisko uzależnione będzie od stopnia*

*realizacji postanowień planu oraz charakteru wybranych przeznaczeń na omawianym terenie jest to niepokojące i jednocześnie nieprecyzyjne, ponieważ prognoza powinna oceniać jak będzie w przypadku, jeżeli zrealizowane zostaną wszystkie postanowienia projektowanego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie zabudowy i planowanych inwestycji. Nie ulega przecież wątpliwości, że po uchwalenia planu w takim kształcie, jaki obecnie proponuje Rada Miejska, możliwe będzie zrealizowane wszystkich przewidzianych w nim inwestycji, w tym inwestycji intensywnej zabudowy w strefie 58MW i 59MW. To zatem na obecnym etapie - etapie uchwalanie planu miejscowego - konieczne jest ograniczenie i wykluczenie takiej zabudowy, która negatywnie wpływa na środowisko naturalne i komfort życia mieszkańców.*

9. *Należy zwrócić uwagę, że Prognoza oddziaływania na środowisko (sporządzona do projektowanego miejscowego planu) została opracowana przez Dolnośląskie Biuro Projektowe z Wrocławia głównie z wykorzystaniem już gotowych opracowań i tylko jednokrotnej wizji terenu (cyt.: przeprowadzono wizję terenu"). Tymczasem z art. 46 ustawy z dnia 03.10.2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach odziaływania na środowisko, wynika obowiązek sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko, które jest rzetelna i która powinna prawidłowo i precyzyjnie rozpoznawać wszystkie zagrożenia dla środowiska, które mogą powstać na terenie oddziaływania planu. Jednak wykonana na zlecenie Rady Miasta, Prognoza oddziaływania na środowisko przez Dolnośląskie Biuro Projektowe z Wrocławia jest miejscami nieprecyzyjna, ogólnikowa a rozpoznane w niej realne zagrożenia dla środowiska uzależnia ona od faktycznej zabudowy.*

*Tymczasem przecież po uchwalenia planu w obecnym kształcie, możliwa będzie realizacja wszystkich przewidzianych w nim inwestycji i maksymalna zabudowa, stąd to już obecnie rozpoznane i rozważane powinny być w Prognozie szczegółowo wszystkie zagrożenia - przy założeniu zrealizowania całości planowanej wg planu zabudowy. Nie można się łudzić, że teraz zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dopuszczający intensywną zabudowę mieszkaniową, a potem miałyby nie być na jego podstawie wydawane pozwolenia na budowę. Taka zabudowa, jaką dopuści uchwalony plan, z pewnością będzie realizowana, tym bardziej w tak atrakcyjnej części miasta jakim jest rejon Piotrowo-Bajkowe. Gdyby nie miała tu być realizowana dodatkowa zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, to plan w ogóle nie byłby uchwalany.*

10. *Jako mieszkańcy rejonu Piotrowo - Bajkowe jesteśmy zbulwersowani planowaną przez Radę Miasta intensywną zabudową wielorodzinną mieszkaniową i uzupełniającą zabudową usługową w tym rejonie, zwłaszcza w strefie 58MW i 59MW, które pozbawi ten rejon naturalnych obszarów zielonych i koniecznej przestrzeni dla normalnego życia. Planowaną zabudową, która powodując negatywne skutki pod względem dostępu światła słonecznego do istniejących budynków, ograniczenia wchłaniania się wód opadowych, ilości emisji spalin, wzrostu poziomu hałasu, a w konsekwencji także daleko idących negatywnych konsekwencji zdrowotnych dla nas jako mieszkańców.*

*Interes finansowy miasta i inwestorów (bo tym są podyktowane proponowane rozwiązanie w zakresie zabudowy w rejonie Piotrowo-Bajkowe) nie może być najważniejszy ani prowadzić do wprowadzenia zabudowy w formie „patodeweloperki", które zdegraduje środowisko naturalne i rażąco pogorszy warunki życia obecnych mieszkańców rejonu Piotrowo-Bajkowe, a zwłaszcza mieszkańców budynku przy ul. Kubusia Puchatka 2.*

*Miasto, posiadając inne tereny do inwestowania, powinno rozważyć nie tylko swoje interesy ekonomiczne, ale przede wszystkim interes mieszkańców. W tym zakresie wskazać należy, że już w 2016 r. - pismem z dnia 03.10.2016 r. Agencja Mienia Wojskowego Oddział Regionalny w Gdyni wnioskowała do Prezydenta Miasta Gdańska o przeznaczenie całości gruntów - dz. geod. nr 4 obręb 12 dz. geod. nr 15/7 obręb 11 (obszar dawnego poligonu, wchodzącego w skład dawnych terenów wojskowych, położony w rejonie osiedla Górki w Tczewie) na cele osiedla mieszkaniowego. Nie spotkało się to jednak z aprobatą Rady Miejskiej w Tczewie z uwagi na konieczność zagospodarowania terenu np. budowy sieci wod.-kan., które należałyby do zadań własnych gminy. Nie ulega jednak najmniejszej wątpliwości, że obszar dawnego poligonu jest to znaczny obszar (ok. 100 ha), na którym możliwa byłaby zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinne na ok. 5000 mieszkańców (jak wstępnie szacowało miasto), z programem usługowym odpowiednim dla tej skali zamierzenia, w tym np. przedszkolami, szkołami, parkingami.*

*W tym kontekście brak jest logicznego uzasadnienia dla nadmiernego intensyfikowania zabudowy mieszkaniowej w rejonie Piotrowo-Bajkowe zamiast realizowania takiej zabudowy w innym dostępnym dla miasta miejscu (również położonym w centrum i atrakcyjnym dla potencjalnych nabywców lokali), gdzie zabudowa nie kolidowałaby z interesem mieszkańców.*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nie uwzględniona w całości.

Jak w §39.

**§ 65.**

Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 01.04.2021 r. przez […]* dla terenów 58MW, 59MW, 37KD-D i 34KD-D, o treści:

*W związku z ogłoszeniem i obwieszczeniem Prezydenta Miasta Tczewa składam uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Piotrowo - Bajkowe w Tczewie (projekt uchwały z dnia 16.02.2021.). Uwagi dotyczą obszaru objętego strefami 58M, 59MW, 37KD-D i 34KD-D na rysunku planu:*

1. *Zastrzeżenia w kwestii zacienienia/nasłonecznienia - tak intensywna planowana zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna na terenie oznaczonym 58MW i 59MW w bliskiej odległości od dotychczasowej zabudowy (tj. bloku przy ul. Kubusia Puchatka 2) spowoduje utratę dostępu do światła słonecznego w godzinach przedpołudniowych - od strony balkonów dla bloku Kubusia Puchatka 2.*

*Planowane kolejne obiekty wielorodzinne mieszkaniowe (bloki) z przewidzianą w projekcie planu wysokością zabudowy do 14,5 m zupełnie zasłonią budynek przy ul. Kubusia Puchatka 2 odcinając go od naturalnego nasłonecznienia (zwłaszcza niższe kondygnacja budynku).*

*Należy przy tym zwrócić uwagę, że już obecnie blok przy ul. Kubusia Puchatka 2 ma znacznie ograniczone nasłonecznienie w godzinach popołudniowych z uwagi na zlokalizowany z jego drugiej strony tj. od ulicy (strefa 34KD-D) budynek wielorodzinny (blok przy ul. Kubusia Puchatka 1) oraz kościół znajdujący się na wzniesieniu.*

*Nowe budynki przewidziane w ramach zabudowy wielorodzinnej mieszkaniowej na obszarze 58Mw i 59MW przesłonią okna sąsiadujących budynków - bloku przy ul. Kubusia Puchatka 2 i bloku przy ul. Kubusia Puchatka 4.*

2. *W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (rysunek projektu mpzp) brak jest wyraźnego rozgraniczenia między strefą 58 MW i 59 MW (zaznaczone tym samym - brązowym - kolorem na mapie), co uniemożliwia zweryfikowanie granic między tymi strefami i w konsekwencji brak możliwości ustalenia intensywności zabudowy na poszczególnych działkach. identyczna kolorystyka (kolor brązowy) zmierza najwyraźniej do celowego wprowadzenia w błąd mieszkańców, a przynajmniej mylącego rozróżnienia tych stref. Strefy 58 MW i 59 MW powinny być*

*zaznaczone różnym kolorami dającymi możliwość zweryfikowania, które dokładnie obszary i obiekty budowlane podlegają zaliczeniu do której strefy (tak jak jest w przypadku innych stref w projekcie planu, gdzie sąsiadujące ze sobą strefy oznaczone są kontrastowo).*

3. *Zastrzeżenia w kwestii przeznaczenia terenu - na osiedlu Bajkowym jest niewiele terenów zielonych oraz drzew (powierzchnia biologicznie czynna). Tym bardziej nieuzasadnione jest przewidziane w planie dopuszczenie intensywnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na obszarze 58MW i 59MW, który dotychczas pokryty jest trawą i drzewami. Jest to teren rekreacyjny, miejsce zabaw dzieci, spacerów ludzi.*

*Tymczasem projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewiduje w §31 i §32 znaczną intensywność zabudowy mieszkaniowej oraz uzupełniająca zabudowy usługowej na obszarze 58MW i 59MW (zabudowę do 50% powierzchni każdej działki) i ograniczenie powierzchni biologicznie czynnej zaledwie do 25% powierzchni działki budowlanej. W praktyce będzie to oznaczać pozbawienie obecnych mieszkańców osiedla Piotrowo- Bajkowe istniejącej obecnie przestrzeni i terenów zielonych.*

*Pozostawienie tej powierzchni biologicznie czynnej jest istotne tymczasem także ze względu na potrzeby retencji wód opadowych i roztopowych przez podłoże (do czego odnosić się będzie również kolejna uwaga poniżej).*

*W tym zakresie istotna jest uwaga zawarta w Prognozie oddziaływania na środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Piotrowo-Bajkowe w Tczewie opracowanej przez mgr inż. Rafała Odachowskiego, gdzie jednoznacznie wskazane zostało, że cyt.: „niekorzystne z punktu widzenia środowiska jest zniszczenie części pokrywy glebowej oraz ograniczenie terenów biologicznie czynnych na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie."*

4. *Przewidziana w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego intensywna zabudowa wielorodzinna mieszkaniowa i usługowa na obszarze 58MW i 59MW (od strony balkonów budynku Kubusia Puchatka 2) niekorzystnie wpłynie również na gospodarkę wodną, w szczególności będzie potęgowała problemy z wodą opadową u zbiegu ul. Kubusia Puchatka i ul. Jana Brzechwy (strefa 37KD-D i 34KD-D).*

*Wskazać należy, że u zbiegu tych ulic wielokrotnie w ciągu roku po opadach deszczu dochodziło do zalania jezdni. Interweniowała wówczas Straż Pożarna, która odpompowywała wodę. Wybudowanie nowych budynków wielorodzinnych i wybetonowanie kolejnego terenu na obszarze 58MW i 59MW tylko zwiększy ten problem.*

*Projekt miejscowego planu pomija w tym zakresie potrzeby retencji wód opadowych*

*i roztopowych przez podłoże biologicznie czynne w strefie 58MW i 59MW.*

*Tymczasem już w Prognozie oddziaływania na środowisko oceniającej te rozwiązania przyjęte w projekcie planu jest jednoznaczne potwierdzenie, że zwiększenie areału terenów zabudowanych i utwardzonych obniży zdolności retencyjne podłoża.*

5. *Przewidziana w projekcie planu zabudowa wielorodzinna mieszkaniowa i usługowa na obszarze 58MW i 59MW doprowadzi również do zniszczenia systemu korzeniowego wierzby zlokalizowanej w strefie 59MW - tak jak stało się z kasztanowcami przy ul. Piotrowo gdzie ok. stuletnie drzewa usychają w miejscu, gdzie powstała w ostatnich latach zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (3 bloki) przy ul. Piotrowo.*

6. *Tak intensywna zabudowa na obszarze 58MW i 59MW, jaka jest przewidziana w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Piotrowo-Bajkowe jest rażąco sprzeczna z obecnymi potrzebami miasta w kontekście aktualnych zmian klimatycznych i już występujących problemów (z wodą opadową, nagrzewaniem się powierzchni). Konieczne jest zachowanie jak największej powierzchni zielonej, łąk kwietnych, zadrzewienia, żeby powstrzymać przegrzewanie się miasta, w tym w szczególności osiedla Bajkowe.*

*Planowane posadowienie budynków, wybrukowanie kostką brukową, pokrycie terenu betonem i asfaltem spowoduje, że teren ten będzie znacznie bardziej się nagrzewał.*

*W Prognozie oddziaływania na środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Piotrowo-Bajkowe w Tczewie opracowanej przez mgr inż. Rafała Odachowskiego, stwierdzono wyraźnie, że cyt.: „Zabudowa terenu zmniejsza możliwości swobodnego przemieszczania się mas powietrza. W najbliższym sąsiedztwie budynków, terenów utwardzanych oraz terenów komunikacji spodziewać się będzie można wzrostu średnich temperatur oraz spadku wilgotności powietrza. Zakres zmian topoklimatu będzie uzależniony od charakteru zagospodarowania terenu, w szczególności powierzchni zabudowy, a także kubatury budynków. Istotne znaczenie będzie miała wielkość powierzchni utwardzonych. "*

*Wpłynie to ewidentnie negatywnie na warunki bytowe mieszkańców.*

*Są tereny w Tczewie, w szczególności na Osiedlu Górki czy na terenie dawnego poligonu - ul. Saperów Tczewskich, a także w okolicznych miejscowościach: Rokitki, Czarlin, Śliwiny itp., gdzie jest miejsce na zabudowę mieszkaniową.*

*Nie ma potrzeby dodatkowego zabudowywania położonego w centrum miasta rejonu Piotrowo-Bajkowe, zagęszczania zabudowy do maksimum i zabetonowania kolejnych jego terenów. Dalsza zabudowa na omawianym obszarze spowoduje utratę cennych obszarów naturalnej zieleni, które będą już potem nie do odzyskania, oraz do rażąco niekorzystnych skutków klimatycznych - nieodwracalnych. Rejon Piotrowo-Bajkowe zamieni się w betonowe getto.*

7. *Nie można pomijać faktu, że w ostatnich latach została znacząco zintensyfikowana zabudowa w rejonie Piotrowo - Bajkowe. Pojawiły się liczna nowa zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w rejonie ul. Jasia i Małgosi (7 bloków) oraz w rejonie ul. Piotrowo (3 bloki), co powoduje istotne niedogodności dla mieszkańców w zakresie komunikacji czy parkingów. Na osiedlu jest bardzo- duży ruch samochodowy (z powodu braku miejsca i braku parkingów samochody parkują bezpośrednio na jezdni, bezpośrednio przy przejściach dla pieszych; często wbrew przepisom prawa o ruchu drogowym). Dalsza zabudowa w tym rejonie (blok przy bloku) spowoduje wzrost problemów komunikacyjnych i zwiększy dyskomfort dla mieszkańców, utrudniając codzienne życie, mieszkanie i przemieszczanie się po osiedlu.*

*Co więcej, w Prognozie oddziaływania na środowisko oceniającej przyjęte w projekcie planu rozwiązania wskazano wyraźnie, że cyt.: „Przyszłe zagospodarowanie terenu może generować większy niż dotychczas ruch, co może się przełożyć na pogłębienie emisji hałasu."*

*Dalej, w Prognozie oddziaływania na środowisko zasygnalizowano także, że pojawienie się w przestrzeni obszaru niezabudowanego nowych obiektów będzie oddziaływać na klimat w wyniku wzrostu emisji zanieczyszczeń atmosferycznych. „Za szkodliwe emisje odpowiadać będzie ruch samochodowy oraz emisje z sektora komunalnego (spaliny samochodowe, wytwarzanie ciepła do ogrzewania pomieszczeń. Przyszłe zagospodarowanie generować będzie ruch samochodowy (dojazdy do terenów zainwestowanych) zwiększy się zatem ładunek zanieczyszczeń komunalnych (dwutlenek azotu, tlenki węgla, węglowodory) oraz pyłów emitowanych do atmosfery"*

*Dalej, z Prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Piotrowo - Bajkowe w Tczewie*

*jednoznacznie stwierdzono, że cyt.: „obserwuje się wzrost ilości terenów zabudowanych na terenie gminy, co w przyszłości może powodować efekt kumulacji niekorzystnych presji na środowisko np. nadmierna emisję szkodliwych substancji do atmosfery. Będę to oddziaływania stałe."*

8. *Co istotne, w Prognozie oddziaływania na środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Piotrowo-Bajkowe w Tczewie opracowanej przez mgr inż. Rafała Odachowskiego, stwierdzono wyraźnie, że cyt.: „Rodzaj oraz ilość zagrożeń dla środowiska, mogących wystąpić po uchwalenia opisywanego dokumentu (czyli miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Piotrowo-Bajkowe w Tczewie) jest trudna do oszacowania.*

*Oddziaływanie planowanych inwestycji na środowisko uzależnione będzie od stopnia*

*realizacji postanowień planu oraz charakteru wybranych przeznaczeń na omawianym terenie jest to niepokojące i jednocześnie nieprecyzyjne, ponieważ prognoza powinna oceniać jak będzie w przypadku, jeżeli zrealizowane zostaną wszystkie postanowienia projektowanego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie zabudowy i planowanych inwestycji. Nie ulega przecież wątpliwości, że po uchwalenia planu w takim kształcie, jaki obecnie proponuje Rada Miejska, możliwe będzie zrealizowane wszystkich przewidzianych w nim inwestycji, w tym inwestycji intensywnej zabudowy w strefie 58MW i 59MW. To zatem na obecnym etapie - etapie uchwalanie planu miejscowego - konieczne jest ograniczenie i wykluczenie takiej zabudowy, która negatywnie wpływa na środowisko naturalne i komfort życia mieszkańców.*

9. *Należy zwrócić uwagę, że Prognoza oddziaływania na środowisko (sporządzona do projektowanego miejscowego planu) została opracowana przez Dolnośląskie Biuro Projektowe z Wrocławia głównie z wykorzystaniem już gotowych opracowań i tylko jednokrotnej wizji terenu (cyt.: przeprowadzono wizję terenu"). Tymczasem z art. 46 ustawy z dnia 03.10.2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach odziaływania na środowisko, wynika obowiązek sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko, które jest rzetelna i która powinna prawidłowo i precyzyjnie rozpoznawać wszystkie zagrożenia dla środowiska, które mogą powstać na terenie oddziaływania planu. Jednak wykonana na zlecenie Rady Miasta, Prognoza oddziaływania na środowisko przez Dolnośląskie Biuro Projektowe z Wrocławia jest miejscami nieprecyzyjna, ogólnikowa a rozpoznane w niej realne zagrożenia dla środowiska uzależnia ona od faktycznej zabudowy.*

*Tymczasem przecież po uchwalenia planu w obecnym kształcie, możliwa będzie realizacja wszystkich przewidzianych w nim inwestycji i maksymalna zabudowa, stąd to już obecnie rozpoznane i rozważane powinny być w Prognozie szczegółowo wszystkie zagrożenia - przy założeniu zrealizowania całości planowanej wg planu zabudowy. Nie można się łudzić, że teraz zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dopuszczający intensywną zabudowę mieszkaniową, a potem miałyby nie być na jego podstawie wydawane pozwolenia na budowę. Taka zabudowa, jaką dopuści uchwalony plan, z pewnością będzie realizowana, tym bardziej w tak atrakcyjnej części miasta jakim jest rejon Piotrowo-Bajkowe. Gdyby nie miała tu być realizowana dodatkowa zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, to plan w ogóle nie byłby uchwalany.*

10. *Jako mieszkańcy rejonu Piotrowo - Bajkowe jesteśmy zbulwersowani planowaną przez Radę Miasta intensywną zabudową wielorodzinną mieszkaniową i uzupełniającą zabudową usługową w tym rejonie, zwłaszcza w strefie 58MW i 59MW, które pozbawi ten rejon naturalnych obszarów zielonych i koniecznej przestrzeni dla normalnego życia. Planowaną zabudową, która powodując negatywne skutki pod względem dostępu światła słonecznego do istniejących budynków, ograniczenia wchłaniania się wód opadowych, ilości emisji spalin, wzrostu poziomu hałasu, a w konsekwencji także daleko idących negatywnych konsekwencji zdrowotnych dla nas jako mieszkańców.*

*Interes finansowy miasta i inwestorów (bo tym są podyktowane proponowane rozwiązanie w zakresie zabudowy w rejonie Piotrowo-Bajkowe) nie może być najważniejszy ani prowadzić do wprowadzenia zabudowy w formie „patodeweloperki", które zdegraduje środowisko naturalne i rażąco pogorszy warunki życia obecnych mieszkańców rejonu Piotrowo-Bajkowe, a zwłaszcza mieszkańców budynku przy ul. Kubusia Puchatka 2.*

*Miasto, posiadając inne tereny do inwestowania, powinno rozważyć nie tylko swoje interesy ekonomiczne, ale przede wszystkim interes mieszkańców. W tym zakresie wskazać należy, że już w 2016 r. - pismem z dnia 03.10.2016 r. Agencja Mienia Wojskowego Oddział Regionalny w Gdyni wnioskowała do Prezydenta Miasta Gdańska o przeznaczenie całości gruntów - dz. geod. nr 4 obręb 12 dz. geod. nr 15/7 obręb 11 (obszar dawnego poligonu, wchodzącego w skład dawnych terenów wojskowych, położony w rejonie osiedla Górki w Tczewie) na cele osiedla mieszkaniowego. Nie spotkało się to jednak z aprobatą Rady Miejskiej w Tczewie z uwagi na konieczność zagospodarowania terenu np. budowy sieci wod.-kan., które należałyby do zadań własnych gminy. Nie ulega jednak najmniejszej wątpliwości, że obszar dawnego poligonu jest to znaczny obszar (ok. 100 ha), na którym możliwa byłaby zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinne na ok. 5000 mieszkańców (jak wstępnie szacowało miasto), z programem usługowym odpowiednim dla tej skali zamierzenia, w tym np. przedszkolami, szkołami, parkingami.*

*W tym kontekście brak jest logicznego uzasadnienia dla nadmiernego intensyfikowania zabudowy mieszkaniowej w rejonie Piotrowo-Bajkowe zamiast realizowania takiej zabudowy w innym dostępnym dla miasta miejscu (również położonym w centrum i atrakcyjnym dla potencjalnych nabywców lokali), gdzie zabudowa nie kolidowałaby z interesem mieszkańców.*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nie uwzględniona w całości.

Jak w §39.

**§ 66.**

Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 01.04.2021 r. przez […]* dla terenów 58MW, 59MW, 37KD-D i 34KD-D, o treści:

*W związku z ogłoszeniem i obwieszczeniem Prezydenta Miasta Tczewa składam uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Piotrowo - Bajkowe w Tczewie (projekt uchwały z dnia 16.02.2021.). Uwagi dotyczą obszaru objętego strefami 58M, 59MW, 37KD-D i 34KD-D na rysunku planu:*

1. *Zastrzeżenia w kwestii zacienienia/nasłonecznienia - tak intensywna planowana zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna na terenie oznaczonym 58MW i 59MW w bliskiej odległości od dotychczasowej zabudowy (tj. bloku przy ul. Kubusia Puchatka 2) spowoduje utratę dostępu do światła słonecznego w godzinach przedpołudniowych - od strony balkonów dla bloku Kubusia Puchatka 2.*

*Planowane kolejne obiekty wielorodzinne mieszkaniowe (bloki) z przewidzianą w projekcie planu wysokością zabudowy do 14,5 m zupełnie zasłonią budynek przy ul. Kubusia Puchatka 2 odcinając go od naturalnego nasłonecznienia (zwłaszcza niższe kondygnacja budynku).*

*Należy przy tym zwrócić uwagę, że już obecnie blok przy ul. Kubusia Puchatka 2 ma znacznie ograniczone nasłonecznienie w godzinach popołudniowych z uwagi na zlokalizowany z jego drugiej strony tj. od ulicy (strefa 34KD-D) budynek wielorodzinny (blok przy ul. Kubusia Puchatka 1) oraz kościół znajdujący się na wzniesieniu.*

*Nowe budynki przewidziane w ramach zabudowy wielorodzinnej mieszkaniowej na obszarze 58Mw i 59MW przesłonią okna sąsiadujących budynków - bloku przy ul. Kubusia Puchatka 2 i bloku przy ul. Kubusia Puchatka 4.*

2. *W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (rysunek projektu mpzp) brak jest wyraźnego rozgraniczenia między strefą 58 MW i 59 MW (zaznaczone tym samym - brązowym - kolorem na mapie), co uniemożliwia zweryfikowanie granic między tymi strefami i w konsekwencji brak możliwości ustalenia intensywności zabudowy na poszczególnych działkach. identyczna kolorystyka (kolor brązowy) zmierza najwyraźniej do celowego wprowadzenia w błąd mieszkańców, a przynajmniej mylącego rozróżnienia tych stref. Strefy 58 MW i 59 MW powinny być*

*zaznaczone różnym kolorami dającymi możliwość zweryfikowania, które dokładnie obszary i obiekty budowlane podlegają zaliczeniu do której strefy (tak jak jest w przypadku innych stref w projekcie planu, gdzie sąsiadujące ze sobą strefy oznaczone są kontrastowo).*

3. *Zastrzeżenia w kwestii przeznaczenia terenu - na osiedlu Bajkowym jest niewiele terenów zielonych oraz drzew (powierzchnia biologicznie czynna). Tym bardziej nieuzasadnione jest przewidziane w planie dopuszczenie intensywnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na obszarze 58MW i 59MW, który dotychczas pokryty jest trawą i drzewami. Jest to teren rekreacyjny, miejsce zabaw dzieci, spacerów ludzi.*

*Tymczasem projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewiduje w §31 i §32 znaczną intensywność zabudowy mieszkaniowej oraz uzupełniająca zabudowy usługowej na obszarze 58MW i 59MW (zabudowę do 50% powierzchni każdej działki) i ograniczenie powierzchni biologicznie czynnej zaledwie do 25% powierzchni działki budowlanej. W praktyce będzie to oznaczać pozbawienie obecnych mieszkańców osiedla Piotrowo- Bajkowe istniejącej obecnie przestrzeni i terenów zielonych.*

*Pozostawienie tej powierzchni biologicznie czynnej jest istotne tymczasem także ze względu na potrzeby retencji wód opadowych i roztopowych przez podłoże (do czego odnosić się będzie również kolejna uwaga poniżej).*

*W tym zakresie istotna jest uwaga zawarta w Prognozie oddziaływania na środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Piotrowo-Bajkowe w Tczewie opracowanej przez mgr inż. Rafała Odachowskiego, gdzie jednoznacznie wskazane zostało, że cyt.: „niekorzystne z punktu widzenia środowiska jest zniszczenie części pokrywy glebowej oraz ograniczenie terenów biologicznie czynnych na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie.”*

4. *Przewidziana w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego intensywna zabudowa wielorodzinna mieszkaniowa i usługowa na obszarze 58MW i 59MW (od strony balkonów budynku Kubusia Puchatka 2) niekorzystnie wpłynie również na gospodarkę wodną, w szczególności będzie potęgowała problemy z wodą opadową u zbiegu ul. Kubusia Puchatka i ul. Jana Brzechwy (strefa 37KD-D i 34KD-D).*

*Wskazać należy, że u zbiegu tych ulic wielokrotnie w ciągu roku po opadach deszczu dochodziło do zalania jezdni. Interweniowała wówczas Straż Pożarna, która odpompowywała wodę. Wybudowanie nowych budynków wielorodzinnych i wybetonowanie kolejnego terenu na obszarze 58MW i 59MW tylko zwiększy ten problem.*

*Projekt miejscowego planu pomija w tym zakresie potrzeby retencji wód opadowych*

*i roztopowych przez podłoże biologicznie czynne w strefie 58MW i 59MW.*

*Tymczasem już w Prognozie oddziaływania na środowisko oceniającej te rozwiązania przyjęte w projekcie planu jest jednoznaczne potwierdzenie, że zwiększenie areału terenów zabudowanych i utwardzonych obniży zdolności retencyjne podłoża.*

5. *Przewidziana w projekcie planu zabudowa wielorodzinna mieszkaniowa i usługowa na obszarze 58MW i 59MW doprowadzi również do zniszczenia systemu korzeniowego wierzby zlokalizowanej w strefie 59MW - tak jak stało się z kasztanowcami przy ul. Piotrowo gdzie ok. stuletnie drzewa usychają w miejscu, gdzie powstała w ostatnich latach zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (3 bloki) przy ul. Piotrowo.*

6. *Tak intensywna zabudowa na obszarze 58MW i 59MW, jaka jest przewidziana w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Piotrowo-Bajkowe jest rażąco sprzeczna z obecnymi potrzebami miasta w kontekście aktualnych zmian klimatycznych i już występujących problemów (z wodą opadową, nagrzewaniem się powierzchni). Konieczne jest zachowanie jak największej powierzchni zielonej, łąk kwietnych, zadrzewienia, żeby powstrzymać przegrzewanie się miasta, w tym w szczególności osiedla Bajkowe.*

*Planowane posadowienie budynków, wybrukowanie kostką brukową, pokrycie terenu betonem i asfaltem spowoduje, że teren ten będzie znacznie bardziej się nagrzewał.*

*W Prognozie oddziaływania na środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Piotrowo-Bajkowe w Tczewie opracowanej przez mgr inż. Rafała Odachowskiego, stwierdzono wyraźnie, że cyt.: „Zabudowa terenu zmniejsza możliwości swobodnego przemieszczania się mas powietrza. W najbliższym sąsiedztwie budynków, terenów utwardzanych oraz terenów komunikacji spodziewać się będzie można wzrostu średnich temperatur oraz spadku wilgotności powietrza. Zakres zmian topoklimatu będzie uzależniony od charakteru zagospodarowania terenu, w szczególności powierzchni zabudowy, a także kubatury budynków. Istotne znaczenie będzie miała wielkość powierzchni utwardzonych. "*

*Wpłynie to ewidentnie negatywnie na warunki bytowe mieszkańców.*

*Są tereny w Tczewie, w szczególności na Osiedlu Górki czy na terenie dawnego poligonu - ul. Saperów Tczewskich, a także w okolicznych miejscowościach: Rokitki, Czarlin, Śliwiny itp., gdzie jest miejsce na zabudowę mieszkaniową.*

*Nie ma potrzeby dodatkowego zabudowywania położonego w centrum miasta rejonu Piotrowo-Bajkowe, zagęszczania zabudowy do maksimum i zabetonowania kolejnych jego terenów. Dalsza zabudowa na omawianym obszarze spowoduje utratę cennych obszarów naturalnej zieleni, które będą już potem nie do odzyskania, oraz do rażąco niekorzystnych skutków klimatycznych - nieodwracalnych. Rejon Piotrowo-Bajkowe zamieni się w betonowe getto.*

7. *Nie można pomijać faktu, że w ostatnich latach została znacząco zintensyfikowana zabudowa w rejonie Piotrowo - Bajkowe. Pojawiły się liczna nowa zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w rejonie ul. Jasia i Małgosi (7 bloków) oraz w rejonie ul. Piotrowo (3 bloki), co powoduje istotne niedogodności dla mieszkańców w zakresie komunikacji czy parkingów. Na osiedlu jest bardzo- duży ruch samochodowy (z powodu braku miejsca i braku parkingów samochody parkują bezpośrednio na jezdni, bezpośrednio przy przejściach dla pieszych; często wbrew przepisom prawa o ruchu drogowym). Dalsza zabudowa w tym rejonie (blok przy bloku) spowoduje wzrost problemów komunikacyjnych i zwiększy dyskomfort dla mieszkańców, utrudniając codzienne życie, mieszkanie i przemieszczanie się po osiedlu.*

*Co więcej, w Prognozie oddziaływania na środowisko oceniającej przyjęte w projekcie planu rozwiązania wskazano wyraźnie, że cyt.: „Przyszłe zagospodarowanie terenu może generować większy niż dotychczas ruch, co może się przełożyć na pogłębienie emisji hałasu."*

*Dalej, w Prognozie oddziaływania na środowisko zasygnalizowano także, że pojawienie się w przestrzeni obszaru niezabudowanego nowych obiektów będzie oddziaływać na klimat w wyniku wzrostu emisji zanieczyszczeń atmosferycznych. „Za szkodliwe emisje odpowiadać będzie ruch samochodowy oraz emisje z sektora komunalnego (spaliny samochodowe, wytwarzanie ciepła do ogrzewania pomieszczeń. Przyszłe zagospodarowanie generować będzie ruch samochodowy (dojazdy do terenów zainwestowanych) zwiększy się zatem ładunek zanieczyszczeń komunalnych (dwutlenek azotu, tlenki węgla, węglowodory) oraz pyłów emitowanych do atmosfery"*

*Dalej, z Prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Piotrowo - Bajkowe w Tczewie*

*jednoznacznie stwierdzono, że cyt.: „obserwuje się wzrost ilości terenów zabudowanych na terenie gminy, co w przyszłości może powodować efekt kumulacji niekorzystnych presji na środowisko np. nadmierna emisję szkodliwych substancji do atmosfery. Będę to oddziaływania stałe."*

8. *Co istotne, w Prognozie oddziaływania na środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Piotrowo-Bajkowe w Tczewie opracowanej przez mgr inż. Rafała Odachowskiego, stwierdzono wyraźnie, że cyt.: „Rodzaj oraz ilość zagrożeń dla środowiska, mogących wystąpić po uchwalenia opisywanego dokumentu (czyli miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Piotrowo-Bajkowe w Tczewie) jest trudna do oszacowania.*

*Oddziaływanie planowanych inwestycji na środowisko uzależnione będzie od stopnia*

*realizacji postanowień planu oraz charakteru wybranych przeznaczeń na omawianym terenie jest to niepokojące i jednocześnie nieprecyzyjne, ponieważ prognoza powinna oceniać jak będzie w przypadku, jeżeli zrealizowane zostaną wszystkie postanowienia projektowanego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie zabudowy i planowanych inwestycji. Nie ulega przecież wątpliwości, że po uchwalenia planu w takim kształcie, jaki obecnie proponuje Rada Miejska, możliwe będzie zrealizowane wszystkich przewidzianych w nim inwestycji, w tym inwestycji intensywnej zabudowy w strefie 58MW i 59MW. To zatem na obecnym etapie - etapie uchwalanie planu miejscowego - konieczne jest ograniczenie i wykluczenie takiej zabudowy, która negatywnie wpływa na środowisko naturalne i komfort życia mieszkańców.*

9. *Należy zwrócić uwagę, że Prognoza oddziaływania na środowisko (sporządzona do projektowanego miejscowego planu) została opracowana przez Dolnośląskie Biuro Projektowe z Wrocławia głównie z wykorzystaniem już gotowych opracowań i tylko jednokrotnej wizji terenu (cyt.: przeprowadzono wizję terenu"). Tymczasem z art. 46 ustawy z dnia 03.10.2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach odziaływania na środowisko, wynika obowiązek sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko, które jest rzetelna i która powinna prawidłowo i precyzyjnie rozpoznawać wszystkie zagrożenia dla środowiska, które mogą powstać na terenie oddziaływania planu. Jednak wykonana na zlecenie Rady Miasta, Prognoza oddziaływania na środowisko przez Dolnośląskie Biuro Projektowe z Wrocławia jest miejscami nieprecyzyjna, ogólnikowa a rozpoznane w niej realne zagrożenia dla środowiska uzależnia ona od faktycznej zabudowy.*

*Tymczasem przecież po uchwalenia planu w obecnym kształcie, możliwa będzie realizacja wszystkich przewidzianych w nim inwestycji i maksymalna zabudowa, stąd to już obecnie rozpoznane i rozważane powinny być w Prognozie szczegółowo wszystkie zagrożenia - przy założeniu zrealizowania całości planowanej wg planu zabudowy. Nie można się łudzić, że teraz zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dopuszczający intensywną zabudowę mieszkaniową, a potem miałyby nie być na jego podstawie wydawane pozwolenia na budowę. Taka zabudowa, jaką dopuści uchwalony plan, z pewnością będzie realizowana, tym bardziej w tak atrakcyjnej części miasta jakim jest rejon Piotrowo-Bajkowe. Gdyby nie miała tu być realizowana dodatkowa zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, to plan w ogóle nie byłby uchwalany.*

10. *Jako mieszkańcy rejonu Piotrowo - Bajkowe jesteśmy zbulwersowani planowaną przez Radę Miasta intensywną zabudową wielorodzinną mieszkaniową i uzupełniającą zabudową usługową w tym rejonie, zwłaszcza w strefie 58MW i 59MW, które pozbawi ten rejon naturalnych obszarów zielonych i koniecznej przestrzeni dla normalnego życia. Planowaną zabudową, która powodując negatywne skutki pod względem dostępu światła słonecznego do istniejących budynków, ograniczenia wchłaniania się wód opadowych, ilości emisji spalin, wzrostu poziomu hałasu, a w konsekwencji także daleko idących negatywnych konsekwencji zdrowotnych dla nas jako mieszkańców.*

*Interes finansowy miasta i inwestorów (bo tym są podyktowane proponowane rozwiązanie w zakresie zabudowy w rejonie Piotrowo-Bajkowe) nie może być najważniejszy ani prowadzić do wprowadzenia zabudowy w formie „patodeweloperki", które zdegraduje środowisko naturalne i rażąco pogorszy warunki życia obecnych mieszkańców rejonu Piotrowo-Bajkowe, a zwłaszcza mieszkańców budynku przy ul. Kubusia Puchatka 2.*

*Miasto, posiadając inne tereny do inwestowania, powinno rozważyć nie tylko swoje interesy ekonomiczne, ale przede wszystkim interes mieszkańców. W tym zakresie wskazać należy, że już w 2016 r. - pismem z dnia 03.10.2016 r. Agencja Mienia Wojskowego Oddział Regionalny w Gdyni wnioskowała do Prezydenta Miasta Gdańska o przeznaczenie całości gruntów - dz. geod. nr 4 obręb 12 dz. geod. nr 15/7 obręb 11 (obszar dawnego poligonu, wchodzącego w skład dawnych terenów wojskowych, położony w rejonie osiedla Górki w Tczewie) na cele osiedla mieszkaniowego. Nie spotkało się to jednak z aprobatą Rady Miejskiej w Tczewie z uwagi na konieczność zagospodarowania terenu np. budowy sieci wod.-kan.,*

*które należałyby do zadań własnych gminy. Nie ulega jednak najmniejszej wątpliwości, że obszar dawnego poligonu jest to znaczny obszar (ok. 100 ha), na którym możliwa byłaby zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinne na ok. 5000 mieszkańców (jak wstępnie szacowało miasto), z programem usługowym odpowiednim dla tej skali zamierzenia, w tym np. przedszkolami, szkołami, parkingami.*

*W tym kontekście brak jest logicznego uzasadnienia dla nadmiernego intensyfikowania zabudowy mieszkaniowej w rejonie Piotrowo-Bajkowe zamiast realizowania takiej zabudowy w innym dostępnym dla miasta miejscu (również położonym w centrum i atrakcyjnym dla potencjalnych nabywców lokali), gdzie zabudowa nie kolidowałaby z interesem mieszkańców.*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nie uwzględniona w całości.

Jak w §39.

**§ 67.**

Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 30.03.2021 r. przez […]* dla terenów 58MW, 59MW, 37KD-D i 34KD-D, o treści:

1. *Zastrzeżenia w kwestii zacienienia, nasłonecznienia – planowana zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna na terenie oznaczonym 58MW i 59MW w bliskiej odległości od dotychczasowej zabudowy (tj. bloków przy ul. Kubusia Puchatka 2 i 4) spowoduje utratę dostępu do światła słonecznego w godzinach przedpołudniowych. Jako właścicielka mieszkania w bloku na ul. Kubusia Puchatka 4, usytuowanego na parterze budynku, posiadającego wyłącznie jedno okno balkonowe jako jedyne źródło oświetlenia naturalnego całego mojego mieszkania, po wybudowaniu nowych bloków w tak bliskiej odległości od mojego jedynego okna stracę dostęp do większości światła słonecznego, które teraz oświetla moje mieszkanie. Wpłynie to bardzo negatywnie na obecną jakość mojego życia oraz na wartość rynkową mojego mieszkania.*

2. *Planowana intensywna zabudowa wielorodzinna mieszkaniowa i usługowa na obszarze 58MW i 59MW spowoduje: zwiększenie natężenia ruchu w okolicy problemy z dostępnością miejsc parkingowych zaburzy gospodarkę wodną terenu powodując problemy z wodą opadową, ograniczy dostęp do terenów zielonych, zwiększy poziom hałasu i negatywnie wpłynie na jakość życia i zdrowie psychiczne obecnych mieszkańców osiedla.*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nie uwzględniona w całości.

Jak w §39 ad. 1, 4, 6, 7, 8 i 9.

**§ 68.**

Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 02.04.2021 r. przez […]* dla terenów 58MW, 59MW, 37KD-D i 34KD-D, o treści:

1. *zastrzeżenie w kwestii zaciemnienia / nasłonecznienia –*

- *utrata nasłonecznienia w godzinach przedpołudniowych*
- *odcięcie od naturalnego nasłonecznienia*

2. *zastrzeżenia w kwestii przeznaczenia terenu; na osiedlu Bajkowym jest niewiele terenów zielonych oraz drzew. Intensywna zabudowa zabierze kolejne miejsca zabaw dla dzieci, miejsca rekreacyjne dla mieszkańców.*

3. *Wzrost emisji spalin, wzrost hałasu;*

4. *Negatywne oddziaływanie na środowisko, zmniejszenie możliwości przemieszczania się mas powietrza, spadek wilgotności, wzrost temperatury.*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nie uwzględniona w całości.

Projekt mpzp uwzględnia liczne istniejące tereny zieleni urządzonej, także takie zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie np. 31 ZP i 29 ZP.

Ponadto jak w §39 ad. 1, 6, 7, 8 i 9

**§ 69.**

Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 02.04.2021 r. przez […]* dla terenów 58MW, 59MW, 37KD-D i 34KD-D, o treści:

1) *zastrzeżenia w kwestii zaciemnienia / nasłonecznienia*

- *utrata dostępu do światła słonecznego w godz. przedpołudniowych*

2) *wzrost emisji spalin, wzrost hałasu*

3) *mało terenów zielonych na osiedlu Bajkowym*

4) *brak wzmianki 17 lat temu o zabudowaniu tego terenu. Kupno mieszkania z myślą że będzie tu teren otwarty niezabudowany*

5) *zabudowa terenu zmniejszy możliwość swobodnego przemieszczania się mas powietrza*

6) *kolejne zabieranie miejsca do zabawy dzieciom*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nie uwzględniona w całości.

Projekt mpzp uwzględnia liczne istniejące tereny zieleni urządzonej, także takie zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie np. 31 ZP i 29 ZP.

Ponadto jak w §39 ad. 1, 6, 7, 8 i 9

**§ 70.**

Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 06.04.2021 r. przez […]*, o treści:

*Nie wyrażam zgody na budowę kolejnych bloków na osiedlu Bajkowe. Proszę o pozostawienie terenów zielonych*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nie uwzględniona w całości.

jak w §39 ad. 6, 7, 8 i 9

**§ 71.**

Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 06.04.2021 r. przez […]*, o treści:

*Jestem przeciwko budowie kolejnych bloków na terenie rejonu Piotrowo-Bajkowe. Uważam, że lepszym rozwiązaniem jest zagospodarowanie tego rejonu zielenią. Lepszym pomysłem jest wybudowanie parku lub miejsca, w którym ludzie mogliby miło spędzić czas i odpocząć.*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nie uwzględniona w całości.

jak w §39 ad. 6, 7, 8 i 9

**§ 72.**

Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 06.04.2021 r. przez […]*, o treści:

*Nie wyrażam zgody na budowę kolejnych bloków na Osiedlu Bajkowe. Proszę o pozostawienie terenów zielonych.*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nie uwzględniona w całości.

jak w §39 ad. 6, 7, 8 i 9

**§ 73.**

Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 06.04.2021 r. przez […]*, o treści:

*Nie zgadzam się na budowę kolejnych bloków na osiedlu Bajkowym.*

*Proszę o pozostawienie terenów zielonych.*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nie uwzględniona w całości.

jak w §39 ad. 6, 7, 8 i 9

**§ 74.**

Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 06.04.2021 r. przez […]*, o treści:

*Zgłaszam sprzeciw wobec inwestycji polegającej na budowie kolejnych budynków wielorodzinnych na Osiedlu Bajkowe. Uważam, że budowa kolejnych bloków zmniejszy ilość terenów zielonych i rekreacyjnych na osiedlu, których i tak jest stosunkowo mało. Dodatkowo większa ilość mieszkańców sprawi, że będzie większy ruch na osiedlu, większa ilość samochodów, a co za tym idzie coraz mniej dostępnych miejsc postojowych. Duża ilość budynków na małym obszarze wpłynie negatywnie na estetykę osiedla.*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nie uwzględniona w całości.

jak w §39 ad. 6, 7, 8 i 9

**§ 75.**

Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 06.04.2021 r. przez […]*, o treści:

*Teren przy ulicy Andersena 7 stanowi integralną część osiedla, mieszkańcy wychodzą tutaj na spacery całymi rodzinami, wychodzą na spacery z psami, dzieci bawią się tutaj latem jak i zimą. Prosimy o zapoznanie się z naszą prośbą, głównie ze względu na mieszkańców, ale również na zwrócenie uwagi, że na osiedlu brakuje miejsc parkingowych. Jeżeli powstaną tutaj bloki obecni mieszkańcy nie będą mieli gdzie parkować.*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nie uwzględniona w całości.

jak w §39 ad. 6, 7, 8 i 9

**§ 76.**

Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 06.04.2021 r. przez […]*, o treści:

*Zgłaszam sprzeciw przewino inwestycji polegającej na budowie kolejnych budynków wielorodzinnych na osiedlu Bajkowe. Budowa kolejnych budynków zmniejszy ilość terenów zielonych zakłóca (?) komunikacja (?)*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nie uwzględniona w całości.

jak w §39 ad. 6, 7, 8 i 9

**§ 77.**

Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 06.04.2021 r. przez […]*, o treści:

*Nie wyrażam zgody na wybudowanie nowych bloków w rejonie Piotrowo-Bajkowe. Ponieważ brakuje w tym miejscu obszarów, gdzie można by było się zrelaksować. Zaznaczę, że jest to jedyne miejsce, gdzie bardzo chętnie przychodzą ludzie ze swoimi psami. Wybudowanie nowych bloków spowoduje zwiększony hałas, natłok samochodów, brak miejsc do parkowania aut. Mieszkam na tym osiedlu sześć lat*

*i zauważyłam, że nagminnie są łamane przepisy odnośnie prawidłowego parkowania aut. Jest to spowodowane napływem nowych aut, a nowych miejsc parkingowych brak. Auta są parkowane na chodnikach, przejściach dla pieszych i pasach zieleni.*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nie uwzględniona w całości.

jak w §39 ad. 6, 7, 8 i 9

**§ 78.**

Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 06.04.2021 r. przez […]*, o treści:

*Jest to ostatni skrawek zieleni na osiedlu Bajkowym, który stanowi szczególnie w czasie pandemii jedyne miejsce spotkania z naturą, izoluje przed hałasem i sprawia, że mogę świeże powietrze.*

*Nie zgadzam się na zabudowanie tego terenu blokami, ponieważ spowoduje to większe zanieczyszczenie środowiska, nieustanny hałas oraz mnóstwo tłoczących się pod oknami samochodów. Chcę żyć godnie i w odpowiednich warunkach. Na osiedlu Bajkowym nie będzie niebawem możliwości wyprowadzania psów na spacery, z powodu braku obszarów zielonych.*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nie uwzględniona w całości.

Projekt mpzp uwzględnia liczne istniejące tereny zieleni urządzonej, także takie zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie np. 31 ZP i 29 ZP.

Ponadto jak w §39 ad. 1, 6, 7, 8 i 9

**§ 79.**

Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 06.04.2021 r. przez […]*, o treści:

*Nie chcę aby stanęły na os. Bajkowym kolejne bloki, ponieważ zasłoni mi to widok z okna, spowoduje zwiększenie hałasu, zwiększenie ilości aut i zanieczyszczenie środowiska.*

*Nie wyrażam zgody na ten projekt.*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nie uwzględniona w całości.

jak w §39 ad. 1, 6, 7, 8 i 9

**§ 80.**

Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 06.04.2021 r. przez […]*, o treści:

*Nie zgadzam się na wybudowę kolejnych bloków. Obecnie stosunek terenów zielonych co do ilości zabudowań jest zbyt niski. Tereny te powinny być przeznaczone na tereny do zabawy dla dzieci oraz młodzieży i dorosłych. Miejsce na picknik ze stołami i ławkami, oraz z możliwością grillowania i odpowiednio przygotowanym miejscem.*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nie uwzględniona w całości.

jak w §39 ad. 6, 7, 8 i 9

**§ 81.**

Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 06.04.2021 r. przez […]*, o treści:

*Nie chciałabym aby na terenie Piotrowo-Bajkowe były wybudowane budynki, lepiej zagospodarować ten teren pod plac zabaw dla dzieci lub powierzchnię zieloną z różnego rodzaju roślinami.*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nie uwzględniona w całości.

jak w §39 ad. 6, 7, 8 i 9

**§ 82.**

Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 06.04.2021 r. przez […]* dla terenu 59MW, o treści:

*W związku z ogłoszeniem i obwieszczeniem z dnia 26 luty 2021 r. Prezydenta Miasta Tczewa składam uwagę: oznaczenie obszaru: 59MW*

*Przedmiot i zakres uwagi:*

*Jako mieszkanka ul. Piotrowo nie zgadzam się z wizją miasta na zabudowę przepięknych terenów zieleni – sadów przy dworku i stawku.*

*Panie Prezydencie przy tak dużym zagęszczeniu bloków my mieszkańcy bardzo potrzebujemy takich większych obszarów zieleni. To ukojenie naszych oczu, oddech dla naszych płuc, miejsce do spacerów z dziećmi, psami, małego piknikowania rodzinnego przy dobrej pogodzie a jesienią ludzie mojego pokolenia jeszcze raczą się owocującymi tutaj starymi odmianami jabłek i śliwek.*

*Jeśli władze miasta obchodzi los i samopoczucie mieszkańców proszę nie zabierajcie nam tej pięknej przestrzeni.*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nie uwzględniona w całości.

jak w §39 ad. 6, 7, 8 i 9

**§ 83.**

Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 06.04.2021 r. przez […]*, o treści:

*Nie wyrażam zgody na budowę kolejnych bloków na osiedlu bajkowym. Proszę o pozostawienie obszarów zielonych i zbudowanie na tym terenie parku.*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nie uwzględniona w całości.

jak w §39 ad. 6, 7, 8 i 9

**§ 84.**

Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 06.04.2021 r. przez […]*, o treści:

*Nie wyrażam zgody na budowę kolejnych bloków na osiedlu Bajowym. Proszę o pozostawienie obszarów zielonych i zbudowanie na tym terenie parku.*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nie uwzględniona w całości.

jak w §39 ad. 6, 7, 8 i 9

**§ 85.**

Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 07.04.2021 r. przez […]* dla terenów 58MW, 59MW, 37KD-D i 34KD-D, o treści:

W związku z ogłoszeniem i obwieszczeniem Prezydenta Miasta Tczewa składam uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania *przestrzennego dla rejonu Piotrowo - Bajkowe w Tczewie (projekt uchwały z dnia 16.02.2021.). Uwagi dotyczą obszaru objętego strefami 58M, 59MW, 37KD-D i 34KD-D na rysunku planu:*

1. *Zastrzeżenia w kwestii zacienienia/nasłonecznienia - tak intensywna planowana zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna na terenie oznaczonym 58MW i 59MW w bliskiej odległości od dotychczasowej zabudowy (tj. bloku przy ul. Kubusia Puchatka 2) spowoduje utratę dostępu do światła słonecznego w godzinach przedpołudniowych - od strony balkonów dla bloku Kubusia Puchatka 2.*

*Planowane kolejne obiekty wielorodzinne mieszkaniowe (bloki) z przewidzianą w projekcie planu wysokością zabudowy do 14,5 m zupełnie zasłonią budynek przy ul. Kubusia Puchatka 2 odcinając go od naturalnego nasłonecznienia (zwłaszcza niższe kondygnacja budynku).*

*Należy przy tym zwrócić uwagę, że już obecnie blok przy ul. Kubusia Puchatka 2 ma znacznie ograniczone nasłonecznienie w godzinach popołudniowych z uwagi na zlokalizowany z jego drugiej strony tj. od ulicy (strefa 34KD-D) budynek wielorodzinny (blok przy ul. Kubusia Puchatka 1) oraz kościół znajdujący się na wzniesieniu.*

*Nowe budynki przewidziane w ramach zabudowy wielorodzinnej mieszkaniowej na obszarze 58Mw i 59MW przesłonią okna sąsiadujących budynków - bloku przy ul. Kubusia Puchatka 2 i bloku przy ul. Kubusia Puchatka 4.*

2. *W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (rysunek projektu mpzp) brak jest wyraźnego rozgraniczenia między strefą 58 MW i 59 MW (zaznaczone tym samym - brązowym - kolorem na mapie), co uniemożliwia zweryfikowanie granic między tymi strefami i w konsekwencji brak możliwości ustalenia intensywności zabudowy na poszczególnych działkach. identyczna kolorystyka (kolor brązowy) zmierza najwyraźniej do celowego wprowadzenia w błąd mieszkańców, a przynajmniej mylącego rozróżnienia tych stref. Strefy 58 MW i 59 MW powinny być*

*zaznaczone różnym kolorami dającymi możliwość zweryfikowania, które dokładnie obszary i obiekty budowlane podlegają zaliczeniu do której strefy (tak jak jest w przypadku innych stref w projekcie planu, gdzie sąsiadujące ze sobą strefy oznaczone są kontrastowo).*

3. *Zastrzeżenia w kwestii przeznaczenia terenu - na osiedlu Bajkowym jest niewiele terenów zielonych oraz drzew (powierzchnia biologicznie czynna). Tym bardziej nieuzasadnione jest przewidziane w planie dopuszczenie intensywnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na obszarze 58MW i 59MW, który dotychczas pokryty jest trawą i drzewami. Jest to teren rekreacyjny, miejsce zabaw dzieci, spacerów ludzi.*

*Tymczasem projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewiduje w §31 i §32 znaczną intensywność zabudowy mieszkaniowej oraz uzupełniająca zabudowy usługowej na obszarze 58MW i 59MW (zabudowę do 50% powierzchni każdej działki) i ograniczenie powierzchni biologicznie czynnej zaledwie do 25% powierzchni działki budowlanej. W praktyce będzie to oznaczać pozbawienie obecnych mieszkańców osiedla Piotrowo- Bajkowe istniejącej obecnie przestrzeni i terenów zielonych.*

*Pozostawienie tej powierzchni biologicznie czynnej jest istotne tymczasem także ze względu na potrzeby retencji wód opadowych i roztopowych przez podłoże (do czego odnosić się będzie również kolejna uwaga poniżej).*

*W tym zakresie istotna jest uwaga zawarta w Prognozie oddziaływania na środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Piotrowo-Bajkowe w Tczewie opracowanej przez mgr inż. Rafała Odachowskiego, gdzie jednoznacznie wskazane zostało, że cyt.: „niekorzystne z punktu widzenia środowiska jest zniszczenie części pokrywy glebowej oraz ograniczenie terenów biologicznie czynnych na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie.”*

4. *Przewidziana w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego intensywna zabudowa wielorodzinna mieszkaniowa i usługowa na obszarze 58MW i 59MW (od strony balkonów budynku Kubusia Puchatka 2) niekorzystnie wpłynie również na gospodarkę wodną, w szczególności będzie potęgowała problemy z wodą opadową u zbiegu ul. Kubusia Puchatka i ul. Jana Brzechwy (strefa 37KD-D i 34KD-D).*

*Wskazać należy, że u zbiegu tych ulic wielokrotnie w ciągu roku po opadach deszczu dochodziło do zalania jezdni. Interweniowała wówczas Straż Pożarna, która odpompowywała wodę. Wybudowanie nowych budynków wielorodzinnych i wybetonowanie kolejnego terenu na obszarze 58MW i 59MW tylko zwiększy ten problem.*

*Projekt miejscowego planu pomija w tym zakresie potrzeby retencji wód opadowych*

*i roztopowych przez podłoże biologicznie czynne w strefie 58MW i 59MW.*

*Tymczasem już w Prognozie oddziaływania na środowisko oceniającej te rozwiązania przyjęte w projekcie planu jest jednoznaczne potwierdzenie, że zwiększenie areału terenów zabudowanych i utwardzonych obniży zdolności retencyjne podłoża.*

5. *Przewidziana w projekcie planu zabudowa wielorodzinna mieszkaniowa i usługowa na obszarze 58MW i 59MW doprowadzi również do zniszczenia systemu korzeniowego wierzby zlokalizowanej w strefie 59MW - tak jak stało się z kasztanowcami przy ul. Piotrowo gdzie ok. stuletnie drzewa usychają w miejscu, gdzie powstała w ostatnich latach zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (3 bloki) przy ul. Piotrowo.*

6. *Tak intensywna zabudowa na obszarze 58MW i 59MW, jaka jest przewidziana w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Piotrowo-Bajkowe jest rażąco sprzeczna z obecnymi potrzebami miasta w kontekście aktualnych zmian klimatycznych i już występujących problemów (z wodą opadową, nagrzewaniem się powierzchni). Konieczne jest zachowanie jak największej powierzchni zielonej, łąk kwietnych, zadrzewienia, żeby powstrzymać przegrzewanie się miasta, w tym w szczególności osiedla Bajkowe.*

*Planowane posadowienie budynków, wybrukowanie kostką brukową, pokrycie terenu betonem i asfaltem spowoduje, że teren ten będzie znacznie bardziej się nagrzewał.*

*W Prognozie oddziaływania na środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Piotrowo-Bajkowe w Tczewie opracowanej przez mgr inż. Rafała Odachowskiego, stwierdzono wyraźnie, że cyt.: „Zabudowa terenu zmniejsza możliwości swobodnego przemieszczania się mas powietrza. W najbliższym sąsiedztwie budynków, terenów utwardzanych oraz terenów komunikacji spodziewać się będzie można wzrostu średnich temperatur oraz spadku wilgotności powietrza. Zakres zmian topoklimatu będzie uzależniony od charakteru zagospodarowania terenu, w szczególności powierzchni zabudowy, a także kubatury budynków. Istotne znaczenie będzie miała wielkość powierzchni utwardzonych. "*

*Wpłynie to ewidentnie negatywnie na warunki bytowe mieszkańców.*

*Są tereny w Tczewie, w szczególności na Osiedlu Górki czy na terenie dawnego poligonu - ul. Saperów Tczewskich, a także w okolicznych miejscowościach: Rokitki, Czarlin, Śliwiny itp., gdzie jest miejsce na zabudowę mieszkaniową.*

*Nie ma potrzeby dodatkowego zabudowywania położonego w centrum miasta rejonu Piotrowo-Bajkowe, zagęszczania zabudowy do maksimum i zabetonowania kolejnych jego terenów. Dalsza zabudowa na omawianym obszarze spowoduje utratę cennych obszarów naturalnej zieleni, które będą już potem nie do odzyskania, oraz do rażąco niekorzystnych skutków klimatycznych - nieodwracalnych. Rejon Piotrowo-Bajkowe zamieni się w betonowe getto.*

7. *Nie można pomijać faktu, że w ostatnich latach została znacząco zintensyfikowana zabudowa w rejonie Piotrowo - Bajkowe. Pojawiły się liczna nowa zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w rejonie ul. Jasia i Małgosi (7 bloków) oraz w rejonie ul. Piotrowo (3 bloki), co powoduje istotne niedogodności dla mieszkańców w zakresie komunikacji czy parkingów. Na osiedlu jest bardzo- duży ruch samochodowy (z powodu braku miejsca i braku parkingów samochody parkują bezpośrednio na jezdni, bezpośrednio przy przejściach dla pieszych; często wbrew przepisom prawa o ruchu drogowym). Dalsza zabudowa w tym rejonie (blok przy bloku) spowoduje wzrost problemów komunikacyjnych i zwiększy dyskomfort dla mieszkańców, utrudniając codzienne życie, mieszkanie i przemieszczanie się po osiedlu.*

*Co więcej, w Prognozie oddziaływania na środowisko oceniającej przyjęte w projekcie planu rozwiązania wskazano wyraźnie, że cyt.: „Przyszłe zagospodarowanie terenu może generować większy niż dotychczas ruch, co może się przełożyć na pogłębienie emisji hałasu."*

*Dalej, w Prognozie oddziaływania na środowisko zasygnalizowano także, że pojawienie się w przestrzeni obszaru niezabudowanego nowych obiektów będzie oddziaływać na klimat w wyniku wzrostu emisji zanieczyszczeń atmosferycznych. „Za szkodliwe emisje odpowiadać będzie ruch samochodowy oraz emisje z sektora komunalnego (spaliny samochodowe, wytwarzanie ciepła do ogrzewania pomieszczeń. Przyszłe zagospodarowanie generować będzie ruch samochodowy (dojazdy do terenów zainwestowanych) zwiększy się zatem ładunek zanieczyszczeń komunalnych (dwutlenek azotu, tlenki węgla, węglowodory) oraz pyłów emitowanych do atmosfery"*

*Dalej, z Prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Piotrowo - Bajkowe w Tczewie*

*jednoznacznie stwierdzono, że cyt.: „obserwuje się wzrost ilości terenów zabudowanych na terenie gminy, co w przyszłości może powodować efekt kumulacji niekorzystnych presji na środowisko np. nadmierna emisję szkodliwych substancji do atmosfery. Będę to oddziaływania stałe."*

8. *Co istotne, w Prognozie oddziaływania na środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Piotrowo-Bajkowe w Tczewie opracowanej przez mgr inż. Rafała Odachowskiego, stwierdzono wyraźnie, że cyt.: „Rodzaj oraz ilość zagrożeń dla środowiska, mogących wystąpić po uchwalenia opisywanego dokumentu (czyli miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Piotrowo-Bajkowe w Tczewie) jest trudna do oszacowania.*

*Oddziaływanie planowanych inwestycji na środowisko uzależnione będzie od stopnia*

*realizacji postanowień planu oraz charakteru wybranych przeznaczeń na omawianym terenie jest to niepokojące i jednocześnie nieprecyzyjne, ponieważ prognoza powinna oceniać jak będzie w przypadku, jeżeli zrealizowane zostaną wszystkie postanowienia projektowanego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie zabudowy i planowanych inwestycji. Nie ulega przecież wątpliwości, że po uchwalenia planu w takim kształcie, jaki obecnie proponuje Rada Miejska, możliwe będzie zrealizowane wszystkich przewidzianych w nim inwestycji, w tym inwestycji intensywnej zabudowy w strefie 58MW i 59MW. To zatem na obecnym etapie - etapie uchwalanie planu miejscowego - konieczne jest ograniczenie i wykluczenie takiej zabudowy, która negatywnie wpływa na środowisko naturalne i komfort życia mieszkańców.*

9. *Należy zwrócić uwagę, że Prognoza oddziaływania na środowisko (sporządzona do projektowanego miejscowego planu) została opracowana przez Dolnośląskie Biuro Projektowe z Wrocławia głównie z wykorzystaniem już gotowych opracowań i tylko jednokrotnej wizji terenu (cyt.: przeprowadzono wizję terenu"). Tymczasem z art. 46 ustawy z dnia 03.10.2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach odziaływania na środowisko, wynika obowiązek sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko, które jest rzetelna i która powinna prawidłowo i precyzyjnie rozpoznawać wszystkie zagrożenia dla środowiska, które mogą powstać na terenie oddziaływania planu. Jednak wykonana na zlecenie Rady Miasta, Prognoza oddziaływania na środowisko przez Dolnośląskie Biuro Projektowe z Wrocławia jest miejscami nieprecyzyjna, ogólnikowa a rozpoznane w niej realne zagrożenia dla środowiska uzależnia ona od faktycznej zabudowy.*

*Tymczasem przecież po uchwalenia planu w obecnym kształcie, możliwa będzie realizacja wszystkich przewidzianych w nim inwestycji i maksymalna zabudowa, stąd to już obecnie rozpoznane i rozważane powinny być w Prognozie szczegółowo wszystkie zagrożenia - przy założeniu zrealizowania całości planowanej wg planu zabudowy. Nie można się łudzić, że teraz zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dopuszczający intensywną zabudowę mieszkaniową, a potem miałyby nie być na jego podstawie wydawane pozwolenia na budowę. Taka zabudowa, jaką dopuści uchwalony plan, z pewnością będzie realizowana, tym bardziej w tak atrakcyjnej części miasta jakim jest rejon Piotrowo-Bajkowe. Gdyby nie miała tu być realizowana dodatkowa zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, to plan w ogóle nie byłby uchwalany.*

10. *Jako mieszkańcy rejonu Piotrowo - Bajkowe jesteśmy zbulwersowani planowaną przez Radę Miasta intensywną zabudową wielorodzinną mieszkaniową i uzupełniającą zabudową usługową w tym rejonie, zwłaszcza w strefie 58MW i 59MW, które pozbawi ten rejon naturalnych obszarów zielonych i koniecznej przestrzeni dla normalnego życia. Planowaną zabudową, która powodując negatywne skutki pod względem dostępu światła słonecznego do istniejących budynków, ograniczenia wchłaniania się wód opadowych, ilości emisji spalin, wzrostu poziomu hałasu, a w konsekwencji także daleko idących negatywnych konsekwencji zdrowotnych dla nas jako mieszkańców.*

*Interes finansowy miasta i inwestorów (bo tym są podyktowane proponowane rozwiązanie w zakresie zabudowy w rejonie Piotrowo-Bajkowe) nie może być najważniejszy ani prowadzić do wprowadzenia zabudowy w formie „patodeweloperki", które zdegraduje środowisko naturalne i rażąco pogorszy warunki życia obecnych mieszkańców rejonu Piotrowo-Bajkowe, a zwłaszcza mieszkańców budynku przy ul. Kubusia Puchatka 2.*

*Miasto, posiadając inne tereny do inwestowania, powinno rozważyć nie tylko swoje interesy ekonomiczne, ale przede wszystkim interes mieszkańców. W tym zakresie wskazać należy, że już w 2016 r. - pismem z dnia 03.10.2016 r. Agencja Mienia Wojskowego Oddział Regionalny w Gdyni wnioskowała do Prezydenta Miasta Gdańska o przeznaczenie całości gruntów - dz. geod. nr 4 obręb 12 dz. geod. nr 15/7*

*obręb 11 (obszar dawnego poligonu, wchodzącego w skład dawnych terenów wojskowych, położony w rejonie osiedla Górki w Tczewie) na cele osiedla mieszkaniowego. Nie spotkało się to jednak z aprobatą Rady Miejskiej w Tczewie z uwagi na konieczność zagospodarowania terenu np. budowy sieci wod.-kan., które należałyby do zadań własnych gminy. Nie ulega jednak najmniejszej wątpliwości, że obszar dawnego poligonu jest to znaczny obszar (ok. 100 ha), na którym możliwa byłaby zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinne na ok. 5000 mieszkańców (jak wstępnie szacowało miasto), z programem usługowym odpowiednim dla tej skali zamierzenia, w tym np. przedszkolami, szkołami, parkingami.*

*W tym kontekście brak jest logicznego uzasadnienia dla nadmiernego intensyfikowania zabudowy mieszkaniowej w rejonie Piotrowo-Bajkowe zamiast realizowania takiej zabudowy w innym dostępnym dla miasta miejscu (również położonym w centrum i atrakcyjnym dla potencjalnych nabywców lokali), gdzie zabudowa nie kolidowałaby z interesem mieszkańców.*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nie uwzględniona w całości.

jak w §39

**§ 86.**

Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 08.04.2021 r. przez […]*, o treści:

- *nie wyrażam zgody na zabudowę tego terenu ponieważ te tereny były zawsze otwarte dla dzieci ludzi do spacerów,*
- *brakuje swobody i terenu przestrzeni*
- *zieleń jest nam potrzebna*
- *Prosimy o projekt parku, drzew ławeczek*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nie uwzględniona w całości.

jak w §39 ad. 6, 7, 8 i 9

**§ 87.**

Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 08.04.2021 r. przez […]*, o treści:

*Proszę, aby na terenie osiedla zostawić chociaż trochę terenu „zielonego". Na osiedlu i w pobliżu nie ma innego miejsca wolnego od zabudowań, dlatego proszę, aby chociaż ten jeden kawałek zostawić niezabudowany.*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nie uwzględniona w całości.

Projekt mpzp uwzględnia liczne istniejące tereny zieleni urządzonej także położone w bezpośrednim sąsiedztwie np. 31ZP, 29ZP.

Ponadto jak w §39 ad. 6, 7, 8 i 9

**§ 88.**

Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 08.04.2021 r. przez […]*, o treści:

*Zgłaszam stanowczy sprzeciw odnośnie planu przestrzennego zagospodarowania rejonu Piotrowo Bajkowe a konkretnie budowaniu w tym miejscu nieruchomości – bloku mieszkalnego, ponieważ tym posunięciem zostaną nam – mieszkańcom Tczewa zabrane w tym rejonie ostatnie „zielone" miejsca, na których mogą się bawić nasze dzieci. My dorośli również korzystamy z tych terenów, służą nam one do spacerów i dają jedyną możliwość wyjścia poza „betonowe mury: naszych osiedli.*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nie uwzględniona w całości.

Projekt mpzp uwzględnia liczne istniejące tereny zieleni urządzonej także położone w bezpośrednim sąsiedztwie np. 31ZP, 29ZP.

Ponadto jak w §39 ad. 6, 7, 8 i 9

**§ 89.**

Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 08.04.2021 r. przez […]*, o treści:

*Zamiar wybudowania kolejnego budynku mieszkalnego na osiedlu bajkowym jest rzeczą skandaliczną!*

*Jak można zagęszczać obszar i tak wielce zurbanizowany!*

*W tych nielicznie pozostałych obszarach należy sadzić drzewa, których tak mało w naszym mieście! Dajcie ludziom wytchnąć po pracy w betonowych murach!!! Widać że interesy deweloperów są ważniejsze niż dobro mieszkańców! Zwracam się do włodarzy miasta w imię dobra Tczewian. Twórzcie nasze miasto na miarę XXI wieku!! Zielony Tczew*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nie uwzględniona w całości.

Projekt mpzp uwzględnia liczne istniejące tereny zieleni urządzonej także położone w bezpośrednim sąsiedztwie np. 31ZP, 29ZP.

Ponadto jak w §39 ad. 6, 7, 8 i 9

**§ 90.**

Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 08.04.2021 r. przez […]*, o treści:

*Nie wyrażam zgody na kolejne bloki. Potrzebne jest zagospodarowanie tego terenu w zieleń / parki.*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nie uwzględniona w całości.

jak w §39 ad. 6, 7, 8 i 9

**§ 91.**

Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 08.04.2021 r. przez […]*, o treści:

*Nie zgadzam się z wybudowaniem kolejnych bloków w tym miejscu. Potrzebą tego osiedla jest kompleks zieleni oraz podobna infrastruktura np. park*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nie uwzględniona w całości.

Projekt mpzp uwzględnia liczne istniejące tereny zieleni urządzonej także położone w bezpośrednim sąsiedztwie np. 31ZP, 29ZP.

Ponadto jak w §39 ad. 6, 7, 8 i 9

**§ 92.**

Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 12.04.2021 r. przez […]* dla terenów 58MW, 59MW, 37KD-D i 34KD-D, o treści:

*W imieniu mojego Mocodawcy, którego odpis pełnomocnictwa przedkładam w załączeniu do niniejszego pisma, w związku z ogłoszeniem projektu planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Piotrowo-Bajkowe w Tczewie oraz obwieszczeniem Prezydenta Miasta Tczewa, na podstawie art. 18 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, składam uwagi do w/w projektu, które tyczyć się będą obszaru objętego strefami 58MW, 59MW, 37KD-D i 34KD-D (zgodnie z legendą załączonego rysunku planu).*

**Uzasadnienie**

*W pierwszej kolejności należy wskazać, że proponowany plan zagospodarowania przestrzennego uwzględnia jedynie daleko idące korzyści finansowe, jakie z wybudowania nowego osiedla będzie miało zarówno miasto jak i potencjalny deweloper. Nie uwzględnia się jednakże jak negatywne przesłanki takich zabudowań, jak proponowane w planie, będą oddziaływać na obecnych mieszkańców nieruchomości sąsiadujących z obszarem objętym planem. Należy również wskazać, że obszar strefy 59WM do tej pory pozostawał zielonym placem wśród już i tak licznej i intensywnej zabudowy tego obrębu. W Tczewie z roku na rok przybywa kolejnych zabudowań i zdaje się, że miasto nie zwraca uwagi na potrzebę pozostawiania terenów zielonych w mieście. Należy wskazać, że tereny zieleni pełnią bardzo ważną funkcję we współczesnym mieście, a w przyszłości ich rola będzie tylko się zwiększała. Tereny zieleni większości kojarzą się z rekreacją i wypoczynkiem. Estetyka i urozmaicenie, które wprowadzają do miast są niezbędne do tego, by wśród szkła, betonu i asfaltu żyło się lepiej. Zieleń miejska to nie tylko parki, choć niewątpliwie to właśnie przestrzenie obsadzone licznymi drzewami i krzewami z wytyczonymi ścieżkami przychodzą na myśl jako pierwsze. Oprócz parków miejskich znaleźć można inne tereny zawierające zieleń, takie jak zieleńce, promenady, kwietniki czy zieleń uliczna. Każdy z wymienionych terenów wpływa w większym lub mniejszym stopniu na klimat miasta. Oprócz funkcji rekreacyjnej (czynnej lub biernej) i estetycznej, zieleń pełni również rolę społeczno-wychowawczą. Odpowiednio rozlokowana zieleń wysoka stanowi naturalną ochronę przed wiatrem i potrafi zmniejszyć jego siłę od 20 do 80% w zależności od szerokości i wysokości pasa zieleni.*

*Dodatkowo tereny zieleni nawilżają powietrze i obniżają temperaturę panującą w miastach, co odczuwalne jest zwłaszcza w miesiącach letnich. Jakby tego było mało, odpowiednio zlokalizowana zieleń pomaga walczyć z nadmiernym hałasem panującym w miastach. Zdecydowaną przewagą zasłon wygłuszających z zieleni nad tymi betonowanymi jest na pewno rola estetyczna wykonania. Odpowiednio zaplanowane miasto współgrające z terenami zieleni będzie również dobrze „przewietrzone", ponieważ kliny zieleni wspomogą cyrkulację i przepływ świeżego powietrza z leśnych terenów podmiejskich. Wszelka zieleń obecna w mieście pełni ważniejszą rolę, niż się wydaje dlatego tak ważne jest, aby zajmowała dużą część miasta i żeby była planowana z głową. Niewątpliwie tereny zieleni są bardzo potrzebne w obszarach zurbanizowanych i warto zadać sobie pytanie czy w Tczewie istnieje wystarczająca liczba miejsc, w których można je spotkać. Niedługo każde wolne miejsce będzie przeznaczone pod budowę nowych zabudowań, a na zieleń nie będzie już miejsca. Taka wizja chyba nikogo nie cieszy, bo kto by chciał mieszkać w „betonowym lesie". Dlatego też warto rozważyć inną lokalizację pod budowę nowego osiedla, a naturalnie istniejący kawałek zieleni w przestrzeni miejskiej wzbogacić w bioróżnorodność, aby służyła ona tak naprawdę mieszkańcom całego miasta. Teren przyległy do obszaru 58MW i 59 MW, tj. Osiedle Bajkowe, jest obszarem cechującym się dużą intensyfikacją zabudowy. Dotychczasowy plan zagospodarowania przestrzennego przewidywał maksymalny procent zabudowy działki na poziomie 40% z uwzględnieniem minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 20% pow. działki. Zaprezentowany projekt zmienia te wartości wskazując, że powierzchnia zabudowy może być nie większa niż 50% powierzchni działki, natomiast powierzchnia biologicznie czynna może być nie mniejsza niż 25% powierzchni działki budowlanej. Powyższa zmiana nie ma logicznego wytłumaczenia poza wyłącznie wolą intensyfikacji zabudowy obszary przecież nie centralnego (śródmiejskiego) a raczej peryferyjnego gdzie siłą rzeczy nasycenie budownictwem winno być słabsze, a przestrzenie większe.*

*Zgodzenie się z tak przyjętymi parametrami spowoduje, że mieszkańcy osiedla Piotrowo-Bajkowe w zasadzie zostaną pozbawieni dostępu do terenów zielonych, do jakich są przyzwyczajeni oraz z których dotychczas w sposób czynny lub bierny korzystali. Kolejną zmianą jaką niesie za sobą zmiana planu zagospodarowania przestrzennego jest zwiększenie intensyfikacji zabudowy. Dotychczas dla obszaru 58MW wynosiła ona maks. 2.0 a w tym momencie klasyfikuje się ją jako współczynnik nie mniejszy niż 0,0 i nie większy niż 2,4. Dla działki 59MW sytuacja ma się zgoła inaczej, ponieważ w obecnie obowiązującym planie współczynnik intensyfikacji zabudowy wynosił 2.0 a projekt nowego planu zakłada od 0,0 do 1,5. O ile dla obszaru 59MW wskaźniki te są korzystniejsze z punktu widzenia mieszkańców, tak nie można tego powiedzieć o obszarze 58MW, który jest bezpośrednio połączony z już wybudowanymi lokalami mieszkalnymi przy ul. Kubusia Puchatka 4.*

*Nieruchomość mieszkalna podlegające administracyjnie pod mojego Mocodawcę jest w bezpośrednim sąsiedztwie z planowaną inwestycją na obszarze 58MW oraz 59MW. Zaprezentowany projekt planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnia wysokość zabudowy nie większą iż 14,5 m dla obszaru 58MW oraz 8 m dla obszaru 59MW co jednocześnie sprawi, że bloki mieszkalne przy ul. Kubusia Puchatka 4 zostaną w znaczącym stopniu zacienione.*

*Mieszkańcy posiadający okna od strony planowanej inwestycji pozostaną w ten sposób odcięci od naturalnego nasłonecznienia, jakie posiadają w tym momencie. O ile wyższe kondygnacja budynku mogą liczyć na jakąkolwiek ilość światła naturalnego tak niższe kondygnacje będą jej kompletnie pozbawione. Kolejną kwestią jest aspekt krajobrazowy - mieszkańcy decydujący się na zakup lokali mieszkalnych przy ul. Kubusia Puchatka decydowali się na mieszkania w takim a nie innym usytuowaniu właśnie ze względu na fakt widoku na tereny zielone, a wybudowanie nowych budynków mieszkalnych w niedalekiej odległości (po drugiej stronie ulicy) spowoduje, że jedynym widokiem z okna jaki będą mieli to widok na okna sąsiada. Ponadto, na terenie obszaru 59MW znajduje się sad. O ile z mapy załączonej do planu wynika, że nie ulegnie on zniszczeniu, tak jego dalszy los pozostaje pod znakiem zapytania. Po pierwsze, podczas budowy na terenie znajdować będzie się wiele ciężkiego sprzętu, który z łatwością może naruszyć strukturę sadu. Po drugie, przy założeniu, że podczas budowy sad nie ulegnie zniszczeniu, to po powstaniu nowych zabudowań, sad będzie znajdował się w bezpośrednim towarzystwie bloków mieszkalnych, co spowoduje, że niezbędne do wzrostu światło słoneczne również zostanie w znacznym stopniu ograniczone. Pokreślenia wymaga też fakt, że sam sad usytuowany jest niejako w najniższy miejscu tego terenu. W perspektywie kilku lat zatem, to nasadzenie może, a wręcz raczej na pewno ulegnie naturalnej destrukcji.*

*Z mapy przedstawionej w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego wynika, że nowa zabudowa ma powstać w taki sposób, że w centrum obszaru 59MW powstanie pewnego rodzaju zielony dziedziniec. Pod wątpliwość poddaje się możliwość utrzymania strefy biologicznie czynnej w tym obszarze, zdaje się, że w tym miejscu możliwe będzie już tylko zasadzenie traw. Niewątpliwie zostaną również stworzone chodniki umożliwiające dojście do klatek schodowych tychże budynków. Niezależnie od tego czy zostaną one wykonane z płyt chodnikowych czy też kostki brukowej - zmniejszą one obszar możliwych zadaszeń. Ponadto, z odczucia zieleni będą mogli korzystać jedynie ci mieszkańcy, których okna będą wychodziły właśnie na ten dziedziniec.*

*Podkreśleniu wymagają również, zawarte w „Prognozie oddziaływania na środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Piotrowo - Bajkowe w Tczewie" opracowanym przez mgr inż. Rafała Odachowskiego, szereg negatywnych tendencji jakie przyniesie zmiana planu zagospodarowania przestrzennego jak również wybudowania nowego osiedla. Jak wskazuje autor – W przypadku odstąpienia od sporządzenia MPZP będącego przedmiotem niniejszej prognozy, teren opracowania zostanie zagospodarowany na podstawie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Plan przewiduje utrzymanie obecnej zabudowy z przeznaczeniem na tereny mieszkaniowa-usługowe, komunikacji, zieleń. W obrębie terenów przeznaczonych na zainwestowanie dokonają się przekształcenia środowiska, m. in. zniszczenie pokrywy roślinnej i glebowej, przypowierzchniowe przeobrażenia w rzeźbie terenu spowodowane wykopami pod fundamenty budynków. Przyrost terenów zabudowanych powodować będzie nasilenie emisji zanieczyszczeń atmosferycznych, do wód i hałasu. Co za tym idzie, jak można dalej przeczytać w w/w opracowaniu - Niekorzystne jest natomiast wprowadzenie zainwestowania w obrębie obszaru potencjalnych ruchów masowych. Zagospodarowanie powinno być poprzedzone badaniami geologiczna-inżynierskimi oraz wzmocnieniem i zabezpieczeniem podłoża. Zwiększenie areału terenów zabudowanych i utwardzonych w pewnym stopniu obniży zdolności retencyjne podłoża. Ze względu na zachowanie zdolności chłonnej terenów, w planie miejscowym wprowadzono obowiązek zachowania części terenów w postaci powierzchni biologicznie czynnej. Choć w dalszej części opracowania, w pkt dotyczącym oddziaływania na wody powierzchniowe i podziemne, nie wspomniano nic o problemie zbierania się wód opadowych. Wartym podkreślenia jest fakt, że już teraz miasto nie radzi sobie z nadmiarem wód, pojawiającym się przy obfitych opadach atmosferycznych. U zbiegu ulic Kubusia Puchatka i ul. Jana Brzechwy (ulice na mapie oznaczone jako strefa 37KD-D i 34KD-D) kilkukrotnie w ciągu roku, po obfitych opadach deszczu, dochodzi do zalewania jezdni. System kanalizacyjny w tym miejscu jest niewydolny, a do odpompowania wody wielokrotnie wzywana musiała być Straż Pożarna. W przedstawianym opracowaniu brak jest rozwiązań i założeń dotyczących retencji wód opadowych i roztopowych, co przy założeniu zabudowy kolejnego obszaru przy ulicy Kubusia Puchatka spowoduje tylko pogłębienie się tego problemu.*

*Kolejnym sprzecznym z realiami aspektem jest ilość i jakość usytuowanych na tym obszarze drzew. Jak wskazuje mgr inż. Rafał Odachowski Ocenia się że teren planu nie odgrywa istotnej roli ze względu na wychwytywanie dwutlenku węgla. Za pochłanianie tego gazu w największym stopniu odpowiedzialne są drzewa. Obszar przeznaczony do zainwestowania jest słabo zadrzewiony, jego zabudowa nie przyczyni się zatem do utraty siedlisk zapewniających sekwestrację CO2. Nie sposób nie zgodzić się z autorem - zasadzenie nie jest bardzo liczne, natomiast jest, a co należy podkreślić - są to drzewa stare a prace*

*budowlane mogą przyczynić się do naruszania bryły korzeniowej tychże drzew wskutek czego te mogą zacząć obumierać. Takie zaniedbanie miało już miejsce w okolicach ul. Piotrowo, gdzie przez nieuwagę i niedbalstwo budowlańców, doszło do takiego właśnie uszkodzenia i drzewa rosnące tam od pokoleń zaczęły obumierać. Taki sam los czeka drzewa usytuowane winnych częściach obszaru 59MW przy założeniu takim jak w prezentowanym planie zagospodarowania przestrzennego.*

*W dalszej części „Prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Piotrowo - Bajkowe w Tczewie", autor skupia się na aspekcie oddziaływania akustycznego. Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy odbywający się istniejącymi ulicami. Przyszłe zagospodarowanie może generować większy niż dotychczas ruch, co może się przełożyć na pogłębienie emisji hałasu. Dotrzymanie dopuszczalnych poziomów dźwięku na terenach chronionych przed hałasem uzależnione będzie od działań obejmujących zmianę struktury ruchu w mieście (np. zmniejszenie dopuszczalnej prędkości pojazdów, remonty dróg). Autor nie uwzględnił w tym punkcie jednego bardzo ważnego aspektu. Owszem, po wykonaniu zabudowań, które są planowane zwiększy się ilość samochodów przejeżdżających w bezpośrednim sąsiedztwie zarówno nowych jak i starych zabudowań, natomiast znacznie większy hałas towarzyszyć będzie samej budowie tych nowych bloków. Warto nadmienić, że planowana inwestycja nie będzie trwała tygodnia czy dwóch. Trzeba z całą odpowiedzialnością stwierdzić, że minimalnym czasem, w którym praktycznie dzień w dzień mieszkańcy najbliżej położonych zabudowań (w tym bloku przy. ul. Kubusia Puchatka 4) będą narażeni na znacznie zwiększoną emisję hałasu. Ciężko też zgodzić się z twierdzeniem, że zmniejszenie dopuszczalnej prędkości pojazdów czy też remont dróg zmniejszy emisję hałasu w tym obszarze. Samochody, niezależnie od tego czy stoją, czy jadą wydają z siebie dźwięk. Oczywiście jest on znacznie większy gdy jadą szybko, ale ciężko wyobrazić sobie, że na tak krótkim odcinku drogi jaki łączyć będzie nowe zabudowania będzie możliwe rozwinięcie dużych prędkości. [...] Uciążliwości związane z ruchem samochodowym będą odczuwalne na całej długości tras dojazdowych do obiektów umiejscowionych na obszarze planu. W tym przypadku w ocenie mojego Mocodawcy nie szybkość jazdy a ilość pojazdów zwiększy emisję hałasu. Nie można też zostać obojętnym wobec twierdzeń autora – Potencjalne oddziaływania skumulowane obejmują emisję hałasu oraz emisje zanieczyszczeń gazowych i pyłowych do atmosfery. Hałas powodowany będzie transportem samochodowym na drogach obsługujących ruch w kierunku obszaru zainwestowania oraz wewnątrz omawianego terytorium. Emisja zanieczyszczeń do atmosfery uwalnianych z grzewczych oraz transportu samochodowego nie spowodują znaczącego zwiększenia stężenia szkodliwych substancji w powietrzu. Niemniej jednak obserwuje się wzrost ilości terenów zabudowanych na terenie gminy, co w przyszłości może powodować efekt kumulacji niekorzystnych presji na środowisko np. nadmierną emisję szkodliwych substancji do atmosfery. Będą to oddziaływanie o charakterze stałym. Powyższe wskazania ukazują skale problemu jaki czeka gminę w najbliższej przyszłości. Warto zatem zawczasu zastanowić się, czy nowa inwestycja mieszkaniowa mogłaby zostać ulokowane w innym miejscu w Tczewie niż proponowane, a obszar 58MW i 59MW przeznaczyć na tereny zielone, zadrzewione, które w naturalny sposób filtrowały by zanieczyszczone powietrze oraz redukowały hałas.*

*Bardzo niepokojącym jest stwierdzenie, że Rodzaj oraz ilość zagrożeń dla środowiska, mogących wystąpić po uchwalenia opisywanego dokumentu, jest trudna do oszacowania. Oddziaływanie planowanych inwestycji na środowisko uzależnione będzie od stopnia realizacji postanowień planu oraz charakteru wybranych przeznaczeń na omawianym terenie. Bez wątpienia taka niejasność przekazu rzutuje na pozostałe zapisy „Prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Piotrowo - Bajkowe w Tczewie".*

*Czy można zatem wierzyć w ich realne brzmienie skoro sam autor stwierdza, że zagrożenie dla środowiska jest trudne do oszacowania? Wyraźnie widać, że wyrażenie zgody na powstanie nowej zabudowy mieszkalnej może, choć nie musi, prowadzić do większego zanieczyszczenia i niszczenia środowiska, niż zakładane jest w prognozie, a co za tym idzie będzie również negatywnie wpływać na jakość życia mieszkańców tej strefy.*

*W ramach uwag końcowych należy wskazać, że zaskakującym jest fakt, że „Prognozę oddziaływania na środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Piotrowo - Bajkowe w Tczewie" wykonywała spółka z Wrocławia. Oczywiście powyższy uwaga nie ma na celu ujmowania kompetencjom autora w/w opracowania, natomiast na terenie Pomorza istnieje wiele biur urbanistycznych, które mogłyby zająć się wykonaniem takiej prognozy. Kwintesencją tego aspektu jest fakt, że znaczna odległość między Wrocławiem a Tczewem spowodowała, że urbanista, jak wynika z zapisów*

*Prognozy, był na jednej wizji lokalnej opracowywanego terenu, przynajmniej tak można wnioskować po stwierdzeniu „przeprowadzono wizję lokalną". Być może ten jeden raz był wystarczający aby stworzyć rzeczową prognozę, jednakże zdaje się, że tak duży obszar mógł wymagać dodatkowych oględzin. Prognoza ma na celu przedstawienie skutków realizacji prognozowanego dokumentu na środowisko, w tym także na zdrowie ludzi. Pozwala przede wszystkim na ocenę, czy proponowane do realizacji działania, bądź wskazane kierunki rozwoju uwzględniają we właściwym stopniu kwestie związane z ochroną środowiska. Prognoza analizuje czy istnieją inne, alternatywne do wskazanych, rozwiązania umożliwiające osiągniecie zamierzonego celu, których negatywny wpływ realizacji byłby mniejszy aniżeli zawartych w prognozowanym dokumencie. Jednocześnie podkreślić należy, że działalność człowieka zawsze będzie oddziaływać na środowisko, jednakże przy pomocy odpowiednich narzędzi istnieje szansa na minimalizację tychże oddziaływań, przy maksymalizacji korzyści dla społeczeństwa. Tej częścią niezbędną jest wskazanie rozwiązań eliminujących lub ograniczających negatywny wpływ na środowisko, bądź wskazanie rozwiązań alternatywnych, które umożliwiają osiągnięcie zamierzonych efektów przy jak najmniejszym negatywnym oddziaływaniu na środowisko, w tym na zdrowie ludzi. Prognoza pomaga wyważyć interes człowieka i środowiska. Podkreślić należy fakt, że celem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko nie jest stworzenie katalogu nakazów i zakazów odnoszących się do dokumentu, którego dotyczy. Ma ona dać wiedzę zainteresowanym grupom, z jakimi wpływem realizacji zamierzonych działań powinny się liczyć i jakie są możliwości ograniczania takiego wpływu.*

*Dopiero opinia podejmowana na szczeblu organów ochrony środowiska nakłada konsekwencje związane z realizacją proponowanych zamierzeń. Organ opracowujący dokument ma za zadanie powiązać cele i wymogi środowiskowe z adekwatnymi wymogami rozwojowymi zawartymi w prognozowanym dokumencie. Podejmowane w sposób prawidłowy decyzje planistyczne, przy uwzględnieniu ochrony i racjonalnej gospodarki zasobami przyrody stanowią efektywną drogę do harmonijnego współdziałania człowieka i przyrody. W ocenie mojego Mocodawcy prognoza wykonana przez Dolnośląskie Biuro Projektowania Urbanistycznego została wykonana nierzetelnie i posiada wiele sprzeczności i niedopowiedzeń. Same zaś wnioski są pobieżne i niepewne - a to właśnie na etapie procedury zmiany planu koniecznym jest wzięcie pod uwagę przyszłych skutków - bo to jest właśnie plan, którym Miasto Tczewa zamierza kształtować politykę urbanistyczną tego obszaru i co istotne - na którą już po uchwaleniu planu praktycznie nie będzie miało żadnego wpływu z uwagi na wydawanie pozwoleń budowlanych w oparciu o sam tekst planu.*

*Mając powyższe na uwadze, wskazane uwagi zasługują na uwzględnienie.*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nie uwzględniona w całości.

W obowiązującym mpzp (Uchwała nr XL/353/2006 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 26 stycznia 2006 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu mieszkalno-usługowego Piotrowo w Tczewie) teren 59MW razem z terenami 29ZP, 31ZP i 60U oznaczone są jako teren 78U/MW/ZP.

Dla terenu 59MW przyjęto ustalenia uwzględniające historyczną zabudowę na tym terenie – „Dwór Piotrowo", której pozostałość stanowią budynki zlokalizowane na terenie 60U. Zabudowa została dopuszczona w miejscu historycznej zabudowy, na podstawie historycznych map z początku XX w. Tereny 59MW, 60U, 29ZP, 31ZP w całości zlokalizowane są w strefie ochrony konserwatorskiej „Dwór Piotrowo" oznaczonej na rysunku projektu mpzp, dla której ustalenia zawarte są w §12 projektu mpzp.

W obowiązującym mpzp teren 59MW stanowi fragment terenu 78U/MW/ZP, dla którego ustalono maksymalny procent zabudowy działki – 50% oraz minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 25%. W projekcie mpzp odpowiednio powierzchnia zabudowy i powierzchnia biologicznie czynna zostały ustalone w takich samych wartościach granicznych. W obowiązującym mpzp intensywność zabudowy ustalono do 2,0, w projekcie planu zmniejszona została do 1,5. Wysokość zabudowy zarówno w obowiązującym mpzp jak i w projekcie planu została ustalona max 8 m. Tereny zielone są zlokalizowane w sąsiedztwie np 31ZP i 29ZP

Część uwagi sformułowana niezrozumiale - w zakresie " terenu przyległego do obszaru 58MW i 59 MW tj. Osiedle Bajkowe" - nie wiadomo, które tereny wskazuje piszący uwagę. W obowiązującym mpzp znajdują się trzy tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną które posiadają wskazane przez piszącego wskaźniki zabudowy i jest to teren 22 MW, 24 MW i 26 MW, nie sąsiadujące z terenem spornym. Jak już wskazano powyżej w obowiązującym mpzp teren 59MW stanowi fragment terenu

78U/MW/ZP, dla którego ustalono maksymalny procent zabudowy działki – 50% oraz minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 25%. W projekcie mpzp odpowiednio powierzchnia zabudowy i powierzchnia biologicznie czynna zostały ustalone w takich samych wartościach granicznych. W obowiązującym mpzp intensywność zabudowy ustalono do 2,0, w projekcie planu zmniejszona została do 1,5. Wysokość zabudowy zarówno w obowiązującym mpzp jak i w projekcie planu została ustalona max 8 m, wobec powyższego zarzut iż projekt zmienia wartości z obowiązującego mpzp jest nietrafny. W zakresie terenów zielonych pozostawione są oznaczone na rysunku tereny 31ZP i 29ZP.

W zakresie zarzutu dotyczącego wskaźnika intensywności zabudowy, w obowiązującym mpzp intensywność zabudowy ustalono do 2,2, w projekcie planu ze względu na istniejącą zabudowę zwiększono do 2,4. Istniejąca zabudowa na działce nr ewid.55 ma obecnie wskaźnik intensywności zabudowy ok 2,4 wobec powyższego obowiązujący plan zawierał nieaktualne wskaźniki.

Nieruchomość mieszkalna przy ul. Kubusia Puchatka 4 znajduje się na terenie oznaczonym w projekcie mpzp jako 58MW a nie w jego sąsiedztwie. Nieruchomość o której mowa powyżej znajduje się w sąsiedztwie terenu oznaczonego symbolem 59MW, dla którego zaprojektowana została wysokość zabudowy 8 m. Istniejące budynki na terenie 8MW (Kubusia Puchatka 2) mają wysokość ok. 14 m. W obowiązującym mpzp wysokość zabudowy ustalona była na 12 m co jest niezgodne ze stanem istniejącym.

Kwestia zacienienia i lokalizacji budynków jak w §39 ad. 1.

Odnośnie zieleni oraz ochrony drzew jak w §39 ad. 5

Po raz kolejny zwraca się uwagę iż na terenie spornym 59MW obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (Uchwała nr XL/353/2006 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 26 stycznia 2006 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu mieszkalno-usługowego Piotrowo w Tczewie) teren 59MW razem z terenami 29ZP, 31ZP i 60U oznaczone są jako teren 78U/MW/ZP. Wobec powyższego możliwość zabudowy tego terenu zabudową wielorodzinną istniała i zmiana nie wprowadza tutaj nowej możliwości zagospodarowania.

Dla terenu 59MW przyjęto ustalenia uwzględniające historyczną zabudowę na tym terenie – „Dwór Piotrowo", której pozostałość stanowią budynki zlokalizowane na terenie 60U. Zabudowa została dopuszczona w miejscu historycznej zabudowy, na podstawie historycznych map z początku XX w, zgodnie z wytycznymi właściwego konserwatora zabytków. Kwestia nasadzeń i ich rodzaju nie podlega regulacjom planu miejscowego, wykraczając poza art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Odnośnie prognozy oddziaływania na środowisko - Prognoza oddziaływania na środowisko ustaleń projektu mpzp została sporządzona zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, jej zakres i stopień dokładności został dostosowany do skali i przedmiotu opracowania. Prognoza oddziaływania na środowisko została pozytywnie zaopiniowana przez Regionalną Dyrekcję Ochrony Środowiska w Gdańsku oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Tczewie. Uwagi zawarte w opinii RDOŚ zostały uwzględnione w projekcie mpzp, wobec powyższego dokument ten spełnia warunki zawarte w przepisach. W zakresie części uwagi dotyczącej wprowadzenia zainwestowania w obrębie obszaru potencjalnych ruchów masowych oraz zalecanych w prognozie oddziaływania na środowisko badań geologiczno-inżynierskich oraz wzmocnienia i zabezpieczenia podłoża – obszar ten został wskazany jedynie na terenie oznaczonym symbolem 107UC. Stanowi oznaczenie informacyjne i wynika z obowiązującego suikzp.

W zakresie części uwagi dotyczącej obniżenia zdolności retencyjnych podłoża - jak w §39 pkt 4. W dalszej części opracowania opisane zostało oddziaływanie ustaleń planu na wody powierzchniowe i podziemne a nie kwestie dotyczące wód opadowych i roztopowych oraz ich zagospodarowania. Kwestie braku odpowiedniego odprowadzania tych wód nie należą do zakresu ustaleń planu miejscowego.

Odnośnie hałasu i klimatu akustycznego w §9 projektu mpzp tereny zlokalizowane w obszarze mpzp zostały zakwalifikowane pod względem akustycznym zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa z zakresu ochrony środowiska. Jak już wspomniano powyżej organy właściwe (RDOŚ i Sanepid zaopiniowały dokument w zakresie swoich właściwości pozytywnie. Uwagi w niezbędnym zakresie zostały wprowadzone do dokumentu.

W pozostałym zakresie uwaga bezprzedmiotowa, ponieważ wykracza poza zakres planu miejscowego określony w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym lub brak wskazania konkretnej

uwagi do projektu planu. Spółka została wybrana w zamówieniu publicznym - ogłoszenie nr 580956-N-2018 z dnia 2018-07-04 r.

Zawarte w planie rozwiązania określające przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenu 58MW i 59MW, wynikają z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i nie będą oddziaływać na nieruchomości sąsiednie w sposób, który ograniczyłby ich uprawnienia właścicielskie w zakresie dalszego wykorzystywania na cele mieszkalne. Istotne znaczenie ma tu fakt, że teren objęty przedmiotowym planem przewidziany był już na cele mieszkalne, a dopuszczona zabudowa wielorodzinna nie oznacza automatycznie, że dojdzie do zakłóceń ponad przeciętną miarę w korzystaniu z nieruchomości sąsiedniej.

**§ 93.**

Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 12.04.2021 r. przez […]* dla terenów 58MW, 59MW, 37KD-D i 34KD-D, o treści:

*W związku z ogłoszeniem i obwieszczeniem Prezydenta Miasta Tczewa składam uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Piotrowo - Bajkowe w Tczewie (projekt uchwały z dnia 16.02.2021.). Uwagi dotyczą obszaru objętego strefami 58M, 59MW, 37KD-D i 34KD-D na rysunku planu:*

1. *Zastrzeżenia w kwestii zacienienia/nasłonecznienia - tak intensywna planowana zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna na terenie oznaczonym 58MW i 59MW w bliskiej odległości od dotychczasowej zabudowy (tj. bloku przy ul. Kubusia Puchatka 2) spowoduje utratę dostępu do światła słonecznego w godzinach przedpołudniowych - od strony balkonów dla bloku Kubusia Puchatka 2.*

*Planowane kolejne obiekty wielorodzinne mieszkaniowe (bloki) z przewidzianą w projekcie planu wysokością zabudowy do 14,5 m zupełnie zasłonią budynek przy ul. Kubusia Puchatka 2 odcinając go od naturalnego nasłonecznienia (zwłaszcza niższe kondygnacja budynku).*

*Należy przy tym zwrócić uwagę, że już obecnie blok przy ul. Kubusia Puchatka 2 ma znacznie ograniczone nasłonecznienie w godzinach popołudniowych z uwagi na zlokalizowany z jego drugiej strony tj. od ulicy (strefa 34KD-D) budynek wielorodzinny (blok przy ul. Kubusia Puchatka 1) oraz kościół znajdujący się na wzniesieniu.*

*Nowe budynki przewidziane w ramach zabudowy wielorodzinnej mieszkaniowej na obszarze 58Mw i 59MW przesłonią okna sąsiadujących budynków - bloku przy ul. Kubusia Puchatka 2 i bloku przy ul. Kubusia Puchatka 4.*

2. *W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (rysunek projektu mpzp) brak jest wyraźnego rozgraniczenia między strefą 58 MW i 59 MW (zaznaczone tym samym - brązowym - kolorem na mapie), co uniemożliwia zweryfikowanie granic między tymi strefami i w konsekwencji brak możliwości ustalenia intensywności zabudowy na poszczególnych działkach. identyczna kolorystyka (kolor brązowy) zmierza najwyraźniej do celowego wprowadzenia w błąd mieszkańców, a przynajmniej mylącego rozróżnienia tych stref. Strefy 58 MW i 59 MW powinny być*

*zaznaczone różnym kolorami dającymi możliwość zweryfikowania, które dokładnie obszary i obiekty budowlane podlegają zaliczeniu do której strefy (tak jak jest w przypadku innych stref w projekcie planu, gdzie sąsiadujące ze sobą strefy oznaczone są kontrastowo).*

3. *Zastrzeżenia w kwestii przeznaczenia terenu - na osiedlu Bajkowym jest niewiele terenów zielonych oraz drzew (powierzchnia biologicznie czynna). Tym bardziej nieuzasadnione jest przewidziane w planie dopuszczenie intensywnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na obszarze 58MW i 59MW, który dotychczas pokryty jest trawą i drzewami. Jest to teren rekreacyjny, miejsce zabaw dzieci, spacerów ludzi.*

*Tymczasem projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewiduje w §31 i §32 znaczną intensywność zabudowy mieszkaniowej oraz uzupełniająca zabudowy usługowej na obszarze 58MW i 59MW (zabudowę do 50% powierzchni każdej działki) i ograniczenie powierzchni biologicznie czynnej zaledwie do 25% powierzchni działki budowlanej. W praktyce będzie to oznaczać pozbawienie obecnych mieszkańców osiedla Piotrowo- Bajkowe istniejącej obecnie przestrzeni i terenów zielonych.*

*Pozostawienie tej powierzchni biologicznie czynnej jest istotne tymczasem także ze względu na potrzeby retencji wód opadowych i roztopowych przez podłoże (do czego odnosić się będzie również kolejna uwaga poniżej).*

*W tym zakresie istotna jest uwaga zawarta w Prognozie oddziaływania na środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Piotrowo-Bajkowe w Tczewie opracowanej przez mgr inż. Rafała Odachowskiego, gdzie jednoznacznie wskazane zostało, że cyt.: „niekorzystne z punktu widzenia środowiska jest zniszczenie części pokrywy glebowej oraz ograniczenie terenów biologicznie czynnych na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie."*

4. *Przewidziana w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego intensywna zabudowa wielorodzinna mieszkaniowa i usługowa na obszarze 58MW i 59MW (od strony balkonów budynku Kubusia Puchatka 2) niekorzystnie wpłynie również na gospodarkę wodną, w szczególności będzie potęgowała problemy z wodą opadową u zbiegu ul. Kubusia Puchatka i ul. Jana Brzechwy (strefa 37KD-D i 34KD-D).*

*Wskazać należy, że u zbiegu tych ulic wielokrotnie w ciągu roku po opadach deszczu dochodziło do zalania jezdni. Interweniowała wówczas Straż Pożarna, która odpompowywała wodę. Wybudowanie nowych budynków wielorodzinnych i wybetonowanie kolejnego terenu na obszarze 58MW i 59MW tylko zwiększy ten problem.*

*Projekt miejscowego planu pomija w tym zakresie potrzeby retencji wód opadowych*

*i roztopowych przez podłoże biologicznie czynne w strefie 58MW i 59MW.*

*Tymczasem już w Prognozie oddziaływania na środowisko oceniającej te rozwiązania przyjęte w projekcie planu jest jednoznaczne potwierdzenie, że zwiększenie areału terenów zabudowanych i utwardzonych obniży zdolności retencyjne podłoża.*

5. *Przewidziana w projekcie planu zabudowa wielorodzinna mieszkaniowa i usługowa na obszarze 58MW i 59MW doprowadzi również do zniszczenia systemu korzeniowego wierzby zlokalizowanej w strefie 59MW - tak jak stało się z kasztanowcami przy ul. Piotrowo gdzie ok. stuletnie drzewa usychają w miejscu, gdzie powstała w ostatnich latach zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (3 bloki) przy ul. Piotrowo.*

6. *Tak intensywna zabudowa na obszarze 58MW i 59MW, jaka jest przewidziana w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Piotrowo-Bajkowe jest rażąco sprzeczna z obecnymi potrzebami miasta w kontekście aktualnych zmian klimatycznych i już występujących problemów (z wodą opadową, nagrzewaniem się powierzchni). Konieczne jest zachowanie jak największej powierzchni zielonej, łąk kwietnych, zadrzewienia, żeby powstrzymać przegrzewanie się miasta, w tym w szczególności osiedla Bajkowe.*

*Planowane posadowienie budynków, wybrukowanie kostką brukową, pokrycie terenu betonem i asfaltem spowoduje, że teren ten będzie znacznie bardziej się nagrzewał.*

*W Prognozie oddziaływania na środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Piotrowo-Bajkowe w Tczewie opracowanej przez mgr inż. Rafała Odachowskiego, stwierdzono wyraźnie, że cyt.: „Zabudowa terenu zmniejsza możliwości swobodnego przemieszczania się mas powietrza. W najbliższym sąsiedztwie budynków, terenów utwardzanych oraz terenów komunikacji spodziewać się będzie można wzrostu średnich temperatur oraz spadku wilgotności powietrza. Zakres zmian topoklimatu będzie uzależniony od charakteru zagospodarowania terenu, w szczególności powierzchni zabudowy, a także kubatury budynków. Istotne znaczenie będzie miała wielkość powierzchni utwardzonych. "*

*Wpłynie to ewidentnie negatywnie na warunki bytowe mieszkańców.*

*Są tereny w Tczewie, w szczególności na Osiedlu Górki czy na terenie dawnego poligonu - ul. Saperów Tczewskich, a także w okolicznych miejscowościach: Rokitki, Czarlin, Śliwiny itp., gdzie jest miejsce na zabudowę mieszkaniową.*

*Nie ma potrzeby dodatkowego zabudowywania położonego w centrum miasta rejonu Piotrowo-Bajkowe, zagęszczania zabudowy do maksimum i zabetonowania kolejnych jego terenów. Dalsza zabudowa na omawianym obszarze spowoduje utratę cennych obszarów naturalnej zieleni, które będą już potem nie do odzyskania, oraz do rażąco niekorzystnych skutków klimatycznych - nieodwracalnych. Rejon Piotrowo-Bajkowe zamieni się w betonowe getto.*

7. *Nie można pomijać faktu, że w ostatnich latach została znacząco zintensyfikowana zabudowa w rejonie Piotrowo - Bajkowe. Pojawiły się liczna nowa zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w rejonie ul. Jasia i Małgosi (7 bloków) oraz w rejonie ul. Piotrowo (3 bloki), co powoduje istotne niedogodności dla mieszkańców w zakresie komunikacji czy parkingów. Na osiedlu jest bardzo- duży ruch samochodowy (z powodu braku miejsca i braku parkingów samochody parkują bezpośrednio na jezdni, bezpośrednio przy przejściach dla pieszych; często wbrew przepisom prawa o ruchu drogowym). Dalsza zabudowa w tym rejonie (blok przy bloku) spowoduje wzrost problemów komunikacyjnych i zwiększy dyskomfort dla mieszkańców, utrudniając codzienne życie, mieszkanie i przemieszczanie się po osiedlu.*

*Co więcej, w Prognozie oddziaływania na środowisko oceniającej przyjęte w projekcie planu rozwiązania wskazano wyraźnie, że cyt.: „Przyszłe zagospodarowanie terenu może generować większy niż dotychczas ruch, co może się przełożyć na pogłębienie emisji hałasu."*

*Dalej, w Prognozie oddziaływania na środowisko zasygnalizowano także, że pojawienie się w przestrzeni obszaru niezabudowanego nowych obiektów będzie oddziaływać na klimat w wyniku wzrostu emisji zanieczyszczeń atmosferycznych. „Za szkodliwe emisje odpowiadać będzie ruch samochodowy oraz emisje z sektora komunalnego (spaliny samochodowe, wytwarzanie ciepła do ogrzewania pomieszczeń. Przyszłe zagospodarowanie generować będzie ruch samochodowy (dojazdy do terenów zainwestowanych) zwiększy się zatem ładunek zanieczyszczeń komunalnych (dwutlenek azotu, tlenki węgla, węglowodory) oraz pyłów emitowanych do atmosfery"*

*Dalej, z Prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Piotrowo - Bajkowe w Tczewie*

*jednoznacznie stwierdzono, że cyt.: „obserwuje się wzrost ilości terenów zabudowanych na terenie gminy, co w przyszłości może powodować efekt kumulacji niekorzystnych presji na środowisko np. nadmierna emisję szkodliwych substancji do atmosfery. Będę to oddziaływania stałe."*

8. *Co istotne, w Prognozie oddziaływania na środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Piotrowo-Bajkowe w Tczewie opracowanej przez mgr inż. Rafała Odachowskiego, stwierdzono wyraźnie, że cyt.: „Rodzaj oraz ilość zagrożeń dla środowiska, mogących wystąpić po uchwalenia opisywanego dokumentu (czyli miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Piotrowo-Bajkowe w Tczewie) jest trudna do oszacowania.*

*Oddziaływanie planowanych inwestycji na środowisko uzależnione będzie od stopnia*

*realizacji postanowień planu oraz charakteru wybranych przeznaczeń na omawianym terenie jest to niepokojące i jednocześnie nieprecyzyjne, ponieważ prognoza powinna oceniać jak będzie w przypadku, jeżeli zrealizowane zostaną wszystkie postanowienia projektowanego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie zabudowy i planowanych inwestycji. Nie ulega przecież wątpliwości, że po uchwalenia planu w takim kształcie, jaki obecnie proponuje Rada Miejska, możliwe będzie zrealizowane wszystkich przewidzianych w nim inwestycji, w tym inwestycji intensywnej zabudowy w strefie 58MW i 59MW. To zatem na obecnym etapie - etapie uchwalanie planu miejscowego - konieczne jest ograniczenie i wykluczenie takiej zabudowy, która negatywnie wpływa na środowisko naturalne i komfort życia mieszkańców.*

9. *Należy zwrócić uwagę, że Prognoza oddziaływania na środowisko (sporządzona do projektowanego miejscowego planu) została opracowana przez Dolnośląskie Biuro Projektowe z Wrocławia głównie z wykorzystaniem już gotowych opracowań i tylko jednokrotnej wizji terenu (cyt.: przeprowadzono wizję terenu"). Tymczasem z art. 46 ustawy z dnia 03.10.2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach odziaływania na środowisko, wynika obowiązek sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko, które jest rzetelna i która powinna prawidłowo i precyzyjnie rozpoznawać wszystkie zagrożenia dla środowiska, które mogą powstać na terenie oddziaływania planu. Jednak wykonana na zlecenie Rady Miasta, Prognoza oddziaływania na środowisko przez Dolnośląskie Biuro Projektowe z Wrocławia jest miejscami nieprecyzyjna, ogólnikowa a rozpoznane w niej realne zagrożenia dla środowiska uzależnia ona od faktycznej zabudowy.*

*Tymczasem przecież po uchwalenia planu w obecnym kształcie, możliwa będzie realizacja wszystkich przewidzianych w nim inwestycji i maksymalna zabudowa, stąd to już obecnie rozpoznane i rozważane powinny być w Prognozie szczegółowo wszystkie zagrożenia - przy założeniu zrealizowania całości planowanej wg planu zabudowy. Nie można się łudzić, że teraz zostanie uchwalony miejscowy plan*

*zagospodarowania przestrzennego dopuszczający intensywną zabudowę mieszkaniową, a potem miałyby nie być na jego podstawie wydawane pozwolenia na budowę. Taka zabudowa, jaką dopuści uchwalony plan, z pewnością będzie realizowana, tym bardziej w tak atrakcyjnej części miasta jakim jest rejon Piotrowo-Bajkowe. Gdyby nie miała tu być realizowana dodatkowa zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, to plan w ogóle nie byłby uchwalany.*

10. *Jako mieszkańcy rejonu Piotrowo - Bajkowe jesteśmy zbulwersowani planowaną przez Radę Miasta intensywną zabudową wielorodzinną mieszkaniową i uzupełniającą zabudową usługową w tym rejonie, zwłaszcza w strefie 58MW i 59MW, które pozbawi ten rejon naturalnych obszarów zielonych i koniecznej przestrzeni dla normalnego życia. Planowaną zabudową, która powodując negatywne skutki pod względem dostępu światła słonecznego do istniejących budynków, ograniczenia wchłaniania się wód opadowych, ilości emisji spalin, wzrostu poziomu hałasu, a w konsekwencji także daleko idących negatywnych konsekwencji zdrowotnych dla nas jako mieszkańców.*

*Interes finansowy miasta i inwestorów (bo tym są podyktowane proponowane rozwiązanie w zakresie zabudowy w rejonie Piotrowo-Bajkowe) nie może być najważniejszy ani prowadzić do wprowadzenia zabudowy w formie „patodeweloperki", które zdegraduje środowisko naturalne i rażąco pogorszy warunki życia obecnych mieszkańców rejonu Piotrowo-Bajkowe, a zwłaszcza mieszkańców budynku przy ul. Kubusia Puchatka 2.*

*Miasto, posiadając inne tereny do inwestowania, powinno rozważyć nie tylko swoje interesy ekonomiczne, ale przede wszystkim interes mieszkańców. W tym zakresie wskazać należy, że już w 2016 r. - pismem z dnia 03.10.2016 r. Agencja Mienia Wojskowego Oddział Regionalny w Gdyni wnioskowała do Prezydenta Miasta Gdańska o przeznaczenie całości gruntów - dz. geod. nr 4 obręb 12 dz. geod. nr 15/7 obręb 11 (obszar dawnego poligonu, wchodzącego w skład dawnych terenów wojskowych, położony w rejonie osiedla Górki w Tczewie) na cele osiedla mieszkaniowego. Nie spotkało się to jednak z aprobatą Rady Miejskiej w Tczewie z uwagi na konieczność zagospodarowania terenu np. budowy sieci wod.-kan., które należałyby do zadań własnych gminy. Nie ulega jednak najmniejszej wątpliwości, że obszar dawnego poligonu jest to znaczny obszar (ok. 100 ha), na którym możliwa byłaby zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinne na ok. 5000 mieszkańców (jak wstępnie szacowało miasto), z programem usługowym odpowiednim dla tej skali zamierzenia, w tym np. przedszkolami, szkołami, parkingami.*

*W tym kontekście brak jest logicznego uzasadnienia dla nadmiernego intensyfikowania zabudowy mieszkaniowej w rejonie Piotrowo-Bajkowe zamiast realizowania takiej zabudowy w innym dostępnym dla miasta miejscu (również położonym w centrum i atrakcyjnym dla potencjalnych nabywców lokali), gdzie zabudowa nie kolidowałaby z interesem mieszkańców.*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nie uwzględniona w całości.

jak w §39

**§ 94.**

Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 12.04.2021 r. przez […]* dla terenów 58MW, 59MW, 37KD-D i 34KD-D, o treści:

*W związku z ogłoszeniem i obwieszczeniem Prezydenta Miasta Tczewa składam uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Piotrowo - Bajkowe w Tczewie (projekt uchwały z dnia 16.02.2021.). Uwagi dotyczą obszaru objętego strefami 58M, 59MW, 37KD-D i 34KD-D na rysunku planu:*

1. *Zastrzeżenia w kwestii zacienienia/nasłonecznienia - tak intensywna planowana zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna na terenie oznaczonym 58MW i 59MW w bliskiej odległości od dotychczasowej zabudowy (tj. bloku przy ul. Kubusia Puchatka 2) spowoduje utratę dostępu do światła słonecznego w godzinach przedpołudniowych - od strony balkonów dla bloku Kubusia Puchatka 2.*

*Planowane kolejne obiekty wielorodzinne mieszkaniowe (bloki) z przewidzianą w projekcie planu wysokością zabudowy do 14,5 m zupełnie zasłonią budynek przy ul. Kubusia Puchatka 2 odcinając go od naturalnego nasłonecznienia (zwłaszcza niższe kondygnacja budynku).*

*Należy przy tym zwrócić uwagę, że już obecnie blok przy ul. Kubusia Puchatka 2 ma znacznie ograniczone nasłonecznienie w godzinach popołudniowych z uwagi na zlokalizowany z jego drugiej strony tj. od ulicy (strefa 34KD-D) budynek wielorodzinny (blok przy ul. Kubusia Puchatka 1) oraz kościół znajdujący się na wzniesieniu.*

*Nowe budynki przewidziane w ramach zabudowy wielorodzinnej mieszkaniowej na obszarze 58Mw i 59MW przesłonią okna sąsiadujących budynków - bloku przy ul. Kubusia Puchatka 2 i bloku przy ul. Kubusia Puchatka 4.*

2. *W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (rysunek projektu mpzp) brak jest wyraźnego rozgraniczenia między strefą 58 MW i 59 MW (zaznaczone tym samym - brązowym - kolorem na mapie), co uniemożliwia zweryfikowanie granic między tymi strefami i w konsekwencji brak możliwości ustalenia intensywności zabudowy na poszczególnych działkach. identyczna kolorystyka (kolor brązowy) zmierza najwyraźniej do celowego wprowadzenia w błąd mieszkańców, a przynajmniej mylącego rozróżnienia tych stref. Strefy 58 MW i 59 MW powinny być*

*zaznaczone różnym kolorami dającymi możliwość zweryfikowania, które dokładnie obszary i obiekty budowlane podlegają zaliczeniu do której strefy (tak jak jest w przypadku innych stref w projekcie planu, gdzie sąsiadujące ze sobą strefy oznaczone są kontrastowo).*

3. *Zastrzeżenia w kwestii przeznaczenia terenu - na osiedlu Bajkowym jest niewiele terenów zielonych oraz drzew (powierzchnia biologicznie czynna). Tym bardziej nieuzasadnione jest przewidziane w planie dopuszczenie intensywnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na obszarze 58MW i 59MW, który dotychczas pokryty jest trawą i drzewami. Jest to teren rekreacyjny, miejsce zabaw dzieci, spacerów ludzi.*

*Tymczasem projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewiduje w §31 i §32 znaczną intensywność zabudowy mieszkaniowej oraz uzupełniająca zabudowy usługowej na obszarze 58MW i 59MW (zabudowę do 50% powierzchni każdej działki) i ograniczenie powierzchni biologicznie czynnej zaledwie do 25% powierzchni działki budowlanej. W praktyce będzie to oznaczać pozbawienie obecnych mieszkańców osiedla Piotrowo- Bajkowe istniejącej obecnie przestrzeni i terenów zielonych.*

*Pozostawienie tej powierzchni biologicznie czynnej jest istotne tymczasem także ze względu na potrzeby retencji wód opadowych i roztopowych przez podłoże (do czego odnosić się będzie również kolejna uwaga poniżej).*

*W tym zakresie istotna jest uwaga zawarta w Prognozie oddziaływania na środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Piotrowo-Bajkowe w Tczewie opracowanej przez mgr inż. Rafała Odachowskiego, gdzie jednoznacznie wskazane zostało, że cyt.: „niekorzystne z punktu widzenia środowiska jest zniszczenie części pokrywy glebowej oraz ograniczenie terenów biologicznie czynnych na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie.”*

4. *Przewidziana w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego intensywna zabudowa wielorodzinna mieszkaniowa i usługowa na obszarze 58MW i 59MW (od strony balkonów budynku Kubusia Puchatka 2) niekorzystnie wpłynie również na gospodarkę wodną, w szczególności będzie potęgowała problemy z wodą opadową u zbiegu ul. Kubusia Puchatka i ul. Jana Brzechwy (strefa 37KD-D i 34KD-D).*

*Wskazać należy, że u zbiegu tych ulic wielokrotnie w ciągu roku po opadach deszczu dochodziło do zalania jezdni. Interweniowała wówczas Straż Pożarna, która odpompowywała wodę. Wybudowanie nowych budynków wielorodzinnych i wybetonowanie kolejnego terenu na obszarze 58MW i 59MW tylko zwiększy ten problem.*

*Projekt miejscowego planu pomija w tym zakresie potrzeby retencji wód opadowych*

*i roztopowych przez podłoże biologicznie czynne w strefie 58MW i 59MW.*

*Tymczasem już w Prognozie oddziaływania na środowisko oceniającej te rozwiązania przyjęte w projekcie planu jest jednoznaczne potwierdzenie, że zwiększenie areału terenów zabudowanych i utwardzonych obniży zdolności retencyjne podłoża.*

5. *Przewidziana w projekcie planu zabudowa wielorodzinna mieszkaniowa i usługowa na obszarze 58MW i 59MW doprowadzi również do zniszczenia systemu korzeniowego wierzby zlokalizowanej w strefie 59MW - tak jak stało się z kasztanowcami przy ul. Piotrowo gdzie ok. stuletnie drzewa usychają w miejscu, gdzie powstała w ostatnich latach zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (3 bloki) przy ul. Piotrowo.*

6. *Tak intensywna zabudowa na obszarze 58MW i 59MW, jaka jest przewidziana w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Piotrowo-Bajkowe jest rażąco sprzeczna z obecnymi potrzebami miasta w kontekście aktualnych zmian klimatycznych i już występujących problemów (z wodą opadową, nagrzewaniem się powierzchni). Konieczne jest zachowanie jak największej powierzchni zielonej, łąk kwietnych, zadrzewienia, żeby powstrzymać przegrzewanie się miasta, w tym w szczególności osiedla Bajkowe.*

*Planowane posadowienie budynków, wybrukowanie kostką brukową, pokrycie terenu betonem i asfaltem spowoduje, że teren ten będzie znacznie bardziej się nagrzewał.*

*W Prognozie oddziaływania na środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Piotrowo-Bajkowe w Tczewie opracowanej przez mgr inż. Rafała Odachowskiego, stwierdzono wyraźnie, że cyt.: „Zabudowa terenu zmniejsza możliwości swobodnego przemieszczania się mas powietrza. W najbliższym sąsiedztwie budynków, terenów utwardzanych oraz terenów komunikacji spodziewać się będzie można wzrostu średnich temperatur oraz spadku wilgotności powietrza. Zakres zmian topoklimatu będzie uzależniony od charakteru zagospodarowania terenu, w szczególności powierzchni zabudowy, a także kubatury budynków. Istotne znaczenie będzie miała wielkość powierzchni utwardzonych. "*

*Wpłynie to ewidentnie negatywnie na warunki bytowe mieszkańców.*

*Są tereny w Tczewie, w szczególności na Osiedlu Górki czy na terenie dawnego poligonu - ul. Saperów Tczewskich, a także w okolicznych miejscowościach: Rokitki, Czarlin, Śliwiny itp., gdzie jest miejsce na zabudowę mieszkaniową.*

*Nie ma potrzeby dodatkowego zabudowywania położonego w centrum miasta rejonu Piotrowo-Bajkowe, zagęszczania zabudowy do maksimum i zabetonowania kolejnych jego terenów. Dalsza zabudowa na omawianym obszarze spowoduje utratę cennych obszarów naturalnej zieleni, które będą już potem nie do odzyskania, oraz do rażąco niekorzystnych skutków klimatycznych - nieodwracalnych. Rejon Piotrowo-Bajkowe zamieni się w betonowe getto.*

7. *Nie można pomijać faktu, że w ostatnich latach została znacząco zintensyfikowana zabudowa w rejonie Piotrowo - Bajkowe. Pojawiły się liczna nowa zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w rejonie ul. Jasia i Małgosi (7 bloków) oraz w rejonie ul. Piotrowo (3 bloki), co powoduje istotne niedogodności dla mieszkańców w zakresie komunikacji czy parkingów. Na osiedlu jest bardzo- duży ruch samochodowy (z powodu braku miejsca i braku parkingów samochody parkują bezpośrednio na jezdni, bezpośrednio przy przejściach dla pieszych; często wbrew przepisom prawa o ruchu drogowym). Dalsza zabudowa w tym rejonie (blok przy bloku) spowoduje wzrost problemów komunikacyjnych i zwiększy dyskomfort dla mieszkańców, utrudniając codzienne życie, mieszkanie i przemieszczanie się po osiedlu.*

*Co więcej, w Prognozie oddziaływania na środowisko oceniającej przyjęte w projekcie planu rozwiązania wskazano wyraźnie, że cyt.: „Przyszłe zagospodarowanie terenu może generować większy niż dotychczas ruch, co może się przełożyć na pogłębienie emisji hałasu."*

*Dalej, w Prognozie oddziaływania na środowisko zasygnalizowano także, że pojawienie się w przestrzeni obszaru niezabudowanego nowych obiektów będzie oddziaływać na klimat w wyniku wzrostu emisji zanieczyszczeń atmosferycznych. „Za szkodliwe emisje odpowiadać będzie ruch samochodowy oraz emisje z sektora komunalnego (spaliny samochodowe, wytwarzanie ciepła do ogrzewania pomieszczeń. Przyszłe zagospodarowanie generować będzie ruch samochodowy (dojazdy do terenów zainwestowanych) zwiększy się zatem ładunek zanieczyszczeń komunalnych (dwutlenek azotu, tlenki węgla, węglowodory) oraz pyłów emitowanych do atmosfery”*

*Dalej, z Prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Piotrowo - Bajkowe w Tczewie*

*jednoznacznie stwierdzono, że cyt.: „obserwuje się wzrost ilości terenów zabudowanych na terenie gminy, co w przyszłości może powodować efekt kumulacji niekorzystnych presji na środowisko np. nadmierna emisję szkodliwych substancji do atmosfery. Będę to oddziaływania stałe.”*

8. *Co istotne, w Prognozie oddziaływania na środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Piotrowo-Bajkowe w Tczewie opracowanej przez mgr inż. Rafała Odachowskiego, stwierdzono wyraźnie, że cyt.: „Rodzaj oraz ilość zagrożeń dla środowiska, mogących wystąpić po uchwalenia opisywanego dokumentu (czyli miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Piotrowo-Bajkowe w Tczewie) jest trudna do oszacowania.*

*Oddziaływanie planowanych inwestycji na środowisko uzależnione będzie od stopnia*

*realizacji postanowień planu oraz charakteru wybranych przeznaczeń na omawianym terenie jest to niepokojące i jednocześnie nieprecyzyjne, ponieważ prognoza powinna oceniać jak będzie w przypadku, jeżeli zrealizowane zostaną wszystkie postanowienia projektowanego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie zabudowy i planowanych inwestycji. Nie ulega przecież wątpliwości, że po uchwalenia planu w takim kształcie, jaki obecnie proponuje Rada Miejska, możliwe będzie zrealizowane wszystkich przewidzianych w nim inwestycji, w tym inwestycji intensywnej zabudowy w strefie 58MW i 59MW. To zatem na obecnym etapie - etapie uchwalanie planu miejscowego - konieczne jest ograniczenie i wykluczenie takiej zabudowy, która negatywnie wpływa na środowisko naturalne i komfort życia mieszkańców.*

9. *Należy zwrócić uwagę, że Prognoza oddziaływania na środowisko (sporządzona do projektowanego miejscowego planu) została opracowana przez Dolnośląskie Biuro Projektowe z Wrocławia głównie z wykorzystaniem już gotowych opracowań i tylko jednokrotnej wizji terenu (cyt.: przeprowadzono wizję terenu"). Tymczasem z art. 46 ustawy z dnia 03.10.2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach odziaływania na środowisko, wynika obowiązek sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko, które jest rzetelna i która powinna prawidłowo i precyzyjnie rozpoznawać wszystkie zagrożenia dla środowiska, które mogą powstać na terenie oddziaływania planu. Jednak wykonana na zlecenie Rady Miasta, Prognoza oddziaływania na środowisko przez Dolnośląskie Biuro Projektowe z Wrocławia jest miejscami nieprecyzyjna, ogólnikowa a rozpoznane w niej realne zagrożenia dla środowiska uzależnia ona od faktycznej zabudowy.*

*Tymczasem przecież po uchwalenia planu w obecnym kształcie, możliwa będzie realizacja wszystkich przewidzianych w nim inwestycji i maksymalna zabudowa, stąd to już obecnie rozpoznane i rozważane powinny być w Prognozie szczegółowo wszystkie zagrożenia - przy założeniu zrealizowania całości planowanej wg planu zabudowy. Nie można się łudzić, że teraz zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dopuszczający intensywną zabudowę mieszkaniową, a potem miałyby nie być na jego podstawie wydawane pozwolenia na budowę. Taka zabudowa, jaką dopuści uchwalony plan, z pewnością będzie realizowana, tym bardziej w tak atrakcyjnej części miasta jakim jest rejon Piotrowo-Bajkowe. Gdyby nie miała tu być realizowana dodatkowa zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, to plan w ogóle nie byłby uchwalany.*

10. *Jako mieszkańcy rejonu Piotrowo - Bajkowe jesteśmy zbulwersowani planowaną przez Radę Miasta intensywną zabudową wielorodzinną mieszkaniową i uzupełniającą zabudową usługową w tym rejonie, zwłaszcza w strefie 58MW i 59MW, które pozbawi ten rejon naturalnych obszarów zielonych i koniecznej przestrzeni dla normalnego życia. Planowaną zabudową, która powodując negatywne skutki pod względem dostępu światła słonecznego do istniejących budynków, ograniczenia wchłaniania się wód opadowych, ilości emisji spalin, wzrostu poziomu hałasu, a w konsekwencji także daleko idących negatywnych konsekwencji zdrowotnych dla nas jako mieszkańców.*

*Interes finansowy miasta i inwestorów (bo tym są podyktowane proponowane rozwiązanie w zakresie zabudowy w rejonie Piotrowo-Bajkowe) nie może być najważniejszy ani prowadzić do wprowadzenia zabudowy w formie „patodeweloperki", które zdegraduje środowisko naturalne i rażąco pogorszy warunki życia obecnych mieszkańców rejonu Piotrowo-Bajkowe, a zwłaszcza mieszkańców budynku przy ul. Kubusia Puchatka 2.*

*Miasto, posiadając inne tereny do inwestowania, powinno rozważyć nie tylko swoje interesy ekonomiczne, ale przede wszystkim interes mieszkańców. W tym zakresie wskazać należy, że już w 2016 r. - pismem z dnia 03.10.2016 r. Agencja Mienia Wojskowego Oddział Regionalny w Gdyni wnioskowała do Prezydenta Miasta Gdańska o przeznaczenie całości gruntów - dz. geod. nr 4 obręb 12 dz. geod. nr 15/7 obręb 11 (obszar dawnego poligonu, wchodzącego w skład dawnych terenów wojskowych, położony w rejonie osiedla Górki w Tczewie) na cele osiedla mieszkaniowego. Nie spotkało się to jednak z aprobatą Rady Miejskiej w Tczewie z uwagi na konieczność zagospodarowania terenu np. budowy sieci wod.-kan.,*

*które należałyby do zadań własnych gminy. Nie ulega jednak najmniejszej wątpliwości, że obszar dawnego poligonu jest to znaczny obszar (ok. 100 ha), na którym możliwa byłaby zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinne na ok. 5000 mieszkańców (jak wstępnie szacowało miasto), z programem usługowym odpowiednim dla tej skali zamierzenia, w tym np. przedszkolami, szkołami, parkingami.*

*W tym kontekście brak jest logicznego uzasadnienia dla nadmiernego intensyfikowania zabudowy mieszkaniowej w rejonie Piotrowo-Bajkowe zamiast realizowania takiej zabudowy w innym dostępnym dla miasta miejscu (również położonym w centrum i atrakcyjnym dla potencjalnych nabywców lokali), gdzie zabudowa nie kolidowałaby z interesem mieszkańców.*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nie uwzględniona w całości.

jak w §39

**§ 95.**

Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 12.04.2021 r. przez […]* dla terenów 58MW, 59MW, 37KD-D i 34KD-D, o treści:

*W związku z ogłoszeniem i obwieszczeniem Prezydenta Miasta Tczewa składam uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Piotrowo - Bajkowe w Tczewie (projekt uchwały z dnia 16.02.2021.). Uwagi dotyczą obszaru objętego strefami 58M, 59MW, 37KD-D i 34KD-D na rysunku planu:*

1. *Zastrzeżenia w kwestii zacienienia/nasłonecznienia - tak intensywna planowana zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna na terenie oznaczonym 58MW i 59MW w bliskiej odległości od dotychczasowej zabudowy (tj. bloku przy ul. Kubusia Puchatka 2) spowoduje utratę dostępu do światła słonecznego w godzinach przedpołudniowych - od strony balkonów dla bloku Kubusia Puchatka 2.*

*Planowane kolejne obiekty wielorodzinne mieszkaniowe (bloki) z przewidzianą w projekcie planu wysokością zabudowy do 14,5 m zupełnie zasłonią budynek przy ul. Kubusia Puchatka 2 odcinając go od naturalnego nasłonecznienia (zwłaszcza niższe kondygnacja budynku).*

*Należy przy tym zwrócić uwagę, że już obecnie blok przy ul. Kubusia Puchatka 2 ma znacznie ograniczone nasłonecznienie w godzinach popołudniowych z uwagi na zlokalizowany z jego drugiej strony tj. od ulicy (strefa 34KD-D) budynek wielorodzinny (blok przy ul. Kubusia Puchatka 1) oraz kościół znajdujący się na wzniesieniu.*

*Nowe budynki przewidziane w ramach zabudowy wielorodzinnej mieszkaniowej na obszarze 58Mw i 59MW przesłonią okna sąsiadujących budynków - bloku przy ul. Kubusia Puchatka 2 i bloku przy ul. Kubusia Puchatka 4.*

2. *W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (rysunek projektu mpzp) brak jest wyraźnego rozgraniczenia między strefą 58 MW i 59 MW (zaznaczone tym samym - brązowym - kolorem na mapie), co uniemożliwia zweryfikowanie granic między tymi strefami i w konsekwencji brak możliwości ustalenia intensywności zabudowy na poszczególnych działkach. identyczna kolorystyka (kolor brązowy) zmierza najwyraźniej do celowego wprowadzenia w błąd mieszkańców, a przynajmniej mylącego rozróżnienia tych stref. Strefy 58 MW i 59 MW powinny być*

*zaznaczone różnym kolorami dającymi możliwość zweryfikowania, które dokładnie obszary i obiekty budowlane podlegają zaliczeniu do której strefy (tak jak jest w przypadku innych stref w projekcie planu, gdzie sąsiadujące ze sobą strefy oznaczone są kontrastowo).*

3. *Zastrzeżenia w kwestii przeznaczenia terenu - na osiedlu Bajkowym jest niewiele terenów zielonych oraz drzew (powierzchnia biologicznie czynna). Tym bardziej nieuzasadnione jest przewidziane w planie dopuszczenie intensywnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na obszarze 58MW i 59MW, który dotychczas pokryty jest trawą i drzewami. Jest to teren rekreacyjny, miejsce zabaw dzieci, spacerów ludzi.*

*Tymczasem projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewiduje w §31 i §32 znaczną intensywność zabudowy mieszkaniowej oraz uzupełniająca zabudowy usługowej na obszarze 58MW i 59MW (zabudowę do 50% powierzchni każdej działki) i ograniczenie powierzchni biologicznie czynnej*

*zaledwie do 25% powierzchni działki budowlanej. W praktyce będzie to oznaczać pozbawienie obecnych mieszkańców osiedla Piotrowo- Bajkowe istniejącej obecnie przestrzeni i terenów zielonych.*

*Pozostawienie tej powierzchni biologicznie czynnej jest istotne tymczasem także ze względu na potrzeby retencji wód opadowych i roztopowych przez podłoże (do czego odnosić się będzie również kolejna uwaga poniżej).*

*W tym zakresie istotna jest uwaga zawarta w Prognozie oddziaływania na środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Piotrowo-Bajkowe w Tczewie opracowanej przez mgr inż. Rafała Odachowskiego, gdzie jednoznacznie wskazane zostało, że cyt.: „niekorzystne z punktu widzenia środowiska jest zniszczenie części pokrywy glebowej oraz ograniczenie terenów biologicznie czynnych na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie."*

4. *Przewidziana w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego intensywna zabudowa wielorodzinna mieszkaniowa i usługowa na obszarze 58MW i 59MW (od strony balkonów budynku Kubusia Puchatka 2) niekorzystnie wpłynie również na gospodarkę wodną, w szczególności będzie potęgowała problemy z wodą opadową u zbiegu ul. Kubusia Puchatka i ul. Jana Brzechwy (strefa 37KD-D i 34KD-D).*

*Wskazać należy, że u zbiegu tych ulic wielokrotnie w ciągu roku po opadach deszczu dochodziło do zalania jezdni. Interweniowała wówczas Straż Pożarna, która odpompowywała wodę. Wybudowanie nowych budynków wielorodzinnych i wybetonowanie kolejnego terenu na obszarze 58MW i 59MW tylko zwiększy ten problem.*

*Projekt miejscowego planu pomija w tym zakresie potrzeby retencji wód opadowych*

*i roztopowych przez podłoże biologicznie czynne w strefie 58MW i 59MW.*

*Tymczasem już w Prognozie oddziaływania na środowisko oceniającej te rozwiązania przyjęte w projekcie planu jest jednoznaczne potwierdzenie, że zwiększenie areału terenów zabudowanych i utwardzonych obniży zdolności retencyjne podłoża.*

5. *Przewidziana w projekcie planu zabudowa wielorodzinna mieszkaniowa i usługowa na obszarze 58MW i 59MW doprowadzi również do zniszczenia systemu korzeniowego wierzby zlokalizowanej w strefie 59MW - tak jak stało się z kasztanowcami przy ul. Piotrowo gdzie ok. stuletnie drzewa usychają w miejscu, gdzie powstała w ostatnich latach zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (3 bloki) przy ul. Piotrowo.*

6. *Tak intensywna zabudowa na obszarze 58MW i 59MW, jaka jest przewidziana w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Piotrowo-Bajkowe jest rażąco sprzeczna z obecnymi potrzebami miasta w kontekście aktualnych zmian klimatycznych i już występujących problemów (z wodą opadową, nagrzewaniem się powierzchni). Konieczne jest zachowanie jak największej powierzchni zielonej, łąk kwietnych, zadrzewienia, żeby powstrzymać przegrzewanie się miasta, w tym w szczególności osiedla Bajkowe.*

*Planowane posadowienie budynków, wybrukowanie kostką brukową, pokrycie terenu betonem i asfaltem spowoduje, że teren ten będzie znacznie bardziej się nagrzewał.*

*W Prognozie oddziaływania na środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Piotrowo-Bajkowe w Tczewie opracowanej przez mgr inż. Rafała Odachowskiego, stwierdzono wyraźnie, że cyt.: „Zabudowa terenu zmniejsza możliwości swobodnego przemieszczania się mas powietrza. W najbliższym sąsiedztwie budynków, terenów utwardzanych oraz terenów komunikacji spodziewać się będzie można wzrostu średnich temperatur oraz spadku wilgotności powietrza. Zakres zmian topoklimatu będzie uzależniony od charakteru zagospodarowania terenu, w szczególności powierzchni zabudowy, a także kubatury budynków. Istotne znaczenie będzie miała wielkość powierzchni utwardzonych. "*

*Wpłynie to ewidentnie negatywnie na warunki bytowe mieszkańców.*

*Są tereny w Tczewie, w szczególności na Osiedlu Górki czy na terenie dawnego poligonu - ul. Saperów Tczewskich, a także w okolicznych miejscowościach: Rokitki, Czarlin, Śliwiny itp., gdzie jest miejsce na zabudowę mieszkaniową.*

*Nie ma potrzeby dodatkowego zabudowywania położonego w centrum miasta rejonu Piotrowo-Bajkowe, zagęszczania zabudowy do maksimum i zabetonowania kolejnych jego terenów. Dalsza zabudowa na omawianym obszarze spowoduje utratę cennych obszarów naturalnej zieleni, które będą już potem nie do*

*odzyskania, oraz do rażąco niekorzystnych skutków klimatycznych - nieodwracalnych. Rejon Piotrowo-Bajkowe zamieni się w betonowe getto.*

7. *Nie można pomijać faktu, że w ostatnich latach została znacząco zintensyfikowana zabudowa w rejonie Piotrowo - Bajkowe. Pojawiły się liczna nowa zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w rejonie ul. Jasia i Małgosi (7 bloków) oraz w rejonie ul. Piotrowo (3 bloki), co powoduje istotne niedogodności dla mieszkańców w zakresie komunikacji czy parkingów. Na osiedlu jest bardzo- duży ruch samochodowy (z powodu braku miejsca i braku parkingów samochody parkują bezpośrednio na jezdni, bezpośrednio przy przejściach dla pieszych; często wbrew przepisom prawa o ruchu drogowym). Dalsza zabudowa w tym rejonie (blok przy bloku) spowoduje wzrost problemów komunikacyjnych i zwiększy dyskomfort dla mieszkańców, utrudniając codzienne życie, mieszkanie i przemieszczanie się po osiedlu.*

*Co więcej, w Prognozie oddziaływania na środowisko oceniającej przyjęte w projekcie planu rozwiązania wskazano wyraźnie, że cyt.: „Przyszłe zagospodarowanie terenu może generować większy niż dotychczas ruch, co może się przełożyć na pogłębienie emisji hałasu."*

*Dalej, w Prognozie oddziaływania na środowisko zasygnalizowano także, że pojawienie się w przestrzeni obszaru niezabudowanego nowych obiektów będzie oddziaływać na klimat w wyniku wzrostu emisji zanieczyszczeń atmosferycznych. „Za szkodliwe emisje odpowiadać będzie ruch samochodowy oraz emisje z sektora komunalnego (spaliny samochodowe, wytwarzanie ciepła do ogrzewania pomieszczeń. Przyszłe zagospodarowanie generować będzie ruch samochodowy (dojazdy do terenów zainwestowanych) zwiększy się zatem ładunek zanieczyszczeń komunalnych (dwutlenek azotu, tlenki węgla, węglowodory) oraz pyłów emitowanych do atmosfery"*

*Dalej, z Prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Piotrowo - Bajkowe w Tczewie*

*jednoznacznie stwierdzono, że cyt.: „obserwuje się wzrost ilości terenów zabudowanych na terenie gminy, co w przyszłości może powodować efekt kumulacji niekorzystnych presji na środowisko np. nadmierna emisję szkodliwych substancji do atmosfery. Będę to oddziaływania stałe."*

8. *Co istotne, w Prognozie oddziaływania na środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Piotrowo-Bajkowe w Tczewie opracowanej przez mgr inż. Rafała Odachowskiego, stwierdzono wyraźnie, że cyt.: „Rodzaj oraz ilość zagrożeń dla środowiska, mogących wystąpić po uchwalenia opisywanego dokumentu (czyli miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Piotrowo-Bajkowe w Tczewie) jest trudna do oszacowania.*

*Oddziaływanie planowanych inwestycji na środowisko uzależnione będzie od stopnia*

*realizacji postanowień planu oraz charakteru wybranych przeznaczeń na omawianym terenie jest to niepokojące i jednocześnie nieprecyzyjne, ponieważ prognoza powinna oceniać jak będzie w przypadku, jeżeli zrealizowane zostaną wszystkie postanowienia projektowanego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie zabudowy i planowanych inwestycji. Nie ulega przecież wątpliwości, że po uchwalenia planu w takim kształcie, jaki obecnie proponuje Rada Miejska, możliwe będzie zrealizowane wszystkich przewidzianych w nim inwestycji, w tym inwestycji intensywnej zabudowy w strefie 58MW i 59MW. To zatem na obecnym etapie - etapie uchwalanie planu miejscowego - konieczne jest ograniczenie i wykluczenie takiej zabudowy, która negatywnie wpływa na środowisko naturalne i komfort życia mieszkańców.*

9. *Należy zwrócić uwagę, że Prognoza oddziaływania na środowisko (sporządzona do projektowanego miejscowego planu) została opracowana przez Dolnośląskie Biuro Projektowe z Wrocławia głównie z wykorzystaniem już gotowych opracowań i tylko jednokrotnej wizji terenu (cyt.: przeprowadzono wizję terenu"). Tymczasem z art. 46 ustawy z dnia 03.10.2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach odziaływania na środowisko, wynika obowiązek sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko, które jest rzetelna i która powinna prawidłowo i precyzyjnie rozpoznawać wszystkie zagrożenia dla środowiska, które mogą powstać na terenie oddziaływania planu. Jednak wykonana na zlecenie Rady Miasta, Prognoza oddziaływania na środowisko przez Dolnośląskie Biuro Projektowe z Wrocławia jest miejscami nieprecyzyjna, ogólnikowa a rozpoznane w niej realne zagrożenia dla środowiska uzależnia ona od faktycznej zabudowy.*

*Tymczasem przecież po uchwalenia planu w obecnym kształcie, możliwa będzie realizacja wszystkich przewidzianych w nim inwestycji i maksymalna zabudowa, stąd to już obecnie rozpoznane i rozważane*

*powinny być w Prognozie szczegółowo wszystkie zagrożenia - przy założeniu zrealizowania całości planowanej wg planu zabudowy. Nie można się łudzić, że teraz zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dopuszczający intensywną zabudowę mieszkaniową, a potem miałyby nie być na jego podstawie wydawane pozwolenia na budowę. Taka zabudowa, jaką dopuści uchwalony plan, z pewnością będzie realizowana, tym bardziej w tak atrakcyjnej części miasta jakim jest rejon Piotrowo-Bajkowe. Gdyby nie miała tu być realizowana dodatkowa zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, to plan w ogóle nie byłby uchwalany.*

10. *Jako mieszkańcy rejonu Piotrowo - Bajkowe jesteśmy zbulwersowani planowaną przez Radę Miasta intensywną zabudową wielorodzinną mieszkaniową i uzupełniającą zabudową usługową w tym rejonie, zwłaszcza w strefie 58MW i 59MW, które pozbawi ten rejon naturalnych obszarów zielonych i koniecznej przestrzeni dla normalnego życia. Planowaną zabudową, która powodując negatywne skutki pod względem dostępu światła słonecznego do istniejących budynków, ograniczenia wchłaniania się wód opadowych, ilości emisji spalin, wzrostu poziomu hałasu, a w konsekwencji także daleko idących negatywnych konsekwencji zdrowotnych dla nas jako mieszkańców.*

*Interes finansowy miasta i inwestorów (bo tym są podyktowane proponowane rozwiązanie w zakresie zabudowy w rejonie Piotrowo-Bajkowe) nie może być najważniejszy ani prowadzić do wprowadzenia zabudowy w formie „patodeweloperki", które zdegraduje środowisko naturalne i rażąco pogorszy warunki życia obecnych mieszkańców rejonu Piotrowo-Bajkowe, a zwłaszcza mieszkańców budynku przy ul. Kubusia Puchatka 2.*

*Miasto, posiadając inne tereny do inwestowania, powinno rozważyć nie tylko swoje interesy ekonomiczne, ale przede wszystkim interes mieszkańców. W tym zakresie wskazać należy, że już w 2016 r. - pismem z dnia 03.10.2016 r. Agencja Mienia Wojskowego Oddział Regionalny w Gdyni wnioskowała do Prezydenta Miasta Gdańska o przeznaczenie całości gruntów - dz. geod. nr 4 obręb 12 dz. geod. nr 15/7 obręb 11 (obszar dawnego poligonu, wchodzącego w skład dawnych terenów wojskowych, położony w rejonie osiedla Górki w Tczewie) na cele osiedla mieszkaniowego. Nie spotkało się to jednak z aprobatą Rady Miejskiej w Tczewie z uwagi na konieczność zagospodarowania terenu np. budowy sieci wod.-kan., które należałyby do zadań własnych gminy. Nie ulega jednak najmniejszej wątpliwości, że obszar dawnego poligonu jest to znaczny obszar (ok. 100 ha), na którym możliwa byłaby zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinne na ok. 5000 mieszkańców (jak wstępnie szacowało miasto), z programem usługowym odpowiednim dla tej skali zamierzenia, w tym np. przedszkolami, szkołami, parkingami.*

*W tym kontekście brak jest logicznego uzasadnienia dla nadmiernego intensyfikowania zabudowy mieszkaniowej w rejonie Piotrowo-Bajkowe zamiast realizowania takiej zabudowy w innym dostępnym dla miasta miejscu (również położonym w centrum i atrakcyjnym dla potencjalnych nabywców lokali), gdzie zabudowa nie kolidowałaby z interesem mieszkańców.*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nie uwzględniona w całości.

Jak w §39

**§ 96.**

Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 13.04.2021 r. przez […]* dla terenu 59MW, o treści:

*Ostatni kawałek zieleni, który nam został na osiedlu, ma zostać przeznaczona na budowę kolejnych bloków.*

*Na osiedlu Bajkowym już teraz jest mało przestrzeni zielonej. Co roku powstają tutaj kolejne bloki i sklepy. Nikt nie bierze pod uwagę osób starszych które chciałyby przeżyć starość w ciszy i spokoju a nie wśród spalin i tłoczących się pod oknem samochodów.*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nie uwzględniona w całości.

Projekt mpzp uwzględnia liczne istniejące tereny zieleni urządzonej także położone w bezpośrednim sąsiedztwie np. 31ZP, 29ZP.

Ponadto jak w §39 ad. 6, 7, 8 i 9

**§ 97.**

Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 14.04.2021 r. (data nadania: 06.04.2021) przez […]* dla terenów 58MW, 59MW, 37KD-D i 34KD-D, o treści:

*W związku z ogłoszeniem i obwieszczeniem Prezydenta Miasta Tczewa składam uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Piotrowo - Bajkowe w Tczewie (projekt uchwały z dnia 16.02.2021.). Uwagi dotyczą obszaru objętego strefami 58M, 59MW, 37KD-D i 34KD-D na rysunku planu:*

1. *Zastrzeżenia w kwestii zacienienia/nasłonecznienia - tak intensywna planowana zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna na terenie oznaczonym 58MW i 59MW w bliskiej odległości od dotychczasowej zabudowy (tj. bloku przy ul. Kubusia Puchatka 2) spowoduje utratę dostępu do światła słonecznego w godzinach przedpołudniowych - od strony balkonów dla bloku Kubusia Puchatka 2.*

*Planowane kolejne obiekty wielorodzinne mieszkaniowe (bloki) z przewidzianą w projekcie planu wysokością zabudowy do 14,5 m zupełnie zasłonią budynek przy ul. Kubusia Puchatka 2 odcinając go od naturalnego nasłonecznienia (zwłaszcza niższe kondygnacja budynku).*

*Należy przy tym zwrócić uwagę, że już obecnie blok przy ul. Kubusia Puchatka 2 ma znacznie ograniczone nasłonecznienie w godzinach popołudniowych z uwagi na zlokalizowany z jego drugiej strony tj. od ulicy (strefa 34KD-D) budynek wielorodzinny (blok przy ul. Kubusia Puchatka 1) oraz kościół znajdujący się na wzniesieniu.*

*Nowe budynki przewidziane w ramach zabudowy wielorodzinnej mieszkaniowej na obszarze 58Mw i 59MW przesłonią okna sąsiadujących budynków - bloku przy ul. Kubusia Puchatka 2 i bloku przy ul. Kubusia Puchatka 4.*

2. *W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (rysunek projektu mpzp) brak jest wyraźnego rozgraniczenia między strefą 58 MW i 59 MW (zaznaczone tym samym - brązowym - kolorem na mapie), co uniemożliwia zweryfikowanie granic między tymi strefami i w konsekwencji brak możliwości ustalenia intensywności zabudowy na poszczególnych działkach. identyczna kolorystyka (kolor brązowy) zmierza najwyraźniej do celowego wprowadzenia w błąd mieszkańców, a przynajmniej mylącego rozróżnienia tych stref. Strefy 58 MW i 59 MW powinny być*

*zaznaczone różnym kolorami dającymi możliwość zweryfikowania, które dokładnie obszary i obiekty budowlane podlegają zaliczeniu do której strefy (tak jak jest w przypadku innych stref w projekcie planu, gdzie sąsiadujące ze sobą strefy oznaczone są kontrastowo).*

3. *Zastrzeżenia w kwestii przeznaczenia terenu - na osiedlu Bajkowym jest niewiele terenów zielonych oraz drzew (powierzchnia biologicznie czynna). Tym bardziej nieuzasadnione jest przewidziane w planie dopuszczenie intensywnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na obszarze 58MW i 59MW, który dotychczas pokryty jest trawą i drzewami. Jest to teren rekreacyjny, miejsce zabaw dzieci, spacerów ludzi.*

*Tymczasem projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewiduje w §31 i §32 znaczną intensywność zabudowy mieszkaniowej oraz uzupełniająca zabudowy usługowej na obszarze 58MW i 59MW (zabudowę do 50% powierzchni każdej działki) i ograniczenie powierzchni biologicznie czynnej zaledwie do 25% powierzchni działki budowlanej. W praktyce będzie to oznaczać pozbawienie obecnych mieszkańców osiedla Piotrowo- Bajkowe istniejącej obecnie przestrzeni i terenów zielonych.*

*Pozostawienie tej powierzchni biologicznie czynnej jest istotne tymczasem także ze względu na potrzeby retencji wód opadowych i roztopowych przez podłoże (do czego odnosić się będzie również kolejna uwaga poniżej).*

*W tym zakresie istotna jest uwaga zawarta w Prognozie oddziaływania na środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Piotrowo-Bajkowe w Tczewie opracowanej przez mgr inż. Rafała Odachowskiego, gdzie jednoznacznie wskazane zostało, że cyt.: „niekorzystne z punktu widzenia środowiska jest zniszczenie części pokrywy glebowej oraz ograniczenie terenów biologicznie czynnych na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie."*

4. *Przewidziana w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego intensywna zabudowa wielorodzinna mieszkaniowa i usługowa na obszarze 58MW i 59MW (od strony balkonów budynku Kubusia Puchatka 2) niekorzystnie wpłynie również na gospodarkę wodną, w szczególności będzie potęgowała problemy z wodą opadową u zbiegu ul. Kubusia Puchatka i ul. Jana Brzechwy (strefa 37KD-D i 34KD-D).*

*Wskazać należy, że u zbiegu tych ulic wielokrotnie w ciągu roku po opadach deszczu dochodziło do zalania jezdni. Interweniowała wówczas Straż Pożarna, która odpompowywała wodę. Wybudowanie nowych budynków wielorodzinnych i wybetonowanie kolejnego terenu na obszarze 58MW i 59MW tylko zwiększy ten problem.*

*Projekt miejscowego planu pomija w tym zakresie potrzeby retencji wód opadowych*

*i roztopowych przez podłoże biologicznie czynne w strefie 58MW i 59MW.*

*Tymczasem już w Prognozie oddziaływania na środowisko oceniającej te rozwiązania przyjęte w projekcie planu jest jednoznaczne potwierdzenie, że zwiększenie areału terenów zabudowanych i utwardzonych obniży zdolności retencyjne podłoża.*

5. *Przewidziana w projekcie planu zabudowa wielorodzinna mieszkaniowa i usługowa na obszarze 58MW i 59MW doprowadzi również do zniszczenia systemu korzeniowego wierzby zlokalizowanej w strefie 59MW - tak jak stało się z kasztanowcami przy ul. Piotrowo gdzie ok. stuletnie drzewa usychają w miejscu, gdzie powstała w ostatnich latach zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (3 bloki) przy ul. Piotrowo.*

6. *Tak intensywna zabudowa na obszarze 58MW i 59MW, jaka jest przewidziana w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Piotrowo-Bajkowe jest rażąco sprzeczna z obecnymi potrzebami miasta w kontekście aktualnych zmian klimatycznych i już występujących problemów (z wodą opadową, nagrzewaniem się powierzchni). Konieczne jest zachowanie jak największej powierzchni zielonej, łąk kwietnych, zadrzewienia, żeby powstrzymać przegrzewanie się miasta, w tym w szczególności osiedla Bajkowe.*

*Planowane posadowienie budynków, wybrukowanie kostką brukową, pokrycie terenu betonem i asfaltem spowoduje, że teren ten będzie znacznie bardziej się nagrzewał.*

*W Prognozie oddziaływania na środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Piotrowo-Bajkowe w Tczewie opracowanej przez mgr inż. Rafała Odachowskiego, stwierdzono wyraźnie, że cyt.: „Zabudowa terenu zmniejsza możliwości swobodnego przemieszczania się mas powietrza. W najbliższym sąsiedztwie budynków, terenów utwardzanych oraz terenów komunikacji spodziewać się będzie można wzrostu średnich temperatur oraz spadku wilgotności powietrza. Zakres zmian topoklimatu będzie uzależniony od charakteru zagospodarowania terenu, w szczególności powierzchni zabudowy, a także kubatury budynków. Istotne znaczenie będzie miała wielkość powierzchni utwardzonych. "*

*Wpłynie to ewidentnie negatywnie na warunki bytowe mieszkańców.*

*Są tereny w Tczewie, w szczególności na Osiedlu Górki czy na terenie dawnego poligonu - ul. Saperów Tczewskich, a także w okolicznych miejscowościach: Rokitki, Czarlin, Śliwiny itp., gdzie jest miejsce na zabudowę mieszkaniową.*

*Nie ma potrzeby dodatkowego zabudowywania położonego w centrum miasta rejonu Piotrowo-Bajkowe, zagęszczania zabudowy do maksimum i zabetonowania kolejnych jego terenów. Dalsza zabudowa na omawianym obszarze spowoduje utratę cennych obszarów naturalnej zieleni, które będą już potem nie do odzyskania, oraz do rażąco niekorzystnych skutków klimatycznych - nieodwracalnych. Rejon Piotrowo-Bajkowe zamieni się w betonowe getto.*

7. *Nie można pomijać faktu, że w ostatnich latach została znacząco zintensyfikowana zabudowa w rejonie Piotrowo - Bajkowe. Pojawiły się liczna nowa zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w rejonie ul. Jasia i Małgosi (7 bloków) oraz w rejonie ul. Piotrowo (3 bloki), co powoduje istotne niedogodności dla mieszkańców w zakresie komunikacji czy parkingów. Na osiedlu jest bardzo- duży ruch samochodowy (z powodu braku miejsca i braku parkingów samochody parkują bezpośrednio na jezdni, bezpośrednio przy przejściach dla pieszych; często wbrew przepisom prawa o ruchu drogowym). Dalsza zabudowa w tym rejonie (blok przy bloku) spowoduje wzrost problemów komunikacyjnych i zwiększy dyskomfort dla mieszkańców, utrudniając codzienne życie, mieszkanie i przemieszczanie się po osiedlu.*

*Co więcej, w Prognozie oddziaływania na środowisko oceniającej przyjęte w projekcie planu rozwiązania wskazano wyraźnie, że cyt.: „Przyszłe zagospodarowanie terenu może generować większy niż dotychczas ruch, co może się przełożyć na pogłębienie emisji hałasu."*

*Dalej, w Prognozie oddziaływania na środowisko zasygnalizowano także, że pojawienie się w przestrzeni obszaru niezabudowanego nowych obiektów będzie oddziaływać na klimat w wyniku wzrostu emisji zanieczyszczeń atmosferycznych. „Za szkodliwe emisje odpowiadać będzie ruch samochodowy oraz emisje z sektora komunalnego (spaliny samochodowe, wytwarzanie ciepła do ogrzewania pomieszczeń. Przyszłe zagospodarowanie generować będzie ruch samochodowy (dojazdy do terenów zainwestowanych) zwiększy się zatem ładunek zanieczyszczeń komunalnych (dwutlenek azotu, tlenki węgla, węglowodory) oraz pyłów emitowanych do atmosfery"*

*Dalej, z Prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Piotrowo - Bajkowe w Tczewie*

*jednoznacznie stwierdzono, że cyt.: „obserwuje się wzrost ilości terenów zabudowanych na terenie gminy, co w przyszłości może powodować efekt kumulacji niekorzystnych presji na środowisko np. nadmierna emisję szkodliwych substancji do atmosfery. Będę to oddziaływania stałe."*

8. *Co istotne, w Prognozie oddziaływania na środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Piotrowo-Bajkowe w Tczewie opracowanej przez mgr inż. Rafała Odachowskiego, stwierdzono wyraźnie, że cyt.: „Rodzaj oraz ilość zagrożeń dla środowiska, mogących wystąpić po uchwalenia opisywanego dokumentu (czyli miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Piotrowo-Bajkowe w Tczewie) jest trudna do oszacowania.*

*Oddziaływanie planowanych inwestycji na środowisko uzależnione będzie od stopnia*

*realizacji postanowień planu oraz charakteru wybranych przeznaczeń na omawianym terenie jest to niepokojące i jednocześnie nieprecyzyjne, ponieważ prognoza powinna oceniać jak będzie w przypadku, jeżeli zrealizowane zostaną wszystkie postanowienia projektowanego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie zabudowy i planowanych inwestycji. Nie ulega przecież wątpliwości, że po uchwalenia planu w takim kształcie, jaki obecnie proponuje Rada Miejska, możliwe będzie zrealizowane wszystkich przewidzianych w nim inwestycji, w tym inwestycji intensywnej zabudowy w strefie 58MW i 59MW. To zatem na obecnym etapie - etapie uchwalanie planu miejscowego - konieczne jest ograniczenie i wykluczenie takiej zabudowy, która negatywnie wpływa na środowisko naturalne i komfort życia mieszkańców.*

9. *Należy zwrócić uwagę, że Prognoza oddziaływania na środowisko (sporządzona do projektowanego miejscowego planu) została opracowana przez Dolnośląskie Biuro Projektowe z Wrocławia głównie z wykorzystaniem już gotowych opracowań i tylko jednokrotnej wizji terenu (cyt.: przeprowadzono wizję terenu"). Tymczasem z art. 46 ustawy z dnia 03.10.2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach odziaływania na środowisko, wynika obowiązek sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko, które jest rzetelna i która powinna prawidłowo i precyzyjnie rozpoznawać wszystkie zagrożenia dla środowiska, które mogą powstać na terenie oddziaływania planu. Jednak wykonana na zlecenie Rady Miasta, Prognoza oddziaływania na środowisko przez Dolnośląskie Biuro Projektowe z Wrocławia jest miejscami nieprecyzyjna, ogólnikowa a rozpoznane w niej realne zagrożenia dla środowiska uzależnia ona od faktycznej zabudowy.*

*Tymczasem przecież po uchwalenia planu w obecnym kształcie, możliwa będzie realizacja wszystkich przewidzianych w nim inwestycji i maksymalna zabudowa, stąd to już obecnie rozpoznane i rozważane powinny być w Prognozie szczegółowo wszystkie zagrożenia - przy założeniu zrealizowania całości planowanej wg planu zabudowy. Nie można się łudzić, że teraz zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dopuszczający intensywną zabudowę mieszkaniową, a potem miałyby nie być na jego podstawie wydawane pozwolenia na budowę. Taka zabudowa, jaką dopuści uchwalony plan, z pewnością będzie realizowana, tym bardziej w tak atrakcyjnej części miasta jakim jest rejon Piotrowo-Bajkowe. Gdyby nie miała tu być realizowana dodatkowa zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, to plan w ogóle nie byłby uchwalany.*

10. *Jako mieszkańcy rejonu Piotrowo - Bajkowe jesteśmy zbulwersowani planowaną przez Radę Miasta intensywną zabudową wielorodzinną mieszkaniową i uzupełniającą zabudową usługową w tym rejonie, zwłaszcza w strefie 58MW i 59MW, które pozbawi ten rejon naturalnych obszarów zielonych i koniecznej przestrzeni dla normalnego życia. Planowaną zabudową, która powodując negatywne skutki pod względem dostępu światła słonecznego do istniejących budynków, ograniczenia wchłaniania się wód opadowych, ilości emisji spalin, wzrostu poziomu hałasu, a w konsekwencji także daleko idących negatywnych konsekwencji zdrowotnych dla nas jako mieszkańców.*

*Interes finansowy miasta i inwestorów (bo tym są podyktowane proponowane rozwiązanie w zakresie zabudowy w rejonie Piotrowo-Bajkowe) nie może być najważniejszy ani prowadzić do wprowadzenia zabudowy w formie „patodeweloperki", które zdegraduje środowisko naturalne i rażąco pogorszy warunki życia obecnych mieszkańców rejonu Piotrowo-Bajkowe, a zwłaszcza mieszkańców budynku przy ul. Kubusia Puchatka 2.*

*Miasto, posiadając inne tereny do inwestowania, powinno rozważyć nie tylko swoje interesy ekonomiczne, ale przede wszystkim interes mieszkańców. W tym zakresie wskazać należy, że już w 2016 r. - pismem z dnia 03.10.2016 r. Agencja Mienia Wojskowego Oddział Regionalny w Gdyni wnioskowała do Prezydenta Miasta Gdańska o przeznaczenie całości gruntów - dz. geod. nr 4 obręb 12 dz. geod. nr 15/7 obręb 11 (obszar dawnego poligonu, wchodzącego w skład dawnych terenów wojskowych, położony w rejonie osiedla Górki w Tczewie) na cele osiedla mieszkaniowego. Nie spotkało się to jednak z aprobatą Rady Miejskiej w Tczewie z uwagi na konieczność zagospodarowania terenu np. budowy sieci wod.-kan., które należałyby do zadań własnych gminy. Nie ulega jednak najmniejszej wątpliwości, że obszar dawnego poligonu jest to znaczny obszar (ok. 100 ha), na którym możliwa byłaby zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinne na ok. 5000 mieszkańców (jak wstępnie szacowało miasto), z programem usługowym odpowiednim dla tej skali zamierzenia, w tym np. przedszkolami, szkołami, parkingami.*

*W tym kontekście brak jest logicznego uzasadnienia dla nadmiernego intensyfikowania zabudowy mieszkaniowej w rejonie Piotrowo-Bajkowe zamiast realizowania takiej zabudowy w innym dostępnym dla miasta miejscu (również położonym w centrum i atrakcyjnym dla potencjalnych nabywców lokali), gdzie zabudowa nie kolidowałaby z interesem mieszkańców.*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nie uwzględniona w całości.

Jak w §39

**§ 98.**

Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 15.04.2021 r. (data nadania: 10.04.2021) przez […]* dla terenów 58MW, 59MW, 37KD-D i 34KD-D, o treści:

*W związku z ogłoszeniem i obwieszczeniem Prezydenta Miasta Tczewa składam uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Piotrowo - Bajkowe w Tczewie (projekt uchwały z dnia 16.02.2021.). Uwagi dotyczą obszaru objętego strefami 58M, 59MW, 37KD-D i 34KD-D na rysunku planu:*

1. *Zastrzeżenia w kwestii zacienienia/nasłonecznienia - tak intensywna planowana zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna na terenie oznaczonym 58MW i 59MW w bliskiej odległości od dotychczasowej zabudowy (tj. bloku przy ul. Kubusia Puchatka 2) spowoduje utratę dostępu do światła słonecznego w godzinach przedpołudniowych - od strony balkonów dla bloku Kubusia Puchatka 2.*

*Planowane kolejne obiekty wielorodzinne mieszkaniowe (bloki) z przewidzianą w projekcie planu wysokością zabudowy do 14,5 m zupełnie zasłonią budynek przy ul. Kubusia Puchatka 2 odcinając go od naturalnego nasłonecznienia (zwłaszcza niższe kondygnacja budynku).*

*Należy przy tym zwrócić uwagę, że już obecnie blok przy ul. Kubusia Puchatka 2 ma znacznie ograniczone nasłonecznienie w godzinach popołudniowych z uwagi na zlokalizowany z jego drugiej strony tj. od ulicy (strefa 34KD-D) budynek wielorodzinny (blok przy ul. Kubusia Puchatka 1) oraz kościół znajdujący się na wzniesieniu.*

*Nowe budynki przewidziane w ramach zabudowy wielorodzinnej mieszkaniowej na obszarze 58Mw i 59MW przesłonią okna sąsiadujących budynków - bloku przy ul. Kubusia Puchatka 2 i bloku przy ul. Kubusia Puchatka 4.*

2. *W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (rysunek projektu mpzp) brak jest wyraźnego rozgraniczenia między strefą 58 MW i 59 MW (zaznaczone tym samym - brązowym - kolorem na mapie), co uniemożliwia zweryfikowanie granic między tymi strefami i w konsekwencji brak możliwości ustalenia intensywności zabudowy na poszczególnych działkach. identyczna kolorystyka (kolor brązowy) zmierza najwyraźniej do celowego wprowadzenia w błąd mieszkańców, a przynajmniej mylącego rozróżnienia tych stref. Strefy 58 MW i 59 MW powinny być*

*zaznaczone różnym kolorami dającymi możliwość zweryfikowania, które dokładnie obszary i obiekty budowlane podlegają zaliczeniu do której strefy (tak jak jest w przypadku innych stref w projekcie planu, gdzie sąsiadujące ze sobą strefy oznaczone są kontrastowo).*

3. *Zastrzeżenia w kwestii przeznaczenia terenu - na osiedlu Bajkowym jest niewiele terenów zielonych oraz drzew (powierzchnia biologicznie czynna). Tym bardziej nieuzasadnione jest przewidziane w planie dopuszczenie intensywnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na obszarze 58MW i 59MW, który dotychczas pokryty jest trawą i drzewami. Jest to teren rekreacyjny, miejsce zabaw dzieci, spacerów ludzi.*

*Tymczasem projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewiduje w §31 i §32 znaczną intensywność zabudowy mieszkaniowej oraz uzupełniająca zabudowy usługowej na obszarze 58MW i 59MW (zabudowę do 50% powierzchni każdej działki) i ograniczenie powierzchni biologicznie czynnej zaledwie do 25% powierzchni działki budowlanej. W praktyce będzie to oznaczać pozbawienie obecnych mieszkańców osiedla Piotrowo- Bajkowe istniejącej obecnie przestrzeni i terenów zielonych.*

*Pozostawienie tej powierzchni biologicznie czynnej jest istotne tymczasem także ze względu na potrzeby retencji wód opadowych i roztopowych przez podłoże (do czego odnosić się będzie również kolejna uwaga poniżej).*

*W tym zakresie istotna jest uwaga zawarta w Prognozie oddziaływania na środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Piotrowo-Bajkowe w Tczewie opracowanej przez mgr inż. Rafała Odachowskiego, gdzie jednoznacznie wskazane zostało, że cyt.: „niekorzystne z punktu widzenia środowiska jest zniszczenie części pokrywy glebowej oraz ograniczenie terenów biologicznie czynnych na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie.”*

4. *Przewidziana w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego intensywna zabudowa wielorodzinna mieszkaniowa i usługowa na obszarze 58MW i 59MW (od strony balkonów budynku Kubusia Puchatka 2) niekorzystnie wpłynie również na gospodarkę wodną, w szczególności będzie potęgowała problemy z wodą opadową u zbiegu ul. Kubusia Puchatka i ul. Jana Brzechwy (strefa 37KD-D i 34KD-D).*

*Wskazać należy, że u zbiegu tych ulic wielokrotnie w ciągu roku po opadach deszczu dochodziło do zalania jezdni. Interweniowała wówczas Straż Pożarna, która odpompowywała wodę. Wybudowanie nowych budynków wielorodzinnych i wybetonowanie kolejnego terenu na obszarze 58MW i 59MW tylko zwiększy ten problem.*

*Projekt miejscowego planu pomija w tym zakresie potrzeby retencji wód opadowych*

*i roztopowych przez podłoże biologicznie czynne w strefie 58MW i 59MW.*

*Tymczasem już w Prognozie oddziaływania na środowisko oceniającej te rozwiązania przyjęte w projekcie planu jest jednoznaczne potwierdzenie, że zwiększenie areału terenów zabudowanych i utwardzonych obniży zdolności retencyjne podłoża.*

5. *Przewidziana w projekcie planu zabudowa wielorodzinna mieszkaniowa i usługowa na obszarze 58MW i 59MW doprowadzi również do zniszczenia systemu korzeniowego wierzby zlokalizowanej w strefie 59MW - tak jak stało się z kasztanowcami przy ul. Piotrowo gdzie ok. stuletnie drzewa usychają w miejscu, gdzie powstała w ostatnich latach zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (3 bloki) przy ul. Piotrowo.*

6. *Tak intensywna zabudowa na obszarze 58MW i 59MW, jaka jest przewidziana w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Piotrowo-Bajkowe jest rażąco sprzeczna z obecnymi potrzebami miasta w kontekście aktualnych zmian klimatycznych i już występujących problemów (z wodą opadową, nagrzewaniem się powierzchni). Konieczne jest zachowanie jak największej powierzchni zielonej, łąk kwietnych, zadrzewienia, żeby powstrzymać przegrzewanie się miasta, w tym w szczególności osiedla Bajkowe.*

*Planowane posadowienie budynków, wybrukowanie kostką brukową, pokrycie terenu betonem i asfaltem spowoduje, że teren ten będzie znacznie bardziej się nagrzewał.*

*W Prognozie oddziaływania na środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Piotrowo-Bajkowe w Tczewie opracowanej przez mgr inż. Rafała Odachowskiego, stwierdzono wyraźnie, że cyt.: „Zabudowa terenu zmniejsza możliwości swobodnego przemieszczania się mas powietrza. W najbliższym sąsiedztwie budynków, terenów utwardzanych oraz terenów komunikacji spodziewać się będzie można wzrostu średnich temperatur oraz spadku wilgotności powietrza. Zakres zmian topoklimatu będzie uzależniony od charakteru zagospodarowania terenu, w szczególności powierzchni zabudowy, a także kubatury budynków. Istotne znaczenie będzie miała wielkość powierzchni utwardzonych. "*

*Wpłynie to ewidentnie negatywnie na warunki bytowe mieszkańców.*

*Są tereny w Tczewie, w szczególności na Osiedlu Górki czy na terenie dawnego poligonu - ul. Saperów Tczewskich, a także w okolicznych miejscowościach: Rokitki, Czarlin, Śliwiny itp., gdzie jest miejsce na zabudowę mieszkaniową.*

*Nie ma potrzeby dodatkowego zabudowywania położonego w centrum miasta rejonu Piotrowo-Bajkowe, zagęszczania zabudowy do maksimum i zabetonowania kolejnych jego terenów. Dalsza zabudowa na omawianym obszarze spowoduje utratę cennych obszarów naturalnej zieleni, które będą już potem nie do odzyskania, oraz do rażąco niekorzystnych skutków klimatycznych - nieodwracalnych. Rejon Piotrowo-Bajkowe zamieni się w betonowe getto.*

7. *Nie można pomijać faktu, że w ostatnich latach została znacząco zintensyfikowana zabudowa w rejonie Piotrowo - Bajkowe. Pojawiły się liczna nowa zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w rejonie ul. Jasia i Małgosi (7 bloków) oraz w rejonie ul. Piotrowo (3 bloki), co powoduje istotne niedogodności dla mieszkańców w zakresie komunikacji czy parkingów. Na osiedlu jest bardzo- duży ruch samochodowy (z powodu braku miejsca i braku parkingów samochody parkują bezpośrednio na jezdni, bezpośrednio przy przejściach dla pieszych; często wbrew przepisom prawa o ruchu drogowym). Dalsza zabudowa w tym rejonie (blok przy bloku) spowoduje wzrost problemów komunikacyjnych i zwiększy dyskomfort dla mieszkańców, utrudniając codzienne życie, mieszkanie i przemieszczanie się po osiedlu.*

*Co więcej, w Prognozie oddziaływania na środowisko oceniającej przyjęte w projekcie planu rozwiązania wskazano wyraźnie, że cyt.: „Przyszłe zagospodarowanie terenu może generować większy niż dotychczas ruch, co może się przełożyć na pogłębienie emisji hałasu."*

*Dalej, w Prognozie oddziaływania na środowisko zasygnalizowano także, że pojawienie się w przestrzeni obszaru niezabudowanego nowych obiektów będzie oddziaływać na klimat w wyniku wzrostu emisji zanieczyszczeń atmosferycznych. „Za szkodliwe emisje odpowiadać będzie ruch samochodowy oraz emisje z sektora komunalnego (spaliny samochodowe, wytwarzanie ciepła do ogrzewania pomieszczeń. Przyszłe zagospodarowanie generować będzie ruch samochodowy (dojazdy do terenów zainwestowanych) zwiększy się zatem ładunek zanieczyszczeń komunalnych (dwutlenek azotu, tlenki węgla, węglowodory) oraz pyłów emitowanych do atmosfery”*

*Dalej, z Prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Piotrowo - Bajkowe w Tczewie*

*jednoznacznie stwierdzono, że cyt.: „obserwuje się wzrost ilości terenów zabudowanych na terenie gminy, co w przyszłości może powodować efekt kumulacji niekorzystnych presji na środowisko np. nadmierna emisję szkodliwych substancji do atmosfery. Będę to oddziaływania stałe.”*

8. *Co istotne, w Prognozie oddziaływania na środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Piotrowo-Bajkowe w Tczewie opracowanej przez mgr inż. Rafała Odachowskiego, stwierdzono wyraźnie, że cyt.: „Rodzaj oraz ilość zagrożeń dla środowiska, mogących wystąpić po uchwalenia opisywanego dokumentu (czyli miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Piotrowo-Bajkowe w Tczewie) jest trudna do oszacowania.*

*Oddziaływanie planowanych inwestycji na środowisko uzależnione będzie od stopnia*

*realizacji postanowień planu oraz charakteru wybranych przeznaczeń na omawianym terenie jest to niepokojące i jednocześnie nieprecyzyjne, ponieważ prognoza powinna oceniać jak będzie w przypadku, jeżeli zrealizowane zostaną wszystkie postanowienia projektowanego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie zabudowy i planowanych inwestycji. Nie ulega przecież wątpliwości, że po uchwalenia planu w takim kształcie, jaki obecnie proponuje Rada Miejska, możliwe będzie zrealizowane wszystkich przewidzianych w nim inwestycji, w tym inwestycji intensywnej zabudowy w strefie 58MW i 59MW. To zatem na obecnym etapie - etapie uchwalanie planu miejscowego - konieczne jest ograniczenie i wykluczenie takiej zabudowy, która negatywnie wpływa na środowisko naturalne i komfort życia mieszkańców.*

9. *Należy zwrócić uwagę, że Prognoza oddziaływania na środowisko (sporządzona do projektowanego miejscowego planu) została opracowana przez Dolnośląskie Biuro Projektowe z Wrocławia głównie z wykorzystaniem już gotowych opracowań i tylko jednokrotnej wizji terenu (cyt.: przeprowadzono wizję terenu"). Tymczasem z art. 46 ustawy z dnia 03.10.2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach odziaływania na środowisko, wynika obowiązek sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko, które jest rzetelna i która powinna prawidłowo i precyzyjnie rozpoznawać wszystkie zagrożenia dla środowiska, które mogą powstać na terenie oddziaływania planu. Jednak wykonana na zlecenie Rady Miasta, Prognoza oddziaływania na środowisko przez Dolnośląskie Biuro Projektowe z Wrocławia jest miejscami nieprecyzyjna, ogólnikowa a rozpoznane w niej realne zagrożenia dla środowiska uzależnia ona od faktycznej zabudowy.*

*Tymczasem przecież po uchwalenia planu w obecnym kształcie, możliwa będzie realizacja wszystkich przewidzianych w nim inwestycji i maksymalna zabudowa, stąd to już obecnie rozpoznane i rozważane powinny być w Prognozie szczegółowo wszystkie zagrożenia - przy założeniu zrealizowania całości planowanej wg planu zabudowy. Nie można się łudzić, że teraz zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dopuszczający intensywną zabudowę mieszkaniową, a potem miałyby nie być na jego podstawie wydawane pozwolenia na budowę. Taka zabudowa, jaką dopuści uchwalony plan, z pewnością będzie realizowana, tym bardziej w tak atrakcyjnej części miasta jakim jest rejon Piotrowo-Bajkowe. Gdyby nie miała tu być realizowana dodatkowa zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, to plan w ogóle nie byłby uchwalany.*

10. *Jako mieszkańcy rejonu Piotrowo - Bajkowe jesteśmy zbulwersowani planowaną przez Radę Miasta intensywną zabudową wielorodzinną mieszkaniową i uzupełniającą zabudową usługową w tym rejonie, zwłaszcza w strefie 58MW i 59MW, które pozbawi ten rejon naturalnych obszarów zielonych i koniecznej przestrzeni dla normalnego życia. Planowaną zabudową, która powodując negatywne skutki pod względem dostępu światła słonecznego do istniejących budynków, ograniczenia wchłaniania się wód opadowych, ilości emisji spalin, wzrostu poziomu hałasu, a w konsekwencji także daleko idących negatywnych konsekwencji zdrowotnych dla nas jako mieszkańców.*

*Interes finansowy miasta i inwestorów (bo tym są podyktowane proponowane rozwiązanie w zakresie zabudowy w rejonie Piotrowo-Bajkowe) nie może być najważniejszy ani prowadzić do wprowadzenia zabudowy w formie „patodeweloperki", które zdegraduje środowisko naturalne i rażąco pogorszy warunki życia obecnych mieszkańców rejonu Piotrowo-Bajkowe, a zwłaszcza mieszkańców budynku przy ul. Kubusia Puchatka 2.*

*Miasto, posiadając inne tereny do inwestowania, powinno rozważyć nie tylko swoje interesy ekonomiczne, ale przede wszystkim interes mieszkańców. W tym zakresie wskazać należy, że już w 2016 r. - pismem z dnia 03.10.2016 r. Agencja Mienia Wojskowego Oddział Regionalny w Gdyni wnioskowała do Prezydenta Miasta Gdańska o przeznaczenie całości gruntów - dz. geod. nr 4 obręb 12 dz. geod. nr 15/7 obręb 11 (obszar dawnego poligonu, wchodzącego w skład dawnych terenów wojskowych, położony w rejonie osiedla Górki w Tczewie) na cele osiedla mieszkaniowego. Nie spotkało się to jednak z aprobatą Rady Miejskiej w Tczewie z uwagi na konieczność zagospodarowania terenu np. budowy sieci wod.-kan.,*

*które należałyby do zadań własnych gminy. Nie ulega jednak najmniejszej wątpliwości, że obszar dawnego poligonu jest to znaczny obszar (ok. 100 ha), na którym możliwa byłaby zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinne na ok. 5000 mieszkańców (jak wstępnie szacowało miasto), z programem usługowym odpowiednim dla tej skali zamierzenia, w tym np. przedszkolami, szkołami, parkingami.*

*W tym kontekście brak jest logicznego uzasadnienia dla nadmiernego intensyfikowania zabudowy mieszkaniowej w rejonie Piotrowo-Bajkowe zamiast realizowania takiej zabudowy w innym dostępnym dla miasta miejscu (również położonym w centrum i atrakcyjnym dla potencjalnych nabywców lokali), gdzie zabudowa nie kolidowałaby z interesem mieszkańców.*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nie uwzględniona w całości.

Jak w §39

**§ 99.**

Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 15.04.2021 r. (data nadania: 10.04.2021) przez […]* dla terenów 58MW, 59MW, 37KD-D i 34KD-D, o treści:

*W związku z ogłoszeniem i obwieszczeniem Prezydenta Miasta Tczewa składam uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Piotrowo - Bajkowe w Tczewie (projekt uchwały z dnia 16.02.2021.). Uwagi dotyczą obszaru objętego strefami 58M, 59MW, 37KD-D i 34KD-D na rysunku planu:*

1. *Zastrzeżenia w kwestii zacienienia/nasłonecznienia - tak intensywna planowana zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna na terenie oznaczonym 58MW i 59MW w bliskiej odległości od dotychczasowej zabudowy (tj. bloku przy ul. Kubusia Puchatka 2) spowoduje utratę dostępu do światła słonecznego w godzinach przedpołudniowych - od strony balkonów dla bloku Kubusia Puchatka 2.*

*Planowane kolejne obiekty wielorodzinne mieszkaniowe (bloki) z przewidzianą w projekcie planu wysokością zabudowy do 14,5 m zupełnie zasłonią budynek przy ul. Kubusia Puchatka 2 odcinając go od naturalnego nasłonecznienia (zwłaszcza niższe kondygnacja budynku).*

*Należy przy tym zwrócić uwagę, że już obecnie blok przy ul. Kubusia Puchatka 2 ma znacznie ograniczone nasłonecznienie w godzinach popołudniowych z uwagi na zlokalizowany z jego drugiej strony tj. od ulicy (strefa 34KD-D) budynek wielorodzinny (blok przy ul. Kubusia Puchatka 1) oraz kościół znajdujący się na wzniesieniu.*

*Nowe budynki przewidziane w ramach zabudowy wielorodzinnej mieszkaniowej na obszarze 58Mw i 59MW przesłonią okna sąsiadujących budynków - bloku przy ul. Kubusia Puchatka 2 i bloku przy ul. Kubusia Puchatka 4.*

2. *W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (rysunek projektu mpzp) brak jest wyraźnego rozgraniczenia między strefą 58 MW i 59 MW (zaznaczone tym samym - brązowym - kolorem na mapie), co uniemożliwia zweryfikowanie granic między tymi strefami i w konsekwencji brak możliwości ustalenia intensywności zabudowy na poszczególnych działkach. identyczna kolorystyka (kolor brązowy) zmierza najwyraźniej do celowego wprowadzenia w błąd mieszkańców, a przynajmniej mylącego rozróżnienia tych stref. Strefy 58 MW i 59 MW powinny być*

*zaznaczone różnym kolorami dającymi możliwość zweryfikowania, które dokładnie obszary i obiekty budowlane podlegają zaliczeniu do której strefy (tak jak jest w przypadku innych stref w projekcie planu, gdzie sąsiadujące ze sobą strefy oznaczone są kontrastowo).*

3. *Zastrzeżenia w kwestii przeznaczenia terenu - na osiedlu Bajkowym jest niewiele terenów zielonych oraz drzew (powierzchnia biologicznie czynna). Tym bardziej nieuzasadnione jest przewidziane w planie dopuszczenie intensywnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na obszarze 58MW i 59MW, który dotychczas pokryty jest trawą i drzewami. Jest to teren rekreacyjny, miejsce zabaw dzieci, spacerów ludzi.*

*Tymczasem projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewiduje w §31 i §32 znaczną intensywność zabudowy mieszkaniowej oraz uzupełniająca zabudowy usługowej na obszarze 58MW i 59MW (zabudowę do 50% powierzchni każdej działki) i ograniczenie powierzchni biologicznie czynnej*

*zaledwie do 25% powierzchni działki budowlanej. W praktyce będzie to oznaczać pozbawienie obecnych mieszkańców osiedla Piotrowo- Bajkowe istniejącej obecnie przestrzeni i terenów zielonych.*

*Pozostawienie tej powierzchni biologicznie czynnej jest istotne tymczasem także ze względu na potrzeby retencji wód opadowych i roztopowych przez podłoże (do czego odnosić się będzie również kolejna uwaga poniżej).*

*W tym zakresie istotna jest uwaga zawarta w Prognozie oddziaływania na środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Piotrowo-Bajkowe w Tczewie opracowanej przez mgr inż. Rafała Odachowskiego, gdzie jednoznacznie wskazane zostało, że cyt.: „niekorzystne z punktu widzenia środowiska jest zniszczenie części pokrywy glebowej oraz ograniczenie terenów biologicznie czynnych na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie."*

4. *Przewidziana w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego intensywna zabudowa wielorodzinna mieszkaniowa i usługowa na obszarze 58MW i 59MW (od strony balkonów budynku Kubusia Puchatka 2) niekorzystnie wpłynie również na gospodarkę wodną, w szczególności będzie potęgowała problemy z wodą opadową u zbiegu ul. Kubusia Puchatka i ul. Jana Brzechwy (strefa 37KD-D i 34KD-D).*

*Wskazać należy, że u zbiegu tych ulic wielokrotnie w ciągu roku po opadach deszczu dochodziło do zalania jezdni. Interweniowała wówczas Straż Pożarna, która odpompowywała wodę. Wybudowanie nowych budynków wielorodzinnych i wybetonowanie kolejnego terenu na obszarze 58MW i 59MW tylko zwiększy ten problem.*

*Projekt miejscowego planu pomija w tym zakresie potrzeby retencji wód opadowych*

*i roztopowych przez podłoże biologicznie czynne w strefie 58MW i 59MW.*

*Tymczasem już w Prognozie oddziaływania na środowisko oceniającej te rozwiązania przyjęte w projekcie planu jest jednoznaczne potwierdzenie, że zwiększenie areału terenów zabudowanych i utwardzonych obniży zdolności retencyjne podłoża.*

5. *Przewidziana w projekcie planu zabudowa wielorodzinna mieszkaniowa i usługowa na obszarze 58MW i 59MW doprowadzi również do zniszczenia systemu korzeniowego wierzby zlokalizowanej w strefie 59MW - tak jak stało się z kasztanowcami przy ul. Piotrowo gdzie ok. stuletnie drzewa usychają w miejscu, gdzie powstała w ostatnich latach zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (3 bloki) przy ul. Piotrowo.*

6. *Tak intensywna zabudowa na obszarze 58MW i 59MW, jaka jest przewidziana w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Piotrowo-Bajkowe jest rażąco sprzeczna z obecnymi potrzebami miasta w kontekście aktualnych zmian klimatycznych i już występujących problemów (z wodą opadową, nagrzewaniem się powierzchni). Konieczne jest zachowanie jak największej powierzchni zielonej, łąk kwietnych, zadrzewienia, żeby powstrzymać przegrzewanie się miasta, w tym w szczególności osiedla Bajkowe.*

*Planowane posadowienie budynków, wybrukowanie kostką brukową, pokrycie terenu betonem i asfaltem spowoduje, że teren ten będzie znacznie bardziej się nagrzewał.*

*W Prognozie oddziaływania na środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Piotrowo-Bajkowe w Tczewie opracowanej przez mgr inż. Rafała Odachowskiego, stwierdzono wyraźnie, że cyt.: „Zabudowa terenu zmniejsza możliwości swobodnego przemieszczania się mas powietrza. W najbliższym sąsiedztwie budynków, terenów utwardzanych oraz terenów komunikacji spodziewać się będzie można wzrostu średnich temperatur oraz spadku wilgotności powietrza. Zakres zmian topoklimatu będzie uzależniony od charakteru zagospodarowania terenu, w szczególności powierzchni zabudowy, a także kubatury budynków. Istotne znaczenie będzie miała wielkość powierzchni utwardzonych. "*

*Wpłynie to ewidentnie negatywnie na warunki bytowe mieszkańców.*

*Są tereny w Tczewie, w szczególności na Osiedlu Górki czy na terenie dawnego poligonu - ul. Saperów Tczewskich, a także w okolicznych miejscowościach: Rokitki, Czarlin, Śliwiny itp., gdzie jest miejsce na zabudowę mieszkaniową.*

*Nie ma potrzeby dodatkowego zabudowywania położonego w centrum miasta rejonu Piotrowo-Bajkowe, zagęszczania zabudowy do maksimum i zabetonowania kolejnych jego terenów. Dalsza zabudowa na omawianym obszarze spowoduje utratę cennych obszarów naturalnej zieleni, które będą już potem nie do*

*odzyskania, oraz do rażąco niekorzystnych skutków klimatycznych - nieodwracalnych. Rejon Piotrowo-Bajkowe zamieni się w betonowe getto.*

7. *Nie można pomijać faktu, że w ostatnich latach została znacząco zintensyfikowana zabudowa w rejonie Piotrowo - Bajkowe. Pojawiły się liczna nowa zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w rejonie ul. Jasia i Małgosi (7 bloków) oraz w rejonie ul. Piotrowo (3 bloki), co powoduje istotne niedogodności dla mieszkańców w zakresie komunikacji czy parkingów. Na osiedlu jest bardzo- duży ruch samochodowy (z powodu braku miejsca i braku parkingów samochody parkują bezpośrednio na jezdni, bezpośrednio przy przejściach dla pieszych; często wbrew przepisom prawa o ruchu drogowym). Dalsza zabudowa w tym rejonie (blok przy bloku) spowoduje wzrost problemów komunikacyjnych i zwiększy dyskomfort dla mieszkańców, utrudniając codzienne życie, mieszkanie i przemieszczanie się po osiedlu.*

*Co więcej, w Prognozie oddziaływania na środowisko oceniającej przyjęte w projekcie planu rozwiązania wskazano wyraźnie, że cyt.: „Przyszłe zagospodarowanie terenu może generować większy niż dotychczas ruch, co może się przełożyć na pogłębienie emisji hałasu."*

*Dalej, w Prognozie oddziaływania na środowisko zasygnalizowano także, że pojawienie się w przestrzeni obszaru niezabudowanego nowych obiektów będzie oddziaływać na klimat w wyniku wzrostu emisji zanieczyszczeń atmosferycznych. „Za szkodliwe emisje odpowiadać będzie ruch samochodowy oraz emisje z sektora komunalnego (spaliny samochodowe, wytwarzanie ciepła do ogrzewania pomieszczeń. Przyszłe zagospodarowanie generować będzie ruch samochodowy (dojazdy do terenów zainwestowanych) zwiększy się zatem ładunek zanieczyszczeń komunalnych (dwutlenek azotu, tlenki węgla, węglowodory) oraz pyłów emitowanych do atmosfery"*

*Dalej, z Prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Piotrowo - Bajkowe w Tczewie*

*jednoznacznie stwierdzono, że cyt.: „obserwuje się wzrost ilości terenów zabudowanych na terenie gminy, co w przyszłości może powodować efekt kumulacji niekorzystnych presji na środowisko np. nadmierna emisję szkodliwych substancji do atmosfery. Będę to oddziaływania stałe."*

8. *Co istotne, w Prognozie oddziaływania na środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Piotrowo-Bajkowe w Tczewie opracowanej przez mgr inż. Rafała Odachowskiego, stwierdzono wyraźnie, że cyt.: „Rodzaj oraz ilość zagrożeń dla środowiska, mogących wystąpić po uchwalenia opisywanego dokumentu (czyli miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Piotrowo-Bajkowe w Tczewie) jest trudna do oszacowania.*

*Oddziaływanie planowanych inwestycji na środowisko uzależnione będzie od stopnia*

*realizacji postanowień planu oraz charakteru wybranych przeznaczeń na omawianym terenie jest to niepokojące i jednocześnie nieprecyzyjne, ponieważ prognoza powinna oceniać jak będzie w przypadku, jeżeli zrealizowane zostaną wszystkie postanowienia projektowanego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie zabudowy i planowanych inwestycji. Nie ulega przecież wątpliwości, że po uchwalenia planu w takim kształcie, jaki obecnie proponuje Rada Miejska, możliwe będzie zrealizowane wszystkich przewidzianych w nim inwestycji, w tym inwestycji intensywnej zabudowy w strefie 58MW i 59MW. To zatem na obecnym etapie - etapie uchwalanie planu miejscowego - konieczne jest ograniczenie i wykluczenie takiej zabudowy, która negatywnie wpływa na środowisko naturalne i komfort życia mieszkańców.*

9. *Należy zwrócić uwagę, że Prognoza oddziaływania na środowisko (sporządzona do projektowanego miejscowego planu) została opracowana przez Dolnośląskie Biuro Projektowe z Wrocławia głównie z wykorzystaniem już gotowych opracowań i tylko jednokrotnej wizji terenu (cyt.: przeprowadzono wizję terenu"). Tymczasem z art. 46 ustawy z dnia 03.10.2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach odziaływania na środowisko, wynika obowiązek sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko, które jest rzetelna i która powinna prawidłowo i precyzyjnie rozpoznawać wszystkie zagrożenia dla środowiska, które mogą powstać na terenie oddziaływania planu. Jednak wykonana na zlecenie Rady Miasta, Prognoza oddziaływania na środowisko przez Dolnośląskie Biuro Projektowe z Wrocławia jest miejscami nieprecyzyjna, ogólnikowa a rozpoznane w niej realne zagrożenia dla środowiska uzależnia ona od faktycznej zabudowy.*

*Tymczasem przecież po uchwalenia planu w obecnym kształcie, możliwa będzie realizacja wszystkich przewidzianych w nim inwestycji i maksymalna zabudowa, stąd to już obecnie rozpoznane i rozważane*

*powinny być w Prognozie szczegółowo wszystkie zagrożenia - przy założeniu zrealizowania całości planowanej wg planu zabudowy. Nie można się łudzić, że teraz zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dopuszczający intensywną zabudowę mieszkaniową, a potem miałyby nie być na jego podstawie wydawane pozwolenia na budowę. Taka zabudowa, jaką dopuści uchwalony plan, z pewnością będzie realizowana, tym bardziej w tak atrakcyjnej części miasta jakim jest rejon Piotrowo-Bajkowe. Gdyby nie miała tu być realizowana dodatkowa zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, to plan w ogóle nie byłby uchwalany.*

10. *Jako mieszkańcy rejonu Piotrowo - Bajkowe jesteśmy zbulwersowani planowaną przez Radę Miasta intensywną zabudową wielorodzinną mieszkaniową i uzupełniającą zabudową usługową w tym rejonie, zwłaszcza w strefie 58MW i 59MW, które pozbawi ten rejon naturalnych obszarów zielonych i koniecznej przestrzeni dla normalnego życia. Planowaną zabudową, która powodując negatywne skutki pod względem dostępu światła słonecznego do istniejących budynków, ograniczenia wchłaniania się wód opadowych, ilości emisji spalin, wzrostu poziomu hałasu, a w konsekwencji także daleko idących negatywnych konsekwencji zdrowotnych dla nas jako mieszkańców.*

*Interes finansowy miasta i inwestorów (bo tym są podyktowane proponowane rozwiązanie w zakresie zabudowy w rejonie Piotrowo-Bajkowe) nie może być najważniejszy ani prowadzić do wprowadzenia zabudowy w formie „patodeweloperki", które zdegraduje środowisko naturalne i rażąco pogorszy warunki życia obecnych mieszkańców rejonu Piotrowo-Bajkowe, a zwłaszcza mieszkańców budynku przy ul. Kubusia Puchatka 2.*

*Miasto, posiadając inne tereny do inwestowania, powinno rozważyć nie tylko swoje interesy ekonomiczne, ale przede wszystkim interes mieszkańców. W tym zakresie wskazać należy, że już w 2016 r. - pismem z dnia 03.10.2016 r. Agencja Mienia Wojskowego Oddział Regionalny w Gdyni wnioskowała do Prezydenta Miasta Gdańska o przeznaczenie całości gruntów - dz. geod. nr 4 obręb 12 dz. geod. nr 15/7 obręb 11 (obszar dawnego poligonu, wchodzącego w skład dawnych terenów wojskowych, położony w rejonie osiedla Górki w Tczewie) na cele osiedla mieszkaniowego. Nie spotkało się to jednak z aprobatą Rady Miejskiej w Tczewie z uwagi na konieczność zagospodarowania terenu np. budowy sieci wod.-kan., które należałyby do zadań własnych gminy. Nie ulega jednak najmniejszej wątpliwości, że obszar dawnego poligonu jest to znaczny obszar (ok. 100 ha), na którym możliwa byłaby zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinne na ok. 5000 mieszkańców (jak wstępnie szacowało miasto), z programem usługowym odpowiednim dla tej skali zamierzenia, w tym np. przedszkolami, szkołami, parkingami.*

*W tym kontekście brak jest logicznego uzasadnienia dla nadmiernego intensyfikowania zabudowy mieszkaniowej w rejonie Piotrowo-Bajkowe zamiast realizowania takiej zabudowy w innym dostępnym dla miasta miejscu (również położonym w centrum i atrakcyjnym dla potencjalnych nabywców lokali), gdzie zabudowa nie kolidowałaby z interesem mieszkańców.*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nie uwzględniona w całości.

Jak w §39

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Tczewie

**Zenon Drewa**

---

[*] *Wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych na podstawie rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016, str. 1)*

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXIV/364/2021
Rady Miejskiej w Tczewie
z dnia 30 września 2021 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 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) Rada Miejska w Tczewie postanawia co następuje.

**§ 1.**

Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Piotrowo – Bajkowe w Tczewie przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, komunikacji i inżynierii, które należą do zadań własnych gminy:

1) budowa nowych sieci inżynierii w zakresie sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz oświetlenia;

2) modernizacja dróg i ulic istniejących;

3) budowa nowych dróg i ulic.

**§ 2.**

Nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji.

**§ 3.**

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej będą finansowane z budżetu Miasta Tczewa, a także ze środków zewnętrznych.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Tczewie

**Zenon Drewa**

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXIV/364/2021
Rady Miejskiej w Tczewie
z dnia 30 września 2021 r.
Zalacznik4.gml

**Niniejszy załącznik zawiera dane przestrzenne dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Piotrowo-Bajkowe w Tczewie, zgodnie art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.).**