



URZĄD MIEJSKI W TCZEWIE

Pl. Piłsudskiego 1, 83-110 Tczew

tel.: +48 58 77 59 309, fax.: +48 58 531 34 52

e-mail: info@um.tczew.pl; www.wrotatczewa.pl



Urząd Miejski w Tczewie
Wydział Rozwoju Miasta
Plac Marszałka Józefa Piłsudskiego 1
83-110 TCZEW
WRM.6727.2.46.2017.AC

Tczew, dnia 24.05.2017 r.

WYPIS I WYRYS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

I. WNIOSKODAWCA:

Wydział Spraw Komunalnych i Inwestycji Urzędu Miejskiego w Tczewie, wniosek z dnia 05.05.2017 r.

II. PODSTAWA PRAWNA:

art. 30 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.).

III. OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI:

Działki geodezyjne nr 677, 747/5 i 747/6 obręb 8, miasto Tczew

Działki geodezyjne nr 372, 373, 376 obręb 9, miasto Tczew

Działka geodezyjna nr 23 obręb 14, miasto Tczew

IV. NR UCHWAŁY: (dot. działek nr 677, 747/5 i 747/6 obręb 8)

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obszarze Starego Miasta w Tczewie w rejonie ulic: Jana z Kolna, Sambora, Zamkowej, Mestwina, Chopina, Czyżykowskiej oraz rzeki Wisły w Tczewie zatwierdzonym Uchwałą Nr XVI/154/2004 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 29 stycznia 2004 r (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 21 maja 2004 r., Nr 161)

V. TREŚĆ PLANU:

- działka geodezyjna nr 677 obręb 8 miasto Tczew objęta jest miejscowym planem i została oznaczona symbolem **WR-1**

KARTA USTALEŃ DLA JEDNOSTEK PLANU OZNACZONEJ NA RYSUNKU PLANU SYMBOLEM:		WR-1 (pow. ok. 20.3781 ha)
A. TRYB ZAGOSPODAROWANIA		
Nie określa się.		
B. PRZEZNACZENIE JEDNOSTEK PLANU		
1. FUNKCJE DOPUSZCZONE		
1) jako obligatoryjną dla jednostki planu ustala się funkcję ogólnodostępnych terenów zieleni i rekreacji oraz wód powierzchniowych,		
2) dopuszcza się funkcje: obsługi turystyki wodnej (jak: przystanie żeglugi pasażerskiej, mariny) oraz lądowej, sportu i rekreacji na świeżym powietrzu, gastronomii oraz inne funkcje związane z kulturą, rozrywką i spędzaniem wolnego czasu, obsługą turystyki,		
3) wyklucz się handel detaliczny artykułami innymi niż spożywcze i wyroby rzemiosła artystycznego,		
4) w granicach jednostki dopuszcza się funkcję obsługi komunikacyjnej w postaci parkingu terenowego,		
5) w granicach jednostki planu dopuszcza się funkcję obsługi inżynieryjnej.		
2. DOPUSZCZONE FORMY ZABUDOWY		
1 dopuszcza się zabudowę wynikającą z potrzeb obsługi turystyki wodnej takie jak: mariny, przystanie żeglugi pasażerskiej, gastronomii z zapleczem higieniczno-sanitarnym,		
2 dopuszcza się zabudowę wynikającą z potrzeb funkcji obsługi inżynieryjnej, pod warunkiem nie obniżania wartości estetycznych otoczenia.		

3. DOPUSZCZONE FORMY ZAGOSPODAROWANIA NIEZABUDOWANEJ CZĘŚCI OBSZARU

Zagospodarowanie niezabudowanej części jednostek planu dopuszcza się w formie: zieleni, obiektów małej architektury, budowli oraz tymczasowych obiektów budowlanych wynikających z potrzeb funkcji dopuszczonych w planie, urządzeń budowlanych związanych z obiektem budowlanym, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, ścieżek pieszych i rowerowych, obiektów sportowych, wód powierzchniowych.

C. PODZIAŁY JEDNOSTEK PLANU

WYDZIELENIA GEODEZYJNE

1 Linie rozgraniczające jednostki planu stanowią obligatoryjne linie wydzielen geodezyjnych.

2 Wydzielenia parceli z jednostki planu dopuszcza się wyłącznie na potrzeby urządzeń infrastruktury technicznej oraz parkingu dopuszczonego w granicach jednostki.

D. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA JEDNOSTEK PLANU

I. KSZTAŁTOWANIE ZABUDOWANEJ CZĘŚCI JEDNOSTEK PLANU

1. POWIERZCHNIA ZABUDOWANA, POWIERZCHNIA ZABUDOWY

Powierzchnia zabudowy, mierzona po zewnętrznym obrysie ścian zewnętrznych 2 kondygnacji nie może być większa niż 0,3 % powierzchni jednostki.

2. KSZTAŁTOWANIE BUDYNKÓW

1) USYTUOWANIE BUDYNKÓW NA PARCELI
nie reguluje się,

2) WYSOKOŚĆ BUDYNKÓW

a) wysokość budynków nie może być większa niż 2 kondygnacje,

b) dopuszcza się przekroczenie przyjętej w projekcie budowlanym wysokości budynku przez wyloty przewodów kominowych oraz przez akcenty architektoniczne,

3) WYSOKOŚĆ GŁÓWNEJ LINII OKAPU

nie reguluje się,

4) KIERUNEK KALENICY GŁÓWNEJ

nie reguluje się,

5) KĄT POCHYLENIA DACHU

nie reguluje się,

6) POKRYCIE DACHU

na pokrycie dachów dopuszcza się stosowanie wszelkich dachówek podobnych materiałów, a w szczególności: dachówek ceramicznych, dachówek bitumicznych, dachówek ceramiczno-metalowych, blach dachówkowych,

7) INNE, SZCZEGÓLNE WYMAGANIA

poziom posadowienia parterów budynków wymaga uzgodnienia z Dyrektorem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej.

II. KSZTAŁTOWANIE NIEZABUDOWANEJ CZĘŚCI JEDNOSTEK PLANU

1. ZIELEŃ

Nie reguluje się.

2. NAWIERZCHNIE

1) nawierzchnie przeznaczone do ruchu pieszego oraz rowerowego wykonać należy z materiałów przepuszczających wody opadowe do gruntu,

2) dojazdy i parkingi należy wykonać w sposób uniemożliwiający przenikanie niepodczyszczonych wód opadowych do gruntu z zaleceniem zastosowania na stanowiska parkingowe nawierzchni z płyt ażurowych z wypełnieniem trawą.

3. MIEJSCA POSTOJOWE I DOJAZDY DO PARCELI

miejsca postojowe na potrzeby osób korzystających z działalności prowadzonej w granicach jednostek planu w ilości (w ilości min. 10 miejsc postojowych / 1000 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej, jednak nie mniej niż 1 miejsce postojowe) należy zapewnić w granicach układu drogowego – jednostki planu oznaczona symbolem P-1, KD-2, KD-10, bądź w ramach parkingu dopuszczonego w granicach jednostki WR-1,

2) dojazdy do jednostki planu dopuszcza się wyłącznie ze znajdujących się w granicach planu jednostek przeznaczonych do wykonywania funkcji obsługi komunikacyjnej.

4. OGRODZENIA

nie dopuszcza się wygrodzień jednostek planu.

5. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

1) elementy infrastruktury sieciowej muszą być włączone do urządzeń stanowiących elementy systemu obsługującego miasto bądź jego część,

- 2) wody opadowe z dojazdów i parkingów przed odprowadzeniem do odbiornika winny być podczyszczone z zanieczyszczeń ropopochodnych,
6. TYMCZASOWE FORMY ZAGOSPODAROWANIA , URZĄDZANIA ORAZ UŻYTKOWANIA JEDNOSTEK PLANU

Nie określa się.

7. INNE, SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA JEDNOSTEK PLANU*

1. Jednostki planu przeznaczone są do realizacji celów publicznych.
2. W zagospodarowaniu jednostki należy uwzględnić konieczność realizacji umocnień brzegu, w tym dla celów przeciwpowodziowych.
3. W zagospodarowaniu jednostki należy uwzględnić konieczność realizacji ścieżki rowerowej wzdłuż Wisły. Dopuszcza się nie realizowanie ścieżki na terenie jednostki o ile zagwarantowana zostanie jej realizacja na terenie jednostki XY-1
4. W zagospodarowaniu jednostki ustala się obowiązek zapewnienia korytarzy widokowych (wglądów z ulicy Zamkowej na rzekę Wisłę) na przedłużeniu jednostek: KL-2, KD-3, KD-5, YY-2,
5. Dokumentacja projektowa wszelkich przedsięwzięć inwestycyjnych winna być opiniowana przez Muzeum Archeologiczne w Gdańsku i uzgadniana z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku,
6. Zabudowa jednostek powinna umożliwiać zachowanie wartościowych elementów zieleni wysokiej występujących w granicach jednostki.
7. Poziom wody stuletniej dla obszaru objętego planem wynosi 10,06 m n.p.m. Dodatkowe uwarunkowania dotyczące możliwości zagospodarowania obszarów o rzędnej terenu poniżej 10,06 m n.p.m. wynikać mogą ze studium sporządzonego przez Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej.

E. POZOSTAŁE USTALENIA PLANU

I. STAWKA PROCENTOWA

Stawkę procentową służącą naliczaniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem niniejszego planu ustala się w wymiarze 0 %.

- działka geodezyjna nr 747/5 obręb 8 miasto Tczew objęta jest miejscowym planem i została oznaczona symbolami YY1 i KD-10

KARTA USTALEŃ DLA JEDNOSTEK PLANU OZNACZONYCH NA RYSUNKU PLANU SYMBOLAMI:	YY-1 (pow. ok. 0.2231 ha) YY-2 (pow. ok. 0.0901 ha)
--	--

A. TRYB ZAGOSPODAROWANIA

Nie określa się.

B. PRZEZNACZENIE JEDNOSTEK PLANU

1. FUNKCJE DOPUSZCZONE

- 1) Jako obligatoryjną dla jednostek planu ustala się funkcję obsługi komunikacyjnej,
- 2) dopuszcza się funkcję obsługi inżynierskiej.

2. DOPUSZCZONE FORMY ZABUDOWY

Nie dopuszcza się zabudowy obszarów.

3. DOPUSZCZONE FORMY ZAGOSPODAROWANIA NIEZABUDOWANEJ CZĘŚCI OBSZARU

Na obszarach dopuszcza się realizację: ciągów pieszych, ulic w formie ciągów pieszo-jezdných, ciągów pieszo-jezdných dla ograniczonej grupy użytkowników (mieszkańcy, pojazdy uprzywilejowane), sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury, zieleni.

C. PODZIAŁY JEDNOSTEK PLANU

WYDZIELENIA GEODEZYJNE

Linie rozgraniczające jednostki planu stanowią obligatoryjne linie wydzielen geodezyjnych.

D. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA JEDNOSTEK PLANU

I. KSZTAŁTOWANIE NIEZABUDOWANEJ CZĘŚCI JEDNOSTEK PLANU

1. ZIELEŃ

Nie reguluje się.

2. NAWIERZCHNIE

- 1) Nawierzchnie, przeznaczone do ruchu pieszego oraz rowerowego wykonać należy z materiałów przepuszczających wody opadowe do gruntu,
- 2) nawierzchnie przeznaczone do ruchu jezdni i pieszo-jezdni należy wykonać w sposób

* w tym: wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego lub kulturowego, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony przed uciążliwościami.

	uniemożliwiający przenikanie wód opadowych do gruntu.
3. MIEJSCA POSTOJOWE	nie reguluje się.
4. OGRODZENIA	nie reguluje się.
5. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA	<ol style="list-style-type: none"> 1) Elementy infrastruktury sieciowej muszą być włączone do urządzeń stanowiących elementy systemu obsługującego miasto lub jego część, 2) wody opadowe z terenów przeznaczonych do ruchu jezdni i pieszo-jezdni przed odprowadzeniem do odbiornika winny być podczyszczone z zanieczyszczeń ropopochodnych.
II. TYMCZASOWE FORMY ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA ORAZ UŻYTKOWANIA JEDNOSTEK PLANU	Nie określa się.
III. INNE, SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA JEDNOSTEK PLANU*	<ol style="list-style-type: none"> 1. Obszar przeznaczony jest do zagospodarowania w sposób zapewniający ogólnodostępność. 2. Jednostki planu przeznaczone są do realizacji celów publicznych. 3. W zagospodarowaniu jednostek ustala się obowiązek zapewnienia korytarzy widokowych zgodnie z rysunkiem planu. 4. Dokumentacja projektowa wszelkich przedsięwzięć inwestycyjnych winna być opiniowana przez Muzeum Archeologiczne w Gdańsku i uzgadniana z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku. 5. Zagospodarowanie jednostek powinno umożliwiać zachowanie wartościowych elementów zieleni wysokiej występujących w granicach jednostek. 6. Poziom wody stuletniej dla obszaru objętego planem wynosi 10,06 m n.p.m. Dodatkowe uwarunkowania dotyczące możliwości zagospodarowania obszarów o rzędnej terenu poniżej 10,06 m n.p.m. wynikać mogą ze studium sporządzonego przez Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej.
E. POZOSTAŁE USTALENIA PLANU	
STAWKA PROCENTOWA	Dla jednostek planu stawkę procentową służącą naliczaniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem niniejszego planu ustala się w wymiarze 0 %.

- działka geodezyjna nr 747/6 obręb 8 miasto Tczew objęta jest miejscowym planem i została oznaczona symbolem URM-5

KARTA USTALEŃ DLA JEDNOSTEK PLANU OZNACZONYCH NA RYSUNKU PLANU SYMBOLAMI	URM-2 (pow. ok. 0.3133 ha) URM-3 (pow. ok. 0.2615 ha) URM-4 (pow. ok. 0.2933 ha) URM-5 (pow. ok. 0.6301 ha)
--	--

A. TRYB ZAGOSPODAROWANIA

1.	Zagospodarowanie jednostek może nastąpić w trybie zorganizowanej działalności inwestycyjnej, w ramach której jednym zamierzeniem budowlanym należy objąć obszar nie mniejszy niż jedna jednostka planu.
2.	Z obowiązku zagospodarowania w trybie zorganizowanej działalności inwestycyjnej wyłączone są istniejące w granicach jednostek planu budynki mieszkalne: w granicach jednostki URM-2 - budynek położony przy ul. Zamkowej 15, 16, w granicach jednostki URM-3 - budynek położony przy ul. Zamkowej 12, 13, w granicach jednostki URM-4 - budynek położony przy ul. Zamkowej 11.
3.	Wymagany tryb zorganizowanej działalności inwestycyjnej wygasa po przekazaniu wszystkich obiektów do użytkowania.

B. PRZEZNACZENIE JEDNOSTEK PLANU

1. FUNKCJE DOPUSZCZONE

1)	w granicach jednostek dopuszcza się funkcję mieszkaniową, funkcję usługową oraz funkcję obsługi inżynierskiej,
2)	w ramach funkcji usługowej dopuszcza się : zamieszkanie zbiorowe, działalność biurową, administrację, bankowość, gastronomię, kulturę, rekreację, rozrywkę, obsługę turystyki, kult

* w tym: wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego lub kulturowego, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony przed uciążliwościami.

	religijny, ochronę zdrowia, higienę, opiekę społeczną, pielęgnację, oświatę, naukę, handel detaliczny, rekreację, rzemiosło artystyczne i tradycyjne o charakterze wyłącznie usługowym z wykluczeniem warsztatów mechanicznych, ślusarskich i innych o podobnym stopniu uciążliwości,
3)	dla zabudowy tworzącej pierzeję od strony Wisły jako obligatoryjną ustala się funkcję usługową lokalizowaną co najmniej w parterach budynków,
4)	działalność prowadzona w ramach funkcji dopuszczonych nie może wywoływać uciążliwego oddziaływania,
5)	w granicach jednostek nie dopuszcza się wolno stojących budynków gospodarczych oraz wolno stojących garaży,

2. DOPUSZCZONE FORMY ZABUDOWY

1)	zabudowę tworzącą pierzeję od strony rzeki Wisły dopuszcza się w formie budynków usługowych oraz budynków mieszkalno-usługowych, w których pomieszczenia przeznaczone do wykonywania funkcji usługowej są zlokalizowane co najmniej w parterach budynków i dostępne dla klientów z bezpośrednio przyległego terenu publicznego,
2)	pozostałą zabudowę w granicach jednostek planu dopuszcza się w formie budynków usługowych, budynków mieszkalnych oraz budynków mieszkalno-usługowych,
3)	dopuszcza się zabudowę wynikającą z potrzeb funkcji obsługi inżynieryjnej, pod warunkiem nie obniżania wartości estetycznych otoczenia,
4)	w granicach jednostek nie dopuszcza się wolno stojących budynków gospodarczych oraz wolno stojących garaży.

3. DOPUSZCZONE FORMY ZAGOSPODAROWANIA NIEZABUDOWANEJ CZĘŚCI OBSZARU

	Zagospodarowanie niezabudowanej części jednostek planu dopuszcza się w formie: obiektów małej architektury, urządzeń budowlanych związanych z obiektem budowlanym, zieleni, urządzeń infrastruktury technicznej.
--	--

C. PODZIAŁY JEDNOSTEK PLANU

WYDZIELENIA GEODEZYJNE

1.	Linie rozgraniczające jednostki planu stanowią obligatoryjne linie wydzielen geodezyjnych.
2.	Zmianę przebiegu obligatoryjnych linii rozgraniczających jednostki: URM-4 i X-2 oraz URM-5 i X-2 dopuszcza się w przypadku objęcia trybem zorganizowanej działalności inwestycyjnej całości jednostek: URM-4, URM-5, X-2.

D. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA JEDNOSTEK PLANU

I. KSZTAŁTOWANIE ZABUDOWANEJ CZĘŚCI JEDNOSTEK PLANU

1. POWIERZCHNIA ZABUDOWANA, POWIERZCHNIA ZABUDOWY

	Powierzchnia zabudowy, mierzona po zewnętrznym obrysie ścian zewnętrznych 2 kondygnacji nie może być większa niż 60 % powierzchni parceli.
--	--

2. KSZTAŁTOWANIE BUDYNKÓW

1)	USYTUOWANIE BUDYNKÓW NA PARCELI a) linie zabudowy należy wyznaczyć zgodnie z rysunkiem planu, b) zmianę przebiegu obligatoryjnych frontowych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu od strony jednostki X-2 dopuszcza się w przypadku objęcia trybem zorganizowanej działalności inwestycyjnej całości jednostek: URM-4, URM-5, X-2, c) dopuszcza się zmianę przebiegu linii zabudowy w przypadkach uzasadnionych przesłankami historycznymi, d) dopuszcza się sytuowanie budynku przy granicy działki w tym ścianą zewnętrzną bez otworów bezpośrednio przy granicy z działką budowlaną,
2)	WYSOKOŚĆ BUDYNKÓW a) wysokość budynków nie może być większa niż 3,5 kondygnacji, b) wysokość budynków może być odmienna w przypadku realizacji budynków zgodnie z przesłankami historycznymi, c) dopuszcza się przekroczenie przyjętej w projekcie budowlanym wysokości budynku przez wyloty przewodów kominowych, d) dodatkowo dopuszcza się przekroczenie przyjętej w projekcie budowlanym górnej krawędzi kalenicy głównej, o maksimum 80 cm, przez elementy budynku, których łączna kubatura stanowi nie więcej niż 5 % kubatury budynku, a powierzchnia rzutu prostokątnego jest nie większa niż 15% powierzchni rzutu prostokątnego budynku,
3)	WYSOKOŚĆ GŁÓWNEJ LINII OKAPU a) wysokość głównej linii okapu nie może być mniejsza niż 5,0 m, b) wysokość głównej linii okapu może być odmienna w przypadku realizacji budynków zgodnie

z przesłankami historycznymi,	
4)	KIERUNEK KALENICY GŁÓWNEJ
a)	kalenica główna wszystkich budynków o mieszkaniowych, usługowych bądź mieszkaniowo-usługowych musi być sytuowana równolegle do elewacji frontowej budynku,
b)	kierunek sytuowania kalenicy głównej może być odmienny od w przypadku realizacji budynków zgodnie z przesłankami historycznymi,
5)	KĄT POCHYLENIA DACHU
a)	kąt pochylenia dachu budynków mieszkaniowych, usługowych i mieszkaniowo-usługowych musi znaleźć się w przedziale wyznaczonym przez kąt pochylenia połaci dachowych dachów budynków o funkcji mieszkaniowej, usługowej bądź mieszkaniowo-usługowej znajdujących się na parcelach „sąsiadujących” z parcelą pod przedmiotowy budynek,
b)	dla pozostałych budynków sytuowanych w granicach jednostek dopuszcza się kąt pochylenia dachu, nie mniejszy niż 40° i nie większy niż 50°,
c)	kąt pochylenia dachu może być odmienny w przypadku realizacji budynków zgodnie z przesłankami historycznymi,
d)	dach spełniający wymagania w zakresie kąta pochylenia musi przekrywać minimum 75% powierzchni rzutu prostokątnego budynku, przy czym musi to być dach o minimum dwóch kierunkach spadków,
6)	POKRYCIE DACHU
a)	na pokrycie dachów dopuszcza się stosowanie wszelkich dachówek podobnych materiałów, a w szczególności: dachówek ceramicznych, dachówek bitumicznych, dachówek ceramiczno-metalowych, blach dachówkowych,
b)	dla budynków objętych trybem zorganizowanej działalności inwestycyjnej obowiązuje jeden rodzaj pokrycia dachowego,
7)	INNE, SZCZEGÓLNE WYMAGANIA
a)	poziom posadowienia parterów budynków nie może być mniejszy niż 10,06 m n.p.m.; ewentualne obniżenie poziomu posadowienia parteru wymaga uzyskania zgody Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej,
b)	linia elewacji frontowej tworząca pierzeję od strony Wisły winna być zróżnicowana uskokami nie rzadziej niż co 25 m przy czym głębokość uskoku nie może być mniejsza niż 1,5 m,

II. KSZTAŁTOWANIE NIEZABUDOWANEJ CZĘŚCI JEDNOSTEK PLANU

3. ZIELEŃ

Nie reguluje się.

4. NAWIERZCHNIE

Dojazdy i parkingi należy wykonać w sposób uniemożliwiający przenikanie wód opadowych do gruntu.
--

5. MIEJSCA POSTOJOWE I DOJAZDY DO PARCELI

1)	miejsca postojowe na potrzeby osób zamieszkałych w granicach jednostki planu (w ilości min. 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie) oraz na potrzeby funkcji usługowej (w ilości min. 10 miejsc postojowych / 1000 m ² powierzchni użytkowej funkcji usługowej, jednak nie mniej niż 1 miejsce postojowe) należy zapewnić w granicach własnej parceli lub w granicach układu drogowego oznaczonego na rysunku planu symbolami: KD-1, KD-2, KD-3, KD-4, KD-10, P-1,
2)	dojazdy do parceli dopuszcza się wyłącznie ze znajdujących się w granicach planu jednostek przeznaczonych do wykonywania funkcji obsługi komunikacyjnej.

6. OGRODZENIA

1)	ogrodzenie do strony frontowej granicy działki nie może przekraczać linii zabudowy wyznaczonej dla jednostki planu, z której wydzielono parcelę,
2)	od strony terenów publicznych nie dopuszcza się ogrodzeń z siatki,
3)	w przypadku wygradzania parceli wysokość ogrodzeń od strony terenów publicznych ustala się na 1,2 m,
4)	dopuszczona w planie wysokość ogrodzenia może być przekroczona przez słupki ogrodzeniowe oraz elementy bram wjazdowo-wejściowych.

7. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

1)	każdą z parceli należy wyposażyć co najmniej w instalacje: wodociagową, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetyczną, kanalizacji deszczowej włączone do urządzeń stanowiących elementy systemu obsługującego miasto lub jego część,
2)	dla przygotowania ciepłej wody użytkowej, na potrzeby grzewcze oraz bytowe dopuszcza się

	stosowanie wyłącznie nieemisyjnych bądź niskoemisyjnych źródeł ciepła,
3)	nie dopuszcza się odprowadzanie ścieków sanitarnych do gruntu lub do zbiorników do wywożenia,
4)	wody opadowe z dojazdów i parkingów przed odprowadzeniem do odbiornika winny być podczyszczone z zanieczyszczeń ropopochodnych,
5)	odpady stałe winny być gromadzone w pojemnikach do tego przystosowanych a następnie wywożone taborem technologicznym na wysypisko wskazane przez Gminę.

III. TYMCZASOWE FORMY ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA ORAZ UŻYTKOWANIA JEDNOSTEK PLANU

	Nie określa się.
--	------------------

IV. INNE, SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA JEDNOSTEK PLANU*

1.	Nowoprojektowana zabudowa na obszarach jednostek stanowi śródmiejską zabudowę uzupełniającą.
2.	Dokumentacja projektowa wszelkich przedsięwzięć inwestycyjnych winna być opiniowana przez Muzeum Archeologiczne w Gdańsku i uzgadniana z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku.
3.	Zabudowa powinna umożliwiać zachowanie wartościowych elementów zieleni wysokiej występujących w granicach jednostek.
4.	Poziom wody stuletniej dla obszaru objętego planem wynosi 10,06 m n.p.m. Dodatkowe uwarunkowania dotyczące możliwości zagospodarowania obszarów o rzędnej terenu poniżej 10,06 m n.p.m. wynikać mogą ze studium sporządzonego przez Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej.

E. POZOSTAŁE USTALENIA PLANU STAWKA PROCENTOWA

	Stawkę procentową służącą naliczaniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem niniejszego planu ustala się w wymiarze 30 %.
--	--

VI. WYRYS Z PLANU (dot. działek nr 677, 747/5 i 747/6 obręb 8)

Rysunek – odpowiednio pomniejszony - jest załącznikiem Nr 1 do wypisu z wyrysem i stanowi jego integralną część.

VII. NR UCHWAŁY: (dot. działek nr 372, 373, 376 obręb 9 i działki nr 23 obręb 14)

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Tczewa zatwierdzony Uchwałą Nr XXVIII/263/2005 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 27 stycznia 2005 r. (publikacja: Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2005 r. Nr 28 poz. 569, zm.: z 2010 r. Nr 18, poz. 323, z 2012 r. poz. 1788, z 2013 r. poz. 2986, z 2014 r. poz. 1791, poz. 1792, poz. 1804, z 2015 r. poz. 1310, poz. 3405, z 2016 r. poz. 4641)

VIII. TREŚĆ PLANU:

- działka geodezyjna **nr 372 obręb 9 miasto Tczew** objęta jest miejscowym planem i została oznaczona symbolem **40KDL** - ulica Nadbrzeżna
 - a) ulica jednojezdniowa dwupasowa
 - b) szerokość w linach rozgraniczających – 10 – 15 m
 - c) szerokość jezdni – 5-6 m
 - d) szerokość pasa dzielącego – nie dotyczy
 - e) droga rowerowa – brak
 - f) przystanki autobusowe - brak
 - g) parkowanie - parkowanie jednostronne na jezdni
 - h) obsługa przyległych terenów – bez ograniczeń

* w tym: wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego lub kulturowego, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony przed uciążliwościami.

- działki geodezyjne nr 373 i 376 obręb 9 miasto Tczew objęta jest miejscowym planem i została oznaczona symbolem **UMW1 – „Czyżykowo”** należącej do strefy miejskiej z przewagą zabudowy mieszkaniowej o wysokim wskaźniku intensywności zabudowy.

ROZDZIAŁ II USTALENIA OGÓLNE DLA CAŁEGO OBSZARU	
§ 8 Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków	
Ust. 3 pkt 1-8	<p>3. Dla zabytków nieruchomych znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków, zawartej w Załączniku nr 7, ustala się:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) ochronie podlegają historyczne gabaryty, artykulacja elewacji i geometria dachu; 2) dopuszcza się adaptację zabytku na cel inny niż pierwotny, z zachowaniem zgodności z ustaleniami Planu; 3) dopuszcza się modernizację zabytku z zachowaniem wszystkich podlegających ochronie elementów oraz historycznych gabarytów, artykulacji elewacji, geometrii dachu, z zastosowaniem historycznie uzasadnionych materiałów, 4) dopuszcza się rozbudowę zabytku włąb działki z zachowaniem wszystkich podlegających ochronie elementów oraz historycznych gabarytów, artykulacji elewacji, geometrii dachu, z zastosowaniem historycznie uzasadnionych materiałów; pod warunkiem uzyskania zgody konserwatora 5) w otoczeniu zabytku dopuszcza się dobudowę i rozbudowę oraz modernizację i adaptację obiektów nie mających cech zabytkowych, przy spełnieniu warunków określonych dla strefy ochrony konserwatorskiej; 6) w otoczeniu zabytku dopuszcza się wyburzenia obiektów nie zakwalifikowanych do ochrony; 7) w otoczeniu zabytku dopuszcza się realizację nowych obiektów odpowiednio wkomponowanych w istniejącą zabudowę przy spełnieniu warunków określonych dla strefy ochrony konserwatorskiej. 8) Umieszczanie reklam lub innych tablic na zabytku a nie związanych bezpośrednio z prowadzoną na miejscu działalnością jest bezwzględnie zabronione. Dopuszczalne jest umieszczanie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych, o parametrach i w formie dostosowanych do kompozycji elewacji budynków. Lokalizację i projekty tych elementów należy uzgadniać z konserwatorem.
Ust. 10	<p>10. Dla strefy ochrony konserwatorskiej Tereny nad Wisłą, wyznaczonej na rysunku Planu granicami i symbolem VII, ustala się:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) W obrębie strefy ochrony konserwatorskiej nr VII przedmiotem ochrony są: <ol style="list-style-type: none"> a) strefa ochrony widokowej brzegu Wisły, b) basen Tczewskiej Stoczni Rzecznej u wylotu Kanalu Młyńskiego wraz z cyplem widokowym na jego południowym brzegu, c) zalewowa łąka w południowej części strefy, d) historyczny zespół zabudowy w zakresie ochrony linii zabudowy, brył, artykulacji elewacji, geometrii i pokrycia dachów – folwark na południowym krańcu ul. Nadbrzeżnej – budynek dworu i magazynu zbożowego, owczarnia z ceglanym ogrodzeniem i zieleni, e) most drogowy Tczew – Lisewo (trzy środkowe przęsła /4,5,6/ wraz z filarami /3,4,5/; 1705 (syg. d. rej. 1210) z dnia 21 marca 2000 r., f) zabytki nieruchome znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków, zawartej w Załączniku nr 7, dla których obowiązują ustalenia opisane w ust. 3 pkt 1-8. 2) Szczegółowe wytyczne i ustalenia konserwatorskie: <ol style="list-style-type: none"> a) dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków mieszkalnych w głąb działki z kalenicą prostopadłą do istniejącej, powierzchnia zabudowy dobudowanej część budynku nie może przekraczać 50% powierzchni zabudowy istniejącego budynku przed rozbudową, z wyłączeniem działek, w których dokonano wcześniej podziałów wtórnych, b) zakaz budowy i dobudowy pawilonów handlowych i usługowych, c) zakaz stosowania wszelkich okładzin elewacyjnych, d) zakaz stosowania innych niż ceramiczne materiałów do pokryć dachowych; każde odstępstwo wymaga zgody konserwatora, e) zakaz wymiany stolarki okiennej na inną niż nowa o tych samych podziałach i tym

	<p>samym sposobie otwierania, każde odstępstwo wymaga zgody konserwatora</p> <p>f) działki graniczące z ul. Nadbrzeżną winny mieć żywopłoty,</p> <p>g) zagospodarowanie brzegu Wisły winno uwzględnić odpowiednie wyeksponowanie panoramy miasta od strony rzeki,</p> <p>h) zakazuje się budowy betonowych ogrodzeń z elementów prefabrykowanych,</p> <p>i) nie dopuszcza się lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych.</p> <p>3) Dopuszcza się modernizację i adaptację obiektów nie mających cech zabytkowych z zachowaniem ustaleń Planu.</p> <p>4) Dopuszcza się wyburzenia obiektów nie zakwalifikowanych do ochrony.</p> <p>5) Dopuszcza się realizację nowych obiektów odpowiednio wkomponowanych w istniejącą zabudowę, kształtowaną pod względem linii zabudowy, gabarytów, geometrii i pokrycia dachów w nawiązaniu do zabudowy historycznej, z zachowaniem ustaleń Planu. Nowa zabudowa winna nawiązać formami współczesnymi i materiałem elewacyjnym do lokalnej tradycji architektonicznej. Nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną.</p> <p>6) W strefie tej obowiązuje bezwzględny priorytet wymagań konserwatorskich nad wszelką prowadzoną współcześnie działalnością inwestycyjną, gospodarczą i usługową.</p>
§ 10.	
Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
ust. 3 pkt 3,4,6,7	<p>3. Dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej dopuszcza się wtórny podział istniejących nieruchomości na działki budowlane pod warunkiem zastosowania następujących parametrów, wskaźników i zasad zagospodarowania:</p> <p>3)w zabudowie IV kondygnacyjnej:</p> <ul style="list-style-type: none"> - intensywność zabudowy $I = po/pt - 0,8 - 0,9$ - powierzchnia zabudowy (pz) - 20% – 25 % - powierzchnia biologicznie czynna - 25 – 30 m²/ mieszkanie - min. 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie - zagwarantowanie bezpiecznego dojazdu do klatek schodowych zgodnie z obowiązującymi przepisami, <p>4) w zabudowie V kondygnacyjnej:</p> <ul style="list-style-type: none"> - intensywność zabudowy $I = po/pt - 0,9 - 1,0$ - powierzchnia zabudowy (pz) - 20% – 25 % - powierzchnia biologicznie czynna - 25 – 30 m²/ mieszkanie - min. 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie - zagwarantowanie bezpiecznego dojazdu do klatek schodowych zgodnie z obowiązującymi przepisami, <p>1) w zabudowie XI kondygnacyjnej:</p> <ul style="list-style-type: none"> - intensywność zabudowy - 1,3 1,5 - powierzchnia zabudowy - 10% - 13% - powierzchnia biologicznie czynna - 12 – 22 m²/ mieszkanie - min. 1 miejsce postojowe/ 1 mieszkanie - zagwarantowanie bezpiecznego dojazdu do klatek schodowych zgodnie z obowiązującymi przepisami. <p>2) W obrębie istniejących zespołów mieszkaniowych dopuszcza się uzupełnienie istniejącej zabudowy przez dobudowanie do ścian szczytowych bez otworów okiennych pojedynczych budynków pod warunkiem spełnienia powyższych parametrów i wskaźników.</p>
Ust. 5 pkt 1,3	<p>5. Dla terenów zabudowy usługowej, ustala się:</p> <p>1) Wskaźniki i parametry dla usług publicznych z dużym udziałem zieleni, oznaczonych na rysunku Planu symbolem UZ, w tym: obiektów oświaty (przedszkola, szkoły podstawowe, gimnazja, licea, szkoły zawodowe pomaturalne i policealne oraz szkoły wyższe), obiektów służby zdrowia (szpitale, przychodnie, domy opieki społecznej), obiektów kultury (kościół, domy parafialne, muzea, domu kultury), obiekty obsługi ruchu turystycznego (hotele, aquapark):</p> <ul style="list-style-type: none"> - intensywność zabudowy we wszystkich jednostkach urbanistycznych $I = Pc/Pt - 0,3 - 0,8$ - ilość miejsc postojowych na 100 zatrudnionych - 15 - 25 <p>3) Wskaźniki i parametry dla pozostałych obiektów usługowych ośrodkotwórczych, wyznaczonych na rysunku Planu symbolem UO, obejmujących: obiekty administracji publicznej, finansowej i gospodarczej, organizacji społecznych oraz skoncentrowane obiekty handlu, gastronomii, kultury i otoczenia biznesu; zróżnicowanie parametrów odniesiono do stref funkcjonalnych:</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - intensywność w zabudowie śródmiejskiej $I = po/pt - 0,8 - 1,5$ - intensywność w zabudowie miejskiej $I = po/pt - 0,5 - 0,9$ - intensywność w zabudowie przedmiejskiej $I = po/pt - 0,3 - 0,8$ - zakaz przeznaczania obiektów na cele handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² - szczegółowe wskaźniki parkingowe dla przestrzeni usług publicznych zawiera tabela określona w ustępie 7 niniejszego paragrafu.
ROZDZIAŁ III USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA JEDNOSTEK URBANISTYCZNYCH I TERENÓW	
§ 22. UMW 1 – „Czyżykowo”	
Ustalenia planu dot. obszaru UMW 1 :	<p>1. W obrębie jednostki urbanistycznej „Czyżykowo”, należącej do strefy miejskiej z przewagą zabudowy mieszkaniowej o wysokim wskaźniku intensywności zabudowy, o powierzchni 18,99 ha, wyznaczonej na rysunku Planu linią ciągłą i oznaczonej symbolem UMW1, wyróżniono:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) tereny przestrzeni publicznych obejmujące: <ol style="list-style-type: none"> a) tereny usług ośrodkotwórczych, oznaczone na rysunku Planu symbolem UO, b) tereny usług z dużym udziałem zieleni, oznaczone na rysunku Planu symbolem UZ; 2) teren strefy ochrony konserwatorskiej Osiedle Za Parkiem, oznaczony na rysunku Planu symbolem VI, 3) tereny stref ochrony archeologicznej, oznaczone na rysunku Planu symbolami 15 i 18. <p>2. Dla jednostki urbanistycznej „Czyżykowo”, oznaczonej na rysunku Planu symbolem UMW1, ustala się:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) przeznaczenie terenów, zasady zagospodarowania oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: <ol style="list-style-type: none"> a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 3 pkt-y 3, 4, 6, 7 Uchwały, b) dla terenów zabudowy usługowej obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 5 pkt-y 1, 3 Uchwały; 2) przeznaczenie podstawowe obejmuje: <ol style="list-style-type: none"> a) dopuszczoną w Planie zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wolnostojącą IV-, V-kondygnacyjną, b) wyznaczoną na rysunku Planu zabudowę usługową z zielenią towarzyszącą, 3) przeznaczenie uzupełniające obejmuje: <ol style="list-style-type: none"> a) wyznaczone na rysunku Planu usługi publiczne centrotwórcze, 4) skreślony 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: <ol style="list-style-type: none"> a) dla terenu strefy ochrony konserwatorskiej, oznaczonego na rysunku Planu symbolem VI, obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 10 Uchwały, b) dla terenów stref ochrony archeologicznej, oznaczonych na rysunku Planu symbolami 15 i 18, obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 21 pkt-y 13 i 15 Uchwały; 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: <ol style="list-style-type: none"> a) dla terenów usług ośrodkotwórczych, oznaczonych na rysunku Planu symbolem UO, obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 1 pkt 1d; ust. 3 Uchwały oraz w § 10 ust. 5 pkt 3 Uchwały, b) dla terenów usług z dużym udziałem zieleni, oznaczonych na rysunku Planu symbolem UZ, obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 1 pkt 1b Uchwały oraz w § 10 ust. 5 pkt 1 Uchwały.

- działka geodezyjna **nr 23 obręb 14 miasto Tczew** objęta jest miejscowym planem i została oznaczona symbolem **41 KDL**- ulica Ceglarska
 - a) ulica jednojezdniowa dwupasowa
 - b) szerokość w linach rozgraniczających – 12 – 20 m
 - c) szerokość jezdni – 6 m
 - d) szerokość pasa dzielącego – nie dotyczy
 - e) droga rowerowa - brak
 - f) przystanki autobusowe - na jezdni głównej
 - g) parkowanie - jednostronne na jezdni

h) obsługa przyległych terenów – bez ograniczeń

IX. WYRYS Z PLANU(dot. działek nr 372, 373, 376 obręb 9 i działki nr 23 obręb 14)

Rysunek – odpowiednio pomniejszony - jest załącznikiem Nr 2 do wypisu z wyrysem i stanowi jego integralną część.

X. INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE:

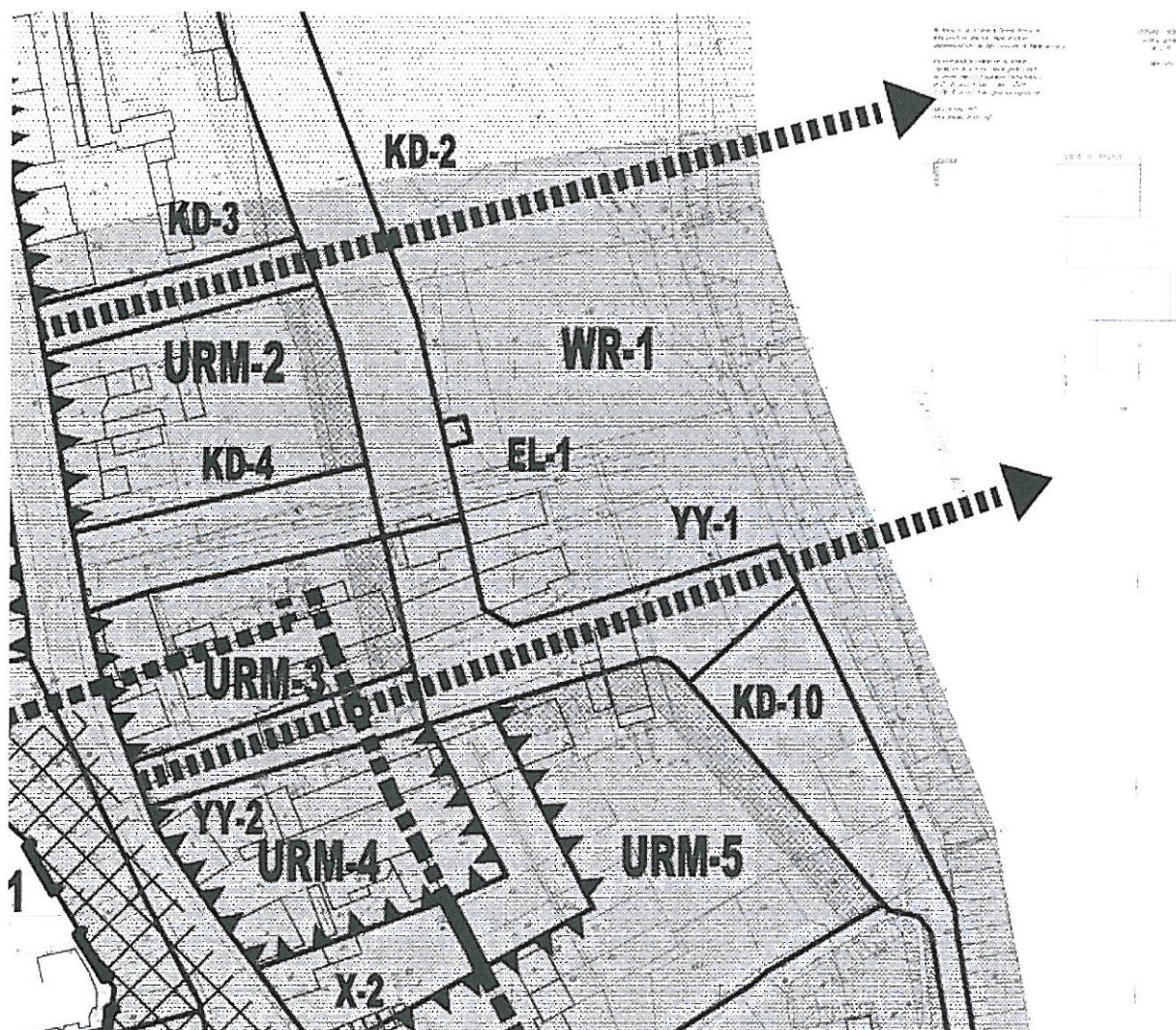
1. Dokumenty dostępne są pod adresem internetowym: www.bip.tczew.pl w zakładce Prawo lokalne / Zagospodarowanie przestrzenne.

*Zwolniono z opłaty skarbowej na podstawie art. 7 pkt 3 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r.
o opłacie skarbowej (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 1827 ze zm.)*

Otrzymują:

1. Wnioskodawca
2. a/a WRM

NACZELNIK WYDZIAŁU
3
Jolanta Słowińska



STREFA "W" BEZWZGLĘDNEJ OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ

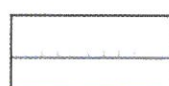
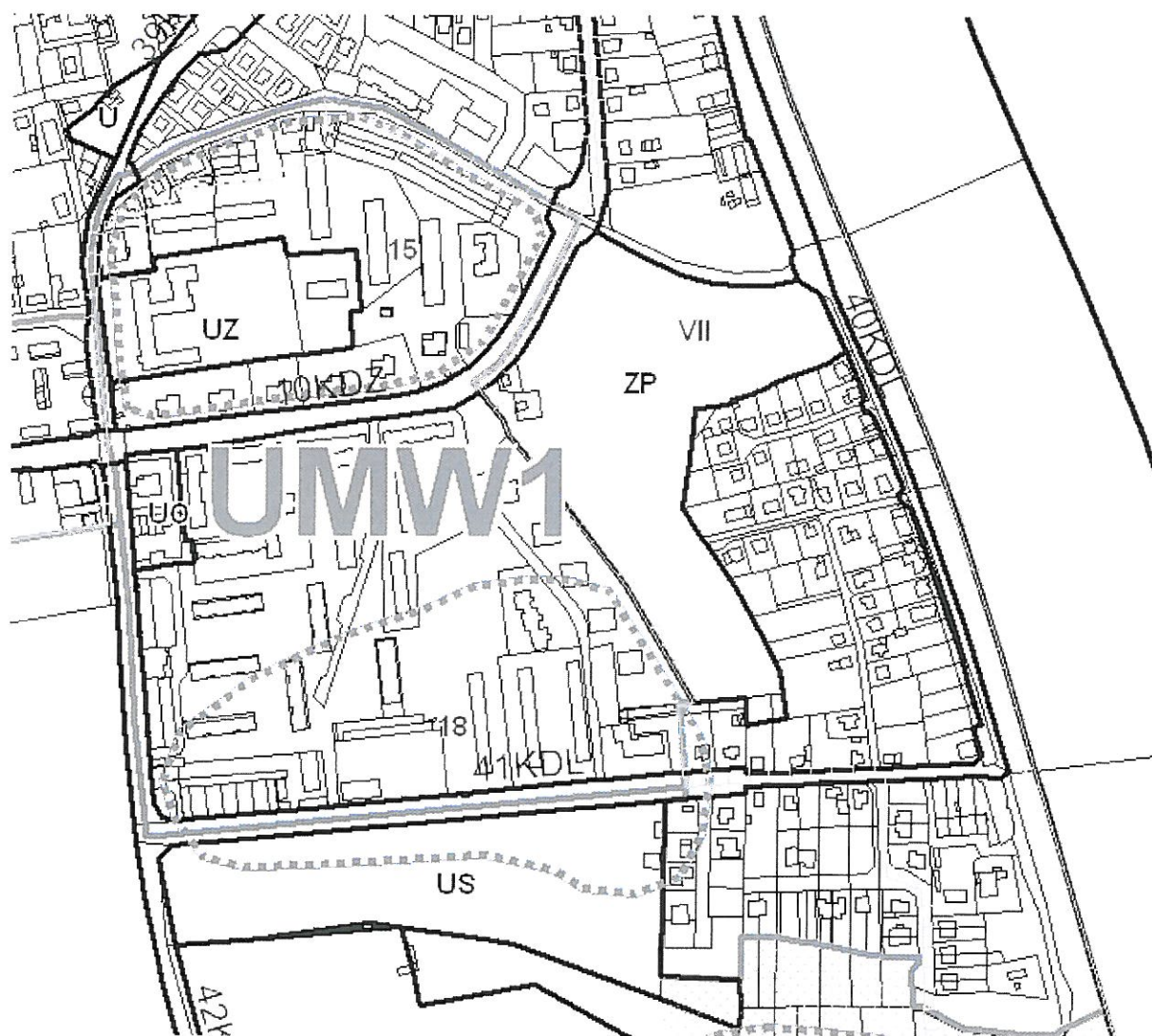


STREFA PRZEBIEGU OBLIGATORYJNYCH, FRONTOWYCH LINII ZABUDOWY

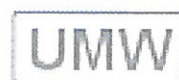


KORYTARZ WIDOKOWY

NACZELNIK WYDZIAŁU
Jolanta Śliwińska



granice stref ochrony konserwatorskiej



strefa miejska z przewagą zabudowy o wysokiej intensywności

NACZELNIK WYDZIAŁU

Jolanta Świńska