



**WYPIS I WYRYS Z MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

I. WNIOSKODAWCA:

Urząd Miejski w Tczewie, Wydział Spraw Komunalnych i Inwestycji - wniosek z dnia 11 czerwca 2019 r.

II. PODSTAWA PRAWNA:

art. 30 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.).

III. OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI:

Działki geodezyjne nr 178, 24/2 (obręb 4), 3/3, 13/2 (obręb 5) miasto Tczew.

IV. NR UCHWAŁY:

1. działka nr 178 oraz część działki nr 24/2 (obręb 4) znajdują się w zasięgu „Zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Tczewa w rejonie ul. Armii Krajowej w Tczewie obejmującego obszar pomiędzy: drogą krajową nr 1, zabudową wielorodzinną, ulicą Armii Krajowej oraz Kanałem Młyńskim” zatwierdzonej Uchwałą Nr IV/22/2002 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 30 grudnia 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 24 marca 2003 r., Nr 640)

2. część działki nr 24/2 (obręb 4) oraz działki nr 3/3, 13/2 (obręb 5) zlokalizowane są w zasięgu „Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Tczewa” zatwierdzonego 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, zmiany: 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, z 2016 r. poz. 4641, z 2017 r. poz. 2015).

V. TREŚĆ PLANU:

1. Według zasięgu „Zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Tczewa w rejonie ul. Armii Krajowej w Tczewie obejmującego obszar pomiędzy: drogą krajową nr 1, zabudową wielorodzinną, ulicą Armii Krajowej oraz Kanałem Młyńskim” zatwierdzonej Uchwałą Nr IV/22/2002 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 30 grudnia 2002 r. działka nr 178 położona jest w jednostce urbanistycznej Z1 natomiast część działki nr 24/2 położona jest w jednostce urbanistycznej K.

UCHWAŁA NR IV/22/2002 RADY MIEJSKIEJ W TCZEWIE Z DNIA 30 grudnia 2002 r.

**W SPRAWIE UCHWALENIA ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU OGÓLNEGO ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA
TCZEWA W REJONIE UL. ARMII KRAJOWEJ W TCZEWIE**

**OBEJMUJĄCEGO OBSZAR ZAWARTY POMIĘDZY: DROGĄ KRAJOWĄ NR 1, ZABUDOWĄ WIELORODZINNĄ, ULICĄ ARMII
KRAJOWEJ ORAZ KANAŁEM MŁYŃSKIM**

§4

1. Ustala się podział obszaru w granicach obowiązywania ustaleń planu na obszary o odmiennych zasadach zagospodarowania, których granice określają wyznaczone na rysunku zmiany planu obligatoryjne linie rozgraniczające obszary o odmiennych zasadach zagospodarowania.
2. Ustalenia szczegółowe dla wydzielonych obszarów o odmiennych zasadach zagospodarowania zawarte są w odpowiednich kartach ustaleń, na które składają się:
 - 1) „Karta ustaleń dla obszarów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami: A1, A2, A3, A4”
 - 2) „Karta ustaleń dla obszarów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami: B1, B2, B3”
 - 3) „Karta ustaleń dla obszaru oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem C1”
 - 4) „Karta ustaleń dla obszarów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami: D1, D2”
 - 5) „Karta ustaleń dla obszarów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami: EL1, EL2”
 - 6) „Karta ustaleń dla obszaru oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem Z1”
 - 7) „Karta ustaleń dla obszaru oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem Z2”
 - 8) „Karta ustaleń dla obszaru oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem K”
 - 9) „Karta ustaleń dla obszaru oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem X”

- 10) „Karta ustaleń dla obszaru oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem XY”
11) „Karta ustaleń dla obszaru oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem Y1”
12) „Karta ustaleń dla obszaru oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem Y2”

KARTA USTALEŃ DLA OBSZARU OZNACZONEGO NA RYSUNKU PLANU SYMBOLEM **Z1**

1. PRZEZNACZENIE OBSZARU

1.1. FUNKCJE DOPUSZCZONE

- | | | |
|------|----|---|
| 1.1. | 1. | Jako obligatoryjną dla obszaru ustala się funkcję rekreacji ogólnodostępnej w terenach zieleni ogólnodostępnej, |
| 1.1. | 2. | Dopuszcza się funkcję obsługi inżynieryjnej. |

1.2. DOPUSZCZONE FORMY ZABUDOWY

- | | | |
|------|----|-------------------------------------|
| 1.2. | 1. | Nie dopuszcza się zabudowy obszaru. |
|------|----|-------------------------------------|

1.3. DOPUSZCZONE FORMY ZAGOSPODAROWANIA NIEZABUDOWANEJ CZĘŚCI OBSZARU

- | | | |
|------|----|--|
| 1.3. | 1. | Zagospodarowanie niezabudowanej części obszaru dopuszcza się w formie: zieleni, obiektów małej architektury, urządzeń budowlanych związanych z obiektem budowlanym, budowli wynikających z potrzeb funkcji dopuszczonych w planie, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, ścieżek pieszych i rowerowych oraz w razie potrzeby dojazdów technicznych do Kanału Młyńskiego. |
|------|----|--|

2. PODZIAŁY OBSZARU

2.1. DOPUSZCZONE WYDZIELENIA GEODEZYJNE

- | | | |
|------|----|--|
| 2.1. | 1. | Obowiązują zasady wydzieleni geodezyjnych przedstawione na rysunku zmiany planu. |
| 2.1. | 2. | W granicach obszaru oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem Z1 dopuszcza się wydzielenia geodezyjne pod urządzenia infrastruktury technicznej. |

3. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA OBSZARU

3.1. ZIELEŃ

- | | | |
|------|----|---|
| 3.1. | 1. | Zieleń urządzona stanowić musi min. 60% obszaru Z1. |
|------|----|---|

3.2. NAWIERZCHNIE

- | | | |
|------|----|------------------|
| 3.2. | 1. | Nie reguluje się |
|------|----|------------------|

3.3. MIEJSCA POSTOJOWE

- | | | |
|------|----|-------------------------------|
| 3.3. | 1. | Nie dopuszcza się realizacji. |
|------|----|-------------------------------|

3.4. OGRODZENIA

- | | | |
|------|----|-------------------|
| 3.4. | 1. | Nie reguluje się. |
|------|----|-------------------|

3.5. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

- | | | |
|------|----|---|
| 3.5. | 1. | Elementy infrastruktury sieciowej muszą być włączone do urządzeń stanowiących elementy systemu obsługującego miasto lub jego część. |
| 3.5. | 2. | Nie dopuszcza się realizacji indywidualnych lub grupowych oczyszczalni ścieków bądź zbiorników bezodpływowych. |
| 3.5. | 3. | W przypadku zrzutu wód deszczowych z układu drogowego do Kanału Młyńskiego konieczne jest zastosowanie urządzeń podczyszczających wody deszczowe. |

3.6. TYMCZASOWE FORMY ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA ORAZ UŻYTKOWANIA OBSZARU

- | | | |
|------|----|------------------|
| 3.6. | 1. | Nie określa się. |
|------|----|------------------|

3.7. INNE, SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA OBSZARU

- | | |
|---------|--|
| 3.7. 1. | Teren przeznaczony jest do zagospodarowania w sposób zapewniający ogólnodostępność. |
| 3.7. 2. | Teren przeznaczony jest do realizacji celów publicznych. |
| 3.7. 3. | Realizację obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału Kanału Młyńskiego dopuszcza się wyłącznie pod warunkiem uzyskania zgody Marszałka Województwa Pomorskiego. |
| 3.7. 4. | W zagospodarowaniu obszaru należy uwzględnić realizację ścieżki rowerowej wzdłuż Kanału Młyńskiego. |

4. POZOSTAŁE USTALENIA PLANU

4.1. STAWKA PROCENTOWA

- | | |
|---------|--|
| 4.1. 1. | Stawkę procentową służącą naliczaniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem niniejszej zmiany planu ustala się w wymiarze 0%. |
|---------|--|

KARTA USTALEŃ DLA OBSZARU OZNACZONEGO NA RYSUNKU PLANU SYMBOLEM

K

1. PRZEZNACZENIE OBSZARU

1.1. FUNKCJE DOPUSZCZONE

- | | |
|--------|--|
| 1.1 1. | Jako obligatoryjną dla obszaru ustala się funkcję cieków wodnych oraz zieleni. |
| 1.1 2. | Dopuszcza się funkcję obsługi inżynierskiej. |

1.2. DOPUSZCZONE FORMY ZABUDOWY

- | | |
|---------|-------------------------------------|
| 1.2. 1. | Nie dopuszcza się zabudowy obszaru. |
|---------|-------------------------------------|

1.3. DOPUSZCZONE FORMY ZAGOSPODAROWANIA NIEZABUDOWANEJ CZĘŚCI OBSZARU

- | | |
|---------|---|
| 1.3. 1. | Zagospodarowanie niezabudowanej części obszaru dopuszcza się w formie: terenów zieleni, wód powierzchniowych, kładek i mostów pieszych i pieszo-jezdnich, dojazdów technicznych na potrzeby obsługi technicznej kanału i zlokalizowanych na obszarze jednostki urządzeń technicznych związanych z kanałem, zrzutów wód deszczowych, oraz niezbędnych do właściwego funkcjonowania terenów sąsiednich sieci infrastruktury technicznej pod warunkiem spełnienia wymogów ochrony środowiska i nienaruszania struktury Kanału Młyńskiego. |
|---------|---|

2. PODZIAŁY OBSZARU

2.1. DOPUSZCZONE WYDZIELENIA GEODEZYJNE

- | | |
|---------|---|
| 2.1. 1. | Obowiązują zasady wydzielenia geodezyjnych przedstawione na rysunku zmiany planu. |
|---------|---|

3. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA OBSZARU

3.1. ZIELEŃ

- | | |
|---------|-------------------|
| 3.1. 1. | Nie reguluje się. |
|---------|-------------------|

3.2. NAWIERZCHNIE

- | | |
|---------|-------------------|
| 3.2. 1. | Nie reguluje się. |
|---------|-------------------|

3.3. MIEJSCA POSTOJOWE

- | | |
|---------|-------------------------------|
| 3.3. 1. | Nie dopuszcza się realizacji. |
|---------|-------------------------------|

3.4. OGRODZENIA

- | | |
|---------|-------------------|
| 3.4. 1. | Nie reguluje się. |
|---------|-------------------|

3.5. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

- | | |
|---------|---|
| 3.5. 1. | Elementy infrastruktury sieciowej muszą być włączone do urządzeń stanowiących |
|---------|---|

elementy systemu obsługującego miasto lub jego część.		
3.6.	TYMCZASOWE FORMY ZAGOSPODAROWANIA , URZĄDZANIA ORAZ UŻYTKOWANIA OBSZARU	
3.6. 1.	Nie określa się.	
3.7.	INNE, SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA OBSZARU	
3.7. 1.	Na obszarze K1 ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych, które mogłyby być przyczyną szkodliwych zmian naturalnych przepływów wód lub stanu wód stojących lub wywierały szkodliwy wpływ na gospodarkę wodną.	

4. POZOSTAŁE USTALENIA PLANU

4.1 STAWKA PROCENTOWA

4.1. 1.	Stawkę procentową służącą naliczaniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem niniejszej zmiany planu ustala się w wymiarze 0%.
---------	--

2. Według zasięgu „Miejscowego Plan Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Tczewa” zatwierdzonego Uchwałą Nr XXVIII/263/2005 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 27 stycznia 2005 r. działka nr 3/3 oraz część działki nr 24/2 położone są w jednostce urbanistycznej O5a „Kanał Młyński” na terenach zieleni urządzonej oznaczonej na rysunku Planu symbolem ZP, natomiast działka nr 13/2 położona jest w jednostce urbanistycznej UMW4 „Suchostrzygi” na terenie usług z dużym udziałem zieleni oznaczonym na rysunku Planu symbolem UZ.

§ 25.

UMW 4 – „Suchostrzygi”

1. W obrębie jednostki urbanistycznej „Suchostrzygi”, należącej do strefy miejskiej z przewagą zabudowy mieszkaniowej o wysokim wskaźniku intensywności zabudowy, o powierzchni 95,30 ha, wyznaczonej na rysunku Planu linią ciągłą i oznaczonej symbolem UMW4, wyróżniono:
 - 1) teren o powierzchni ok. 8,1 ha, wyłączony z opracowania, objęty zmianą miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Armii Krajowej, zatwierdzoną uchwałą Nr IV/22/2002 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 30 grudnia 2002 r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego Nr 43 poz. 640 z dnia 24 marca 2003 r., oznaczony na rysunku Planu odpowiednim symbolem graficznym i nr 3,
 - 2) tereny przestrzeni publicznych obejmujące:
 - b) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku Planu symbolem ZP,
 - c) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku Planu symbolem U,
 - d) oznaczonych na rysunku Planu symbolem UC, obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 5 pkt 2 Uchwały”.
 - e) tereny usług ośrodkotwórczych, oznaczone na rysunku Planu symbolem UO,
 - f) tereny usług z dużym udziałem zieleni, oznaczone na rysunku Planu symbolem UZ,
 - g) tereny obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², oznaczone na rysunku Planu symbolem UC;
 - 3) tereny wskazane do działań inwestycyjnych do 2015 r., w tym przestrzeń publiczną o znaczeniu strategicznym „Wielofunkcyjne centrum usługowe 20-tysięcznej zachodniej dzielnicy mieszkaniowej”, mały zespół mieszkaniowy „Zespół zabudowy mieszkaniowej w osiedlu Suchostrzygi”, „Ośrodek duszpasterski w osiedlu Suchostrzygi”, „Wielofunkcyjny zespół przy ul. Kasztanowej” oznaczone odpowiednio na rysunku Planu symbolami: UMW4-I, UMW4-II, UMW4-III oraz UMW4-IV;
 - 4) teren strefy ochrony konserwatorskiej Suchostrzygi, oznaczony na rysunku Planu symbolem XV;
 - 5) teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej, oznaczony na rysunku Planu symbolem UMN.
2. Dla jednostki urbanistycznej „Suchostrzygi”, oznaczonej na rysunku Planu symbolem UMW4, ustala się:
 - 1) przeznaczenie terenów, zasady zagospodarowania oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 3 pkt-y 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 Uchwały,
 - b) dla terenów zabudowy usługowej obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 5 pkt-y 1, 3 Uchwały;
 - c) dla terenu obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², obejmującego działkę nr 88/34 (obręb 5) przy ul. Jagiellońskiej i leżącego na obszarze oznaczonym na rysunku Planu symbolem UC ustala się:
 - intensywność zabudowy $I = P_c/P_t$ – od 0,15 do 0,5 włącznie,
 - ilość miejsc postojowych – nie mniej niż 30 mp/1000 m² powierzchni sprzedaży”

- d) dla pozostałych terenów obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², oznaczonych na rysunku Planu symbolem UC, obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 5 pkt 2 Uchwały,
- 2) przeznaczenie podstawowe obejmuje:
- a) dopuszczoną w Planie zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wolnostojącą II-, III-, IV-, V-, IX-, X - kondygnacyjną,
 - b) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą, bliźniaczą i szeregową,
 - c) wyznaczoną na planie zabudowę usługową z zielenią towarzyszącą,
- 3) przeznaczenie uzupełniające obejmuje:
- a) wyznaczone na rysunku Planu usługi publiczne centrotwórcze,
 - b) usługi usytuowane w parterach budynków mieszkaniowych wielorodzinnych lub jednorodzinnych oraz w oddzielnych budynkach, uzupełniające strukturę zespołów zabudowy w wyróżnionych terenach U oraz UZ lub UO;
- 4) skreślony
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) dla terenu strefy ochrony konserwatorskiej, oznaczonego na rysunku Planu symbolem XV, obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 18; § 9 ust. 5 Uchwały;
- 7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
- a) dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku Planu symbolem ZP, obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 1 pkt 1a; ust. 2; ust. 5 pkt-y 1-4 Uchwały,
 - b) dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku Planu symbolem U, obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 1 pkt 1f; ust. 3 Uchwały,
 - c) 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,
 - d) dla terenów usług z dużym udziałem zieleni, oznaczonych na rysunku Planu symbolem UZ, obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 1 pkt 1b; ust. 3 Uchwały oraz w § 10 ust. 5 pkt 1 Uchwały,
 - e) dla terenów obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², oznaczonych na rysunku Planu symbolem UC, obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 1 pkt. 1e; ust. 3 Uchwały oraz w § 10 ust. 5 pkt 2,
 - f) dla terenów zabudowy usługowo-mieszkaniowej przy ul Armii Krajowej, wyróżniony na rysunku Planu symbolem U/MN (pokazany na zał. 1.18 do niniejszej Uchwały) ustala się:
 - intensywność zabudowy maksimum do 2,0,
 - powierzchnia zabudowy do 70% lub zgodnie ze stanem istniejącym, jeżeli w stanie istniejącym powierzchnia przekracza podany wskaźnik nie dopuszcza się rozbudowy,
 - minimum powierzchni biologicznie czynnej dla działek w stanie istniejącym wolnych od zabudowy lub działek zabudowanych o powierzchni zabudowy do 50% ustala się minimalny wskaźnik na poziomie 10%, dla pozostałych działek zabudowanych wymaganego minimum nie ustala się,,
 - linie zabudowy zgodnie z rysunkiem Planu,
 - wysokość do 12m,
 - miejsca postojowe – nie ustala się wymaganego minimum odniesionego do działki/terenu inwestycji dopuszcza się wykorzystanie parkingów ogólnodostępnych w odległości dojścia pieszego,
 - wyłącza się teren z granic strefy ochrony konserwatorskiej nr XV-Suchostrzygi,
 - dopuszcza się sytuowanie mieszanej funkcji mieszkaniowo-usługowej także na kondygnacjach powyżej parteru;
 - g) dla terenów zabudowy usługowej, obejmującej wyróżniony w rysunku Planu teren U obejmujący dz. geod. 140 przy ul. Jaworowej ustala się:
 - dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania istniejącego budynku na funkcje usługowe,
 - intensywność zabudowy maksimum do 1,50,
 - powierzchnia zabudowy do 65%
 - minimum powierzchni biologicznie czynnej — dla działek w stanie istniejącym wolnych od zabudowy lub działek zabudowanych o powierzchni zabudowy do 50% ustala się minimalny wskaźnik na poziomie 10%, dla pozostałych działek zabudowanych wymaganego minimum nie ustala się,
 - linie zabudowy zgodnie z rysunkiem Planu,
 - wysokość zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych, - dachy płaskie,
 - miejsca postojowe – nie ustala się wymaganego minimum odniesionego do działki/terenu inwestycji dopuszcza się wykorzystanie parkingów ogólnodostępnych w odległości dojścia pieszego,
 - h) dla terenów zabudowy usługowej i usługowo-mieszkaniowej w wyodrębnionych terenach U i UMN przy ul. Jodłowej , pokazanych na rysunkach Planu ustala się:
 - dopuszcza się rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków,
 - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 3,00,

- powierzchnia zabudowy do 60%, lub zgodnie ze stanem istniejącym, jeżeli w stanie istniejącym powierzchnia przekracza podany wskaźnik nie dopuszcza się rozbudowy,
- dopuszczalna wysokość zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych,
- dachy płaskie,
- linie zabudowy zgodnie z rysunkiem Planu,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działek w stanie istniejącym wolnych od zabudowy lub działek zabudowanych o powierzchni zabudowy do 50% ustala się minimalny wskaźnik na poziomie 10%, dla pozostałych działek zabudowanych wymaganego minimum nie ustala się, ,
- miejsca postojowe – nie ustala się wymaganego minimum odniesionego do działki/terenu inwestycji dopuszcza się wykorzystanie parkingów ogólnodostępnych w odległości dojścia pieszego;

3. Nie dotyczy
4. Nie dotyczy
5. Nie dotyczy
6. Nie dotyczy

§ 47.

O 5 – „Kanał Młyński”

1. W obrębie jednostki urbanistycznej „Kanał Młyński”, należącej do strefy otwartej chronionej przed urbanizacją, o powierzchni 26,56 ha, wyznaczonej na rysunku Planu linią ciągłą i oznaczonej symbolami O5a, O5b, O5c, wyróżniono:
 - 1) tereny przestrzeni publicznych obejmujące:
 - a) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku Planu symbolem ZP,
 - 2) teren strefy ochrony konserwatorskiej Zatorze, oznaczony na rysunku Planu symbolem XI,
 - 3) tereny stref ochrony archeologicznej, oznaczone na rysunku Planu symbolami 2, 6 i 7;
 - 4) tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rejonie ul. Traugutta i Kanału Młyńskiego, oznaczone na rysunku Planu symbolem MN, zabudowy usługowo-mieszkaniowej oznaczone symbolem U,MN oraz zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych oznaczone symbolem RM;
 - 5) tereny projektowanej zabudowy usługowo-mieszkaniowej oznaczone na rysunku Planu symbolem UP (dot. dz. 3/2 obr. 4 przy ul. Malinowskiej).
2. Dla jednostki urbanistycznej „Kanał Młyński”, oznaczonej na rysunku Planu symbolami O5a, O5b, O5c, ustala się:
 - 1) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) dla terenu strefy ochrony konserwatorskiej, oznaczonego na rysunku Planu symbolem XI, obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 15; § 9 ust. 5 Uchwały,
 - b) dla terenów stref ochrony archeologicznej, oznaczonych na rysunku Planu symbolami 2 i 6, obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 21 pkt-y 2 i 6 Uchwały;
 - 2) przeznaczenie podstawowe: strefa przyrodnicza, stanowiąca podstawę systemu ekologicznego miasta, pełniąca funkcje ochrony i kształtowania zasobów przyrodniczych;
 - 3) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) tereny publicznej zieleni urządzonej,
 - b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz zabudowy zagrodowej; przeznaczenie dotyczy wyróżnionego w rysunku Planu zespołu istniejącej zabudowy i zagospodarowania,
 - c) dla wyróżnionego na rysunku Planu zespołu oznaczonego symbolem UP (przy ul. Malinowskiej) – zabudowa usługowo-produkcyjna;
 - 4) przeznaczenie niedozwolone: wszystkie inne formy zagospodarowania nie wymienione w powyższych punktach 2) i 3);
 - 5a) w stosunku do istniejących obiektów, w tym wymienionych w przeznaczeniu uzupełniającym, położonych w strefie O dopuszcza się adaptacje, modernizacje, rozbudowy i nadbudowy, z wyjątkiem zespołów garaży; dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, zabudowy usługowo-mieszkaniowej U,MN oraz zagrodowej RM obowiązują ustalenia dot. parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania zawarte w § 10 ust 2 pkt 1, linie zabudowy zgodnie z rysunkiem Planu; budynek przy ul. Traugutta 2 (dom) - obiekt figurujący w gminnej ewidencji zabytków, obowiązują dla niego ustalenia zawarte w § 8 ust 3;
 - 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - a) dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku Planu symbolem ZP, obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 1 pkt 1a; ust. 2; ust. 5 pkt-y 1-4 Uchwały.
 - 7) dla terenów zabudowy usługowo-produkcyjnych, oznaczonych na rysunku Planu symbolem UP ustala się:
 - a) dopuszcza się sytuowanie zabudowy usługowo-produkcyjnej, wyklucza się sytuowanie funkcji mieszkalnej nie związanej integralnie z funkcją podstawową,
 - b) parametry i wskaźniki:

- intensywność zabudowy – minimum 0, maksimum 0,60,
 - powierzchnia zabudowy do 30%,
 - wysokość zabudowy do 12,0m,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 40%,
 - dachy dowolne,
 - wyklucza się stosowanie kondygnacji podziemnych,
 - linie zabudowy zgodnie z rysunkiem Planu,
- c) powierzchnia minimalna nowo wydzielanej działki – 1000 m²,
- d) w zagospodarowaniu uwzględnić pas zieleni izolacyjno-krajobrazowej wzdłuż Kanału Młyńskiego,
- e) w zagospodarowaniu uwzględnić ograniczenia wynikające z sąsiedztwa terenów kolejowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

Na terenach objętych Planem ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) Ustala się system osnowy ekologicznej miasta, w którego skład wchodzi teren lasów, parków, zieleni cmentarnej, terenów łąk i pastwisk oraz pozostałe tereny zbiorowisk roślinnych, w tym seminaturalnych. Istotnym elementem tych terenów są struktury hydrograficzne (Wisła i jej strefa brzegowa, cieki oraz kanały i rowy melioracyjne, zbiorniki i oczka wodne). Podstawową funkcją tych terenów jest kształtowanie środowiskowych i ekologicznych warunków życia ludzi. W obrębie ustalonego systemu obowiązuje zakaz zabudowy nie związanej z funkcją ekologiczną i rekreacyjną tych terenów. Wprowadzane zagospodarowanie powinno charakteryzować się wysokim standardem estetycznym. W celu kształtowania systemu osnowy ekologicznej:
 - a) w pasach drogowych obowiązuje wprowadzanie, odtwarzanie i uzupełnianie zadrzewień przyulicznych,
 - b) ustala się zakaz wycinki wartościowego drzewostanu, z wyjątkiem cięć sanitarnych,
 - c) w obrębie nowych inwestycji obowiązuje lokalizacja zieleni towarzyszącej w ramach powierzchni biologicznie czynnej, w formie zwartych grup drzew i krzewów (biogrup),
 - d) tereny zieleni ekologicznej, rekreacyjnej oraz zieleni towarzyszącej, urządzone jako tymczasowe, mogą być likwidowane w związku z realizacją zagospodarowania zgodnego z Planem.
- 2) Ogrody działkowe położone przy głównych ciągach komunikacyjnych oraz w obrębie intensywnie zainwestowanych terenów śródmiejskich należy przekształcać w ogólnodostępne tereny zieleni urządzonej lub przeznaczać na tereny inwestycyjne o funkcjach usługowo-mieszkaniowych.
- 3) W granicach Planu występują drzewa uznane za pomniki przyrody uchwałą nr XXXVII/338/2001 r. Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 25 października 2001 roku wyszczególnione w Załączniku nr 5 do niniejszej Uchwały.
- 4) W zakresie ochrony środowiska w granicach Planu ustala się:
 - a) dopuszczalne poziomy hałasów regulują przepisy szczegółowe zgodnie z obowiązującym systemem prawa,
 - b) w przypadku przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu na terenach położonych w strefie uciążliwości linii kolejowej lub strefie uciążliwości ruchu drogowego, niezbędne jest podjęcie przedsięwzięć ochronnych zmniejszających uciążliwość stosownie do sposobu zagospodarowania tych terenów,
 - c) zakaz lokalizacji obiektów szkodliwych oraz rozbudowy i przebudowy istniejących obiektów prowadzących do wzrostu uciążliwości; rozbudowa i przebudowa obiektów istniejących jest dopuszczalna pod warunkiem usunięcia istniejącego ponadnormatywnego oddziaływania,
 - d) zakaz lokalizacji obiektów obniżających standard warunków mieszkaniowych; lokalizacja każdego obiektu mogącego obniżyć standard warunków mieszkaniowych wymaga od inwestora analizy sąsiedztwa i wykazania braku zagrożenia obniżenia warunków mieszkaniowych,
 - e) bezwzględne ograniczenie do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, uciążliwości dla środowiska wynikających z funkcji dopuszczających usługi, przemysł, składowanie, a znajdujące się na nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi muszą być wyposażone w techniczne środki ochrony przed uciążliwościami związanymi z wprowadzoną funkcją,
 - f) wyklucza się magazynowanie, składowanie odpadów i substancji niebezpiecznych bez utwardzonego podłoża i izolacji wykluczającej możliwość przenikania zanieczyszczeń do gruntu,
 - g) dla obszarów narażonych na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych wyznaczonych w Załączniku nr 6 do niniejszego Planu ustala się:
 - likwidację obiektów powodujących zagrożenie powstania ruchów masowych,
 - zakaz zabudowy lub wprowadzania nowych obiektów kubaturowych,
 - dopuszczenie zabudowy pod warunkiem wykonania szczegółowych badań geotechnicznych i wykonania dokumentacji geologiczno-inżynierskiej w kierunku ochrony przed ruchami masowymi,
 - realizację nowych nasadzeń drzew i krzewów oraz likwidację terenów pozbawionych szaty roślinnej,
 - rekultywację terenów zdegradowanych,

- odprowadzanie wód opadowych do kanalizacji deszczowej,
 - zakaz makroniwelacji,
 - h) w pasie min. 50 m od granic cmentarzy wyznaczonych na rysunku Planu i oznaczonych symbolem ZC obowiązuje zakaz lokalizacji nowych obiektów mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego oraz zakładów przechowujących artykuły żywności.
- 5) Nie dotyczy

§ 9.

Zasady kształtowania przestrzeni publicznych

1. Na terenach objętych Planem ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - 1) Przestrzeń publiczną wyróżnioną w Planie tworzą:
 - a) tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, w tym: tereny zieleni urządzonej (ZP), cmentarze (ZC), ogrody działkowe (ZD),
 - b) tereny usług publicznych z dużym udziałem zieleni, oznaczone na rysunku Planu symbolem UZ, w tym:
 - usługi oświaty i nauki (przedszkola, szkoły podstawowe, gimnazja, licea, szkoły zawodowe, pomaturalne i policealne oraz szkoły wyższe),
 - usługi zdrowia (szpitale, przychodnie, domy opieki społecznej),
 - obiekty kultury (kościół, domy parafialne)
 - c) usługi sportu (stadiony, boiska sportowe, centrum rekreacji), oznaczone na rysunku Planu symbolem US,
 - d) tereny usług publicznych ośrodkotwórczych wskazanych do koncentracji w strefie funkcjonalnej śródmieścia, oznaczone na rysunku Planu symbolem UO, w tym:
 - usługi administracji publicznej (siedziby organów władzy, sądów i prokuratury, administracji gospodarczej i finansowej oraz łączności)
 - usługi kultury (muzea, domy kultury, biblioteki, obiekty sakralne)
 - usługi komercyjne (centra biznesu, finansów, handlu, gastronomii, rozrywki, rekreacji, centrum integracyjne);
 - e) tereny usług publicznych zlokalizowanych w obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², oznaczonych na rysunku Planu symbolem UC;
 - f) tereny innych usług (stacje benzynowe, MOP, itp.), z dopuszczeniem produkcji spełniającej warunki określone w § 7 ust. 4 lit. c, d, e Uchwały, oznaczone na rysunku Planu symbolem U, dla których nie ustala się parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy;
 - g) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku Planu symbolem KD.
2. Tereny rekreacyjno – wypoczynkowe stanowią trwały element systemu osnowy ekologicznej. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określono w § 7 Uchwały.
3. Dla usług publicznych określonych w ust. 1 pkt-y 1b, 1d, 1e niniejszego paragrafu, wskaźniki i parametry określono w § 10 ust. 5 pkt-y 1, 2, 3 Uchwały.
4. Dla systemu komunikacji określa się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy zawarte w § 14 Uchwały oraz ustalenia szczegółowe dla wyróżnionych w Planie ulic, określone w § 51 Uchwały.
5. W przestrzeni publicznej objętej strefami ochrony konserwatorskiej ustala się następujące zasady umieszczania obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, nośników reklamowych, urządzeń technicznych i zieleni:
 - 1) Po sporządzeniu kompleksowej koncepcji estetyzacji miasta obejmującej:
 - a) elementy wyposażenia ulic, placów, ciągów pieszych i rowerowych oraz zieleni publicznej,
 - b) porządkowanie frontów zabudowy i przegród pomiędzy przestrzenią publiczną a prywatną; warunkiem lokalizacji nowych elementów jest stosowanie zapisów wynikających z tej koncepcji.
 - 2) W przestrzeni publicznej, obejmującej ulice, place, ciągi piesze i rowerowe oraz zielen publiczną, dopuszcza się lokalizację:
 - a) elementów wyposażenia ulicy obejmujących: siedziska, ławki, podesty wypoczynkowe, stoły, blaty, parawany, pergole, osłony przeciwwiatrowe, tablice informacyjno-reklamowe, słupy ogłoszeniowe, kosze na śmieci,
 - b) urządzeń wyposażenia technicznego obejmujących: przystanki autobusowe, rozmównice telefoniczne, toalety publiczne, pompy i źródła uliczne, fontanny, stacje transformatorowe, stacje gazowe, drogowskazy, stojaki na rowery, ograniczniki ruchu kołowego i pieszego,
 - c) elementów aranżacji zieleni ulicznej obejmujących: kwiatony, zieleni całoroczną w donicach, pnącza, kraty i osłony wokół drzew i zieleni niskiej,
 - d) tymczasowych obiektów usługowo-handlowych obejmujących: wielofunkcyjne kioski, przedogródki gastronomiczne, ruchome urządzenia małej gastronomii, ruchome urządzenia chłodnicze, obiekty gastronomiczne pod dachami tekstylnymi.
 - 3) Ustala się pasy dla ruchu pieszego, przyjazne dla niepełnosprawnych, wolne od barier budowlanych, o minimalnej szerokości 1,5 m.

- 4) Elementami małej architektury w rozumieniu obowiązującego prawa są wszystkie elementy wyposażenia ulic, placów, ciągów pieszych i rowerowych, które nie wymagają trwałego połączenia z gruntem.
- 5) Porządkowanie frontów zabudowy wymaga:
 - a) opracowania katalogu wzorników materiałów i kolorów dopuszczonych do stosowania w elewacjach i pokryciach dachowych,
 - b) opracowanie wzornika przegród pomiędzy przestrzenią publiczną i prywatną (ogrodzenia, kraty w bramach).
6. Nie dotyczy

§ 10.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

1. Nie dotyczy
2. Nie dotyczy
3. Nie dotyczy
4. Nie dotyczy
5. Dla terenów zabudowy usługowej, ustala się:
 - 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):
 - intensywność zabudowy we wszystkich jednostkach urbanistycznych
 $I = Pc/Pt - 0,3 - 0,8$
 - ilość miejsc postojowych na 100 zatrudnionych - 15 - 25
 - 2) Nie dotyczy
 - 3) Nie dotyczy

§ 51.

Komunikacja

2. Dla terenów objętych Planem nie wyróżnia się przebiegu ulic lokalnych (L) i dojazdowych (D), które mogą występować w poszczególnych jednostkach urbanistycznych. Parametry tych ulic uzależnione są od lokalnych uwarunkowań wynikających z charakteru przylegającego do ulicy zagospodarowania. Zaleca się, aby ulice te obsługujące zabudowę mieszkalną, szkoły, szpitale i obiekty rekreacyjne miały charakter ulic ruchu uspokojonego.

VI. WYRYS Z PLANU

Rysunki – odpowiednio pomniejszone są załącznikami nr 1 i 2 do wypisu z wrysem i stanowią jego integralną część.

VII. INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE:

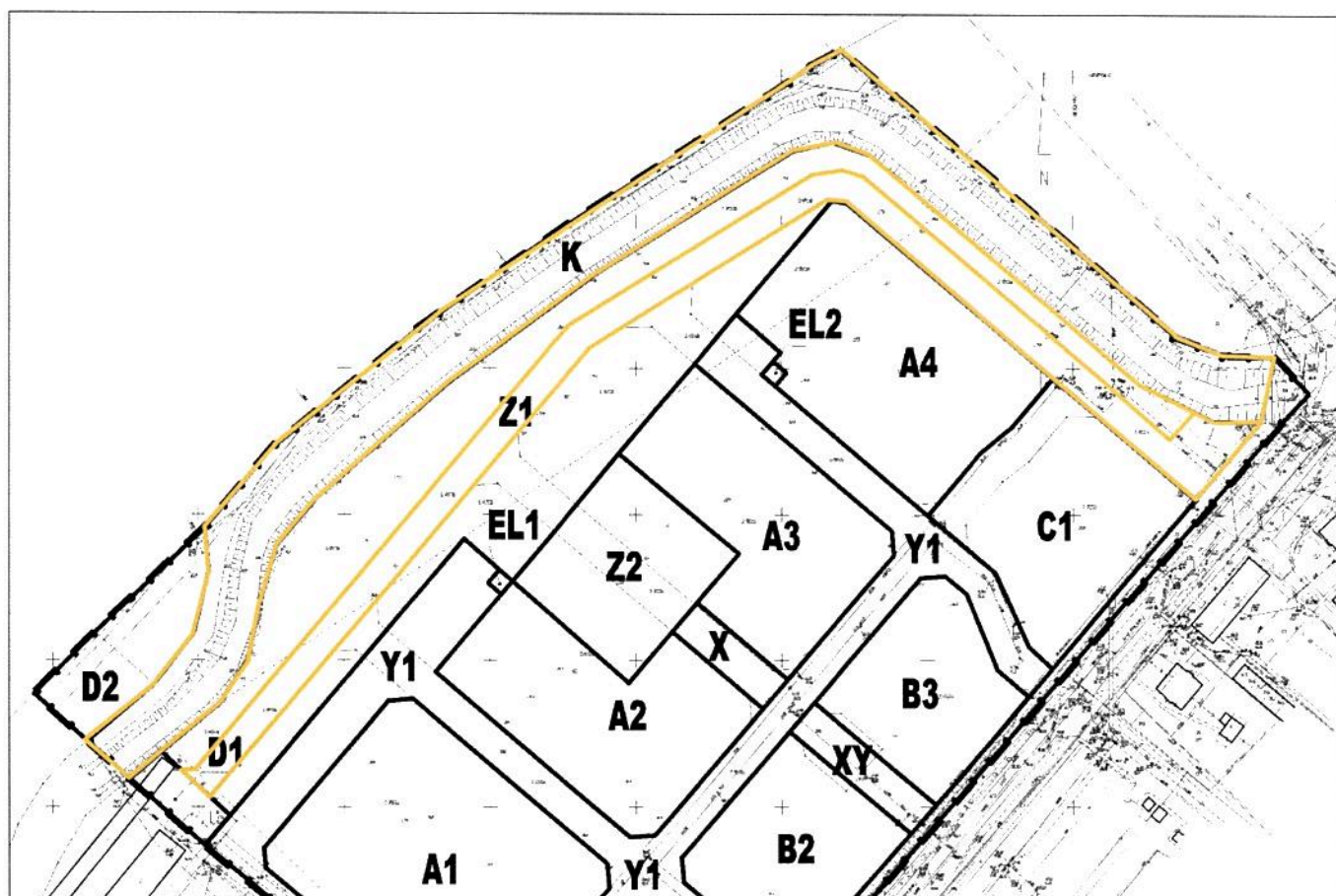
Dokumenty dostępne są pod adresem internetowym: www.bip.tczew.pl w zakładce Prawo lokalne / Zagospodarowanie przestrzenne.

Dodatkowo informuje się, że w dniu 31 marca 2016 r. Rada Miejska w Tczewie podjęła Uchwałę Nr XVII/138/2016 o wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji w mieście Tczewie (publikacja: Dz. Urz. Woj. Pom. poz. 1623 z dn. 27 kwietnia 2016 r.). Teren przedmiotowych nieruchomości nie jest położony w obszarze zdegradowanym i nie jest objęty obszarem rewitalizacji. W ww. uchwale nie ustanowiono prawa pierwokupu w obszarze rewitalizacji, o którym mowa w art. 11 ust. 5 pkt 1 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (t.j. Dz.U. z 2018 r., poz. 1398).

Otrzymują:

1. Wnioskodawca
2. a/a BPP

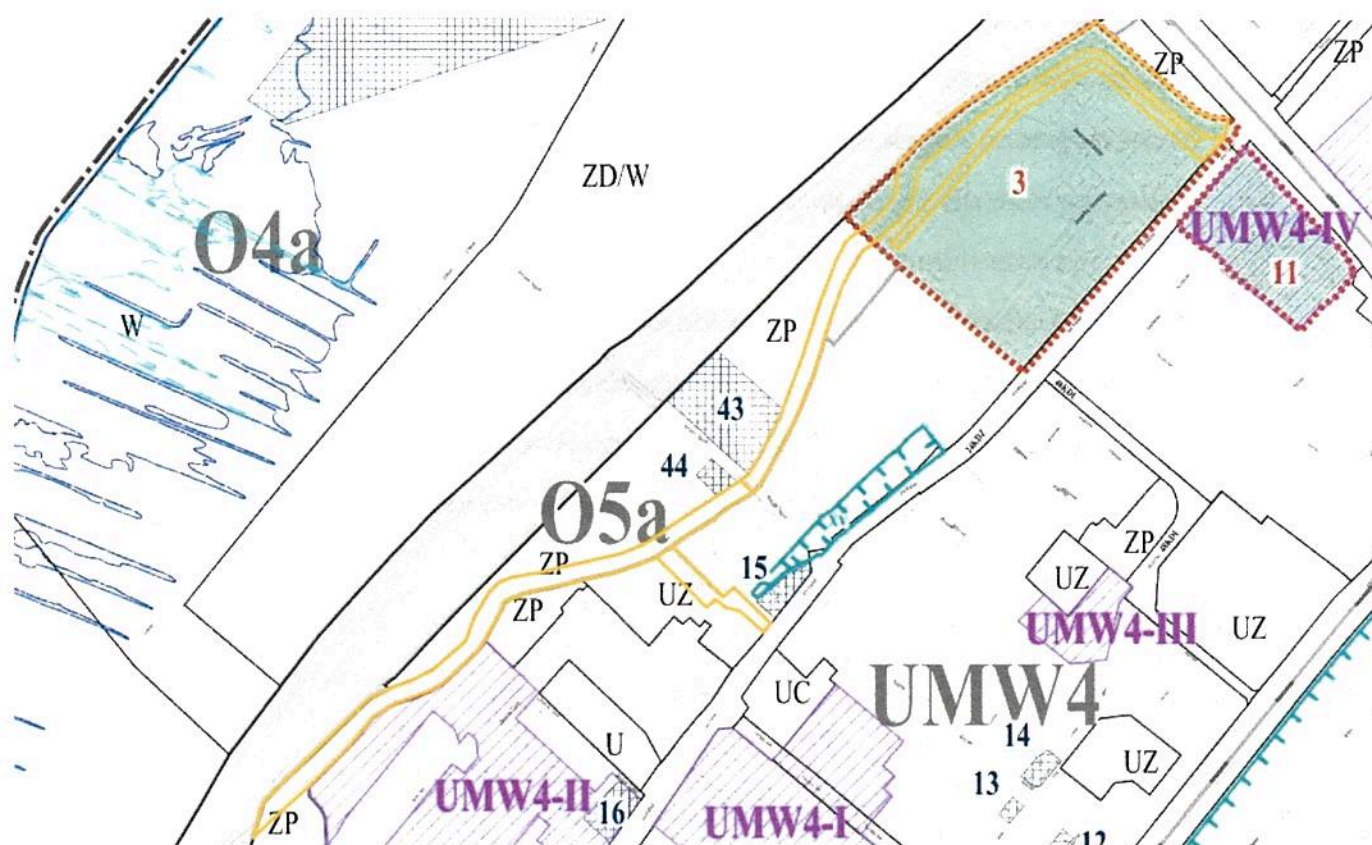
Biuro Planowania Przestrzennego
Kierownik
Anna Cappelli



Legenda:

- Przybliżona lokalizacja działek nr 178 i część działki nr 24/2 (obwód 4)
- ==** Granice obowiązywania ustaleń planu
- Obligatoryjne linie rozgraniczające obszary o odmiennych zasadach zagospodarowania

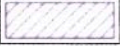




- A** Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- B** Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług
- C** Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług
- D** Tereny obsługi inżynierskiej, obsługi komunikacyjnej, funkcji zieleni
- EL** Tereny obsługi inżynierskiej z zakresu elektroenergetyki
- K** Tereny cieku wodnego i zieleni
- X** Tereny obsługi komunikacyjnej, infrastruktury technicznej, funkcji zieleni
- Y** Tereny obsługi komunikacyjnej
- XY** Tereny obsługi komunikacyjnej, infrastruktury technicznej, funkcji zieleni
- Z** Tereny rekreacji ogólnodostępnej w terenach zieleni ogólnodostępnej



Legenda:

- Przybliżona lokalizacja części działki nr 24/2 (obręb 4) oraz działek nr 3/3, 13/2 (obręb 5)
- Granice administracyjne miasta
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu
- UMW** Strefa miejska z przewagą zabudowy o wysokiej intensywności
- O** Strefa otwarta chroniona przed urbanizacją
- Granice jednostek urbanistycznych
- 1-9** Numer jednostki urbanistycznej
- Granice stref ochrony konserwatorskiej
- I-XVI** Numer strefy ochrony konserwatorskiej
- UC** Tereny obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²
- UZ** Tereny usług z zielenią towarzyszącą
- U** Tereny pozostałych usług
- ZP** Tereny zieleni urządzonej
- KDZ** Pasy drogowe ulic zbiorczych
- W** Wodociągi

Biuro Planowania Przestrzennego
Kierownik
Anna Cappelli

Z2	Tereny stanowiące tereny zamknięte, zgodnie z decyzją Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej
	Tereny wskazane do działań inwestycyjnych
UMW4-I	Wielofunkcyjne centrum usługowe 20 - tysięcznej zachodniej dzielnicy mieszkaniowej
UMW4-II	Zespół zabudowy mieszkaniowej w osiedlu Suchostrzygi
UMW4-III	Ośrodek duszpasterski w osiedlu Suchostrzygi
UMW4-IV	Wielofunkcyjny zespół przy ulicy Kasztanowej
	Obszary objęte planami miejscowymi
	Obszary, na których prawdopodobieństwo występowania powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%)
	Obszary, na których prawdopodobieństwo występowania powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%)
	Obszary, na których prawdopodobieństwo występowania powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%)
19	Obszary dla których dokonano zmiany ustaleń graficznych – rysunek zmiany Planu