



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



BPP.6727.2.2.2022.JW

Tczew, dnia 14 stycznia 2022 r.

WYPIS I WYRYS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

I. WNIOSKODAWCA:

Zakład Usług Komunalnych – Miejski Zarząd Dróg, ul. Czatkowska 2e, 83-110 Tczew - wniosek z dnia 03 stycznia 2022 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 2021 r. poz. 741 ze zm.).

III. NR UCHWAŁY:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Tczewa zatwierdzony Uchwałą Nr XXVIII/263/2005 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 27 stycznia 2005 r. (t.j. Dz. Urz. Woj. Pom. poz. 2166 z dn. 30 kwietnia 2020 r.).

IV. OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI:

Działki geodezyjne nr 465, 547, 499, 574, 598/4, 599, (obręb 13), rejon ulicy Kossaka, miasto Tczew.

V. TREŚĆ PLANU:

Według obowiązującego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Tczewa zatwierdzonego Uchwałą nr Nr XXVIII/263/2005 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 27 stycznia 2005 r. przedmiotowe działki geodezyjne zlokalizowane są w:

- dz. nr 465, 547, 499, 574, 598/4, 599, obręb 13, m. Tczew - działki położone są w jednostce urbanistycznej oznaczonej symbolem „UMN5 – „Witosa” - należącej do strefy przedmiejskiej.

ROZDZIAŁ III - USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA JEDNOSTEK URBANISTYCZNYCH I TERENÓW	
§ 31. UMN 5 - „Witosa”	
§ 31	<p>1. W obrębie jednostki urbanistycznej „Witosa”, należącej do strefy przedmiejskiej z przewagą zabudowy mieszkaniowej o niskim wskaźniku intensywności zabudowy, o powierzchni 58,98 ha, wyznaczonej na rysunku Planu linią ciągłą i oznaczonej symbolem UMN5, wyróżniono:</p> <p>1) tereny przestrzeni publicznych obejmujące:</p> <p>a) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku Planu symbolem ZP,</p> <p>b) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku Planu symbolem U,</p> <p>c) tereny usług z dużym udziałem zieleni, oznaczone na rysunku Planu symbolem UZ;</p> <p>2. Dla jednostki urbanistycznej „Witosa”, oznaczonej na rysunku Planu symbolem UMN5, ustala się:</p> <p>1) przeznaczenie terenów, zasady zagospodarowania oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:</p> <p>a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 2 pkt-y 1, 2 Uchwały,</p> <p>b) dla terenów zabudowy usługowej obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 5 pkt-y 1, 3 Uchwały,</p> <p>c) ¹w terenach zieleni urządzonej oznaczonych symbolem ZP, w szczególności w terenie przy ul. Modrzewskiego (skwer 750-lecia) ustala się:</p> <p>– dopuszcza się sytuowanie obiektów małej architektury, wiat, altan rekreacyjnych</p>

¹ dodana przez §3 ust. 1 pkt 60 uchwały Nr XXVIII/236/2017 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 30 marca 2017 r., (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2017 r. poz. 2015), który wszedł w życie z dniem 14 czerwca 2017 r.

	<p>oraz niewielkich parterowych obiektów handlowo-gastronomicznych o pow. zabudowy do 50m², wysokości do 5m,</p> <ul style="list-style-type: none"> – dopuszcza się sytuowanie urządzeń i obiektów sportowo-rekreacyjnych, – nakaz zachowania istniejących zbiorników wodnych z zielenią; <p>2) przeznaczenie podstawowe obejmuje:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) ²zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą, bliźniaczą, b) wyznaczoną na rysunku Planu zabudowę usługową z zielenią towarzyszącą; <p>3) przeznaczenie uzupełniające obejmuje:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) wyznaczone na rysunku Planu tereny rekreacyjno – wypoczynkowe, w tym zieleni urządzonej, b) ³w terenie U,MN (dot. dz. geod. 300/5 i 300/26, 278, 300/126, obr. 13 oraz dz. 300/27 obr. 13) przy ul. Reymonta dopuszcza się inne usługi związane z obsługą komunikacji (np. parking, stacja paliwowa, MOP itp.), nie określa się wymaganych parametrów i wskaźników poza ilością miejsc postojowych zgodnie z § 10 ust. 7 i 8; <p>4) <i>(skreślony)</i>⁴ ;</p> <p>5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy;</p> <p>6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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) ⁵dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku Planu symbolem U oraz U,MN obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 1 pkt-y 1b, 1c; ust. 3 Uchwały, przy czym dla usług innych typu stacja paliw, MOP itp. parametrów i wskaźników nie określa się (§ 9 ust. 1 pkt 1 lit. f, 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.
ROZDZIAŁ II - USTALENIA OGÓLNE DLA CAŁEGO OBSZARU	
§ 5. Zasady zagospodarowania	
§ 5 ust. 5	<p>4. Dla strefy przedmiejskiej z przewagą zabudowy mieszkaniowej o niskim wskaźniku intensywności zabudowy, w której wydzielono dziewięć jednostek urbanistycznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami UMN1, UMN2, UMN3, UMN4, UMN5, UMN6, UMN7, UMN8, UMN9, ustala się:</p> <p>1) przeznaczenie podstawowe obejmuje:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą, bliźniaczą, szeregową, b) wyznaczoną na rysunku Planu zabudowę usługową z zielenią towarzyszącą, oznaczoną na rysunku Planu symbolem UZ; <p>2) przeznaczenie uzupełniające obejmuje:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) wyznaczone na planie usługi publiczne ośrodkotwórcze, oznaczone symbolem UO, b) wyznaczone na rysunku Planu tereny sportu i rekreacji, oznaczone symbolem US oraz tereny zieleni urządzonej (ZP), ogrodów działkowych (ZD) i cmentarzy (ZC); <p>3) <i>(skreślony)</i>⁶;</p>

² w brzmieniu nadanym przez § 3 pkt 20 lit. a uchwały Nr XXXVIII/331/2009 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 29 października 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2010 r. Nr 18, poz. 323) który wszedł w życie dnia 11 marca 2010 r.

³ dodana przez §3 ust. 1 pkt 61 uchwały Nr XXVIII/236/2017 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 30 marca 2017 r., (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2017 r. poz. 2015), który wszedł w życie z dniem 14 czerwca 2017 r.

⁴ skreślony przez § 3 pkt 20 lit b uchwały Nr XXXVIII/331/2009 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 29 października 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2010 r. Nr 18, poz. 323) który wszedł w życie dnia 11 marca 2010 r.

⁵ w brzmieniu nadanym przez §3 ust. 1 pkt 62 uchwały Nr XXVIII/236/2017 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 30 marca 2017 r., (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2017 r. poz. 2015), który wszedł w życie z dniem 14 czerwca 2017 r.

⁶ skreślony przez § 3 pkt 3 lit. c uchwały Nr XXXVIII/331/2009 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 29 października 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2010 r. Nr 18, poz. 323) który wszedł w życie dnia 11 marca 2010 r.

	4) uszczegółowienie przeznaczeń przypisanych poszczególnym jednostkom urbanistycznym zawarte jest w Rozdziale III.
§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	
§ 6 ust. 1	<p>1. ⁷ Na terenach objętych Planem ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) zasada rozwoju zdolnego do zaspokajania potrzeb współczesnych do 2015 roku w sposób nie naruszający możliwości zaspokojenia potrzeb przyszłych pokoleń; zasada ta wyraża się w selektywnym określaniu ustaleń Planu przy wyznaczaniu stref, jednostek i terenów wskazanych do kontynuacji, rewitalizacji i rozwoju; 2) zasada równoważenia rozwoju podstawowych sfer życia w zakresie mieszkania, pracy, obsługi i wypoczynku, uwzględniająca procesy samoczynne wynikające z gospodarki rynkowej; zasada ta wyraża się w zrównoważonej prognozie potrzeb terenowych; 3) zasada równoważenia funkcjonalnego struktury przestrzennej oznacza: <ol style="list-style-type: none"> a) koncentrację w strefie śródmiejskiej usług centrotwórczych oraz usług unikatowych o swobodnej lokalizacji, b) intensyfikację użytkowania terenów produkcyjno-usługowych zlokalizowanych poza strefą śródmiejską, c) intensyfikację i modernizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zlokalizowanej w strefie miejskiej i śródmiejskiej, d) dopełnienie i rozwój zabudowy jednorodzinnej w strefie przedmiejskiej; zasada ta realizowana jest w Planie poprzez wyznaczenie stref funkcjonalnych, którym przypisuje się odpowiednie standardy oparte na wzorcach europejskich; 4) zasada tworzenia zdrowych warunków życia i pracy mieszkańców miasta uwzględniająca potrzebę poszanowania i ochrony dziedzictwa kulturowego i środowiska przyrodniczego; zasada oznacza aktywne podejście ustaleń Planu do pielęgnowania krajobrazu miejskiego; 5) zasada wielofunkcyjności poszczególnych stref, jednostek i terenów, wszędzie tam, gdzie nie ma przeciwwskazań środowiskowych, społecznych, kulturowych lub ekonomicznych, wskazujących na możliwość pogorszenia warunków życia mieszkańców; zasada wyraża się w określeniu parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów; 6) zasada miasta zwartego (o krótkich odległościach) ochraniającego zasoby ziemi, zmniejszającego zużycie energii i transportu oraz oszczędzającego koszty inwestowania w infrastrukturę techniczną i usługi; realizacja zasady w Planie oznacza preferowanie intensyfikacji, modernizacji, restrukturyzacji oraz rewitalizacji istniejącej zabudowy; oznacza to także wypełnianie „pustek miejskich”; 7) zasada dostosowania do warunków konkurencyjności miast w UE wymaga poprawy jakości środowiska miejskiego; realizując zasadę w Planie, wyznacza się obszary w pierwszej kolejności rekomendowane do przyszłych działań inwestycyjnych w miejscach prestiżowych, które tworzyć będą szansę poprawy wizerunku miasta; 8) zasada wysokiej jakości przestrzeni miejskiej, oznaczająca kompleksowość nowych realizacji w zakresie zabudowy, zagospodarowania oraz infrastruktury technicznej transportowej; zasada realizowana jest w Planie poprzez wyznaczanie terenów wskazanych do zintegrowanych działań inwestycyjnych do 2015 r.; 9) zasada przywrócenia miastu ośrodków usługowych integrujących i kształtujących tożsamość jego przestrzeni śródmiejskiej; realizacja tej zasady w Planie oznacza

⁷ oznaczenie ust. 1 nadane przez §3 ust. 1 pkt 3 uchwały Nr XXVIII/236/2017 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 30 marca 2017 r., (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2017 r. poz. 2015), który wszedł w życie z dniem 14 czerwca 2017 r.

	<p>rekomendacje do restrukturyzacji miejsc o największej koncentracji ruchu pieszych i najwyższej rencie położenia;</p> <p>10) zasada kontynuacji zagospodarowania przypisana jednostkom o wysokim stopniu zabudowania i zdeterminowanych podziałach; zasada jest realizowana w Planie poprzez określenie parametrów i wskaźników zabudowy obiektów uznanych za wzornikowe dla danej jednostki.</p> <p>2. Na obszarze miasta Tczew Uchwałą Nr XVII/138/2016 Rady Miejskiej w Tczewie nr XVII/138/2016 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 31 marca 2016 r. wyznaczono granice obszaru zdegradowanego oraz granice obszaru rewitalizacji w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji. Granice te pokazano na załączniku nr 1.1 do Uchwały. W obszarze rewitalizacji znajdują się obszary, wskazane na rysunkach zmiany planu: zał. 1.11 (obszar 1), zał. 1.12 (obszary 2,3,4), zał. 1.13 (obszar 6), zał. 1.17 (obszary 10, 11), zał.1.20 (obszar 19), zał. 1.33 (obszar 38).</p>
§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	
§ 7 pkt. 1 - 4	<p>Na terenach objętych Planem ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Ustala się system osnowy ekologicznej miasta, w którego skład wchodzi tereny lasów, parków, zieleni cmentarnej, tereny 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: <ol style="list-style-type: none"> 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: <ol style="list-style-type: none"> 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;

	<p>lokalizacja każdego obiektu mogącego obniżyć standard warunków mieszkaniowych wymaga od inwestora analizy sąsiedztwa i wykazania braku zagrożenia obniżenia warunków mieszkaniowych,</p> <p>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,</p> <p>f) wyklucza się magazynowanie, składowanie odpadów i substancji niebezpiecznych bez utwardzonego podłoża i izolacji wykluczającej możliwość przenikania zanieczyszczeń do gruntu,</p> <p>g) dla obszarów narażonych na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych wyznaczonych w Załączniku nr 6 do niniejszego Planu ustala się:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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, <p>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.</p> <p>5) Na obszarze miasta Tczew, spośród form ochrony w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2004 r., Nr 92, poz. 880 z późniejszymi zmianami) występuje, poza pomnikami przyrody wymienionymi w ust. 3, również: "obszar Natura 2000 specjalnej ochrony ptaków "Dolina Dolnej Wisły PLB 040003 (wschodni skraj obszaru miasta, w tym koryto Wisły i dno doliny w zasięgu obwałowania w północno-wschodniej części). Dla wyznaczonego obszaru ustala się:</p> <p>a) zagospodarowanie nie może pogorszyć stanu siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt obszaru Natura 2000 zgodnie z wymogami art. 33 ust. 1-3 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody;</p> <p>b) przy realizacji ustaleń planu miejscowego należy uwzględnić przepisy odrębne z zakresu ochrony gatunkowej dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów, objętych ochroną.</p>
§ 9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków	
§ 9 ust. 1 pkt 1a,	<p style="text-align: center;">§ 9.</p> <p>Zasady kształtowania przestrzeni publicznych</p> <p>1. Na terenach objętych Planem ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:</p> <p>1) Przestrzeń publiczną wyróżnioną w Planie tworzą:</p> <p>a) tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, w tym: tereny zieleni urządzonej (ZP), cmentarze (ZC), ogrody działkowe (ZD),</p> <p>(...)</p>
ust. 2,	<p>2. Tereny rekreacyjno – wypoczynkowe stanowią trwały element systemu osnowy ekologicznej. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określono w § 7 Uchwały.</p>

ust. 5 p-kt-y 1-4	<p>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:</p> <p>1) Po sporządzeniu kompleksowej koncepcji estetyzacji miasta obejmującej:</p> <p>a) elementy wyposażenia ulic, placów, ciągów pieszych i rowerowych oraz zieleni publicznej,</p> <p>b) porządkowanie frontów zabudowy i przegród pomiędzy przestrzenią publiczną a prywatną;</p> <p>warunkiem lokalizacji nowych elementów jest stosowanie zapisów wynikających z tej koncepcji.</p> <p>2) W przestrzeni publicznej, obejmującej ulice, place, ciągi piesze i rowerowe oraz zieleni publiczną, dopuszcza się lokalizację:</p> <p>a) elementów wyposażenia ulicy obejmujących: siedziska, ławki, podesty wypoczynkowe, stoły, blaty, parawany, pergole, osłony przeciwwiatrowe, tablice informacyjno-reklamowe, słupy ogłoszeniowe, kosze na śmieci,</p> <p>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,</p> <p>c) elementów aranżacji zieleni ulicznej obejmujących: kwiatony, zieleni całoroczną w donicach, pnącza, kraty i osłony wokół drzew i zieleni niskiej,</p> <p>d) tymczasowych obiektów usługowo-handlowych obejmujących: wielofunkcyjne kioski, przedogrodki gastronomiczne, ruchome urządzenia małej gastronomii, ruchome urządzenia chłodnicze, obiekty gastronomiczne pod dachami tekstylnymi.</p> <p>3) Ustala się pasy dla ruchu pieszego, przyjazne dla niepełnosprawnych, wolne od barier budowlanych, o minimalnej szerokości 1,5 m.</p> <p>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.</p> <p>(...)</p>
§ 10. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
§ 10 ust. 2 pkt-y 1, 2, 3	<p>1. Dla występujących na terenach objętych Planem typów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się:</p> <p>1) Dla terenów zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej:</p> <p>a) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - maks. intensywność zabudowy I = po/pt - 0,5 - min. powierzchnia działki (pt) - 600 m² - maks. szerokość frontu działki - 22 m - maks. powierzchnia zabudowy (pz) - 25% - min. powierzchnia biologicznie czynna - 35% - min. 2 miejsca postojowe⁸ / 1 mieszkanie <p>b) w obrębie istniejących zespołów mieszkaniowych dopuszcza się pod warunkiem spełnienia powyższych parametrów i wskaźników:</p> <ul style="list-style-type: none"> - wtórny podział działek,

⁸ w brzmieniu nadanym przez §3 pkt 2 lit e uchwały Nr XXXVIII/331/2009 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 29 października 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2010 r. Nr 18, poz. 323) który wszedł w życie dnia 11 marca 2010 r.

	<ul style="list-style-type: none"> - nową zabudowę jednorodzinną wolnostojącą, - rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejących budynków, <p>c) dla nowej zabudowy w obrębie istniejących zespołów mieszkaniowych:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ustala się linie zabudowy będące kontynuacją linii zabudowy budynków w ciągu ulicy, - wysokość głównej krawędzi elewacji frontowej jej gzymsu lub attyk wyznacza się jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich, - geometrię dachu (kąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy i układ połączeń dachowych, a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki) ustala się odpowiednio do geometrii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich, - jednorodny charakter architektoniczny, obejmujący gabaryty budynków, geometrię dachu i kolorystykę. <p>d) dla nowych zespołów mieszkaniowych:</p> <ul style="list-style-type: none"> - linia zabudowy 6 m od frontowej granicy działki, umożliwiającą parkowanie samochodów prostopadle do osi ulicy, - maksymalna ilość kondygnacji naziemnych – 2 + poddasze użytkowe, - maksymalny poziom rzędnej parteru – 1,80 m ponad średni poziom terenu przed głównym wejściem do budynku, - utrzymanie dla całego zespołu jednorodnego charakteru architektonicznego, obejmującego gabaryty budynków, geometrię dachu i kolorystykę. <p>e) dopuszcza się 30% udział usług w powierzchni ogólnej budynku mieszkalnego, pod warunkiem ograniczenia ewentualnych uciążliwości do granic działki i zagwarantowanie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych na własnym terenie zgodnie z tabelą zamieszczoną w ust. 7 niniejszego paragrafu.</p> <p>2) Dla terenów zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej:</p> <p>a) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - maks. intensywność zabudowy I = po/pt - 0,6 - min. powierzchnia działki (pt) - 400 m² - maks. szerokość frontu działki - 18 m - maks. powierzchnia zabudowy (pz) - 30% - min. powierzchnia biologicznie czynna - 30% - min. 2 miejsca postojowe / 1 mieszkanie <p>b) w obrębie istniejących zespołów mieszkaniowych dopuszcza się pod warunkiem spełnienia powyższych parametrów i wskaźników:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nową zabudowę jednorodzinną bliźniaczą, - rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejących budynków, <p>c) dla nowej zabudowy w obrębie istniejących zespołów mieszkaniowych:</p> <ul style="list-style-type: none"> - linie zabudowy będące kontynuacją linii zabudowy budynków w ciągu ulicy, - wysokość głównej krawędzi elewacji frontowej jej gzymsu lub attyk wyznacza się jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich, - geometrię dachu (kąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy i układ połączeń dachowych, a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki) ustala się odpowiednio do geometrii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich, - jednorodny charakter architektoniczny, obejmujący gabaryty budynków, geometrię dachu i kolorystykę, <p>d) dla nowych zespołów mieszkaniowych:</p>
--	--

	<ul style="list-style-type: none"> - linia zabudowy 6 m od frontowej granicy działki, umożliwiającą parkowanie samochodów prostopadłe do osi ulicy, - maksymalna ilość kondygnacji naziemnych – 2 + poddasze użytkowe, - maksymalny poziom rzędnej parteru – 1,80 m ponad średni poziom terenu przed głównym wejściem do budynku, - utrzymanie dla całego zespołu jednorodnego charakteru architektonicznego, obejmującego gabaryty budynków, geometrię dachu i kolorystykę. <p>e) dopuszcza się 30% udział usług w powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, pod warunkiem ograniczenia ewentualnych uciążliwości do granic działki i zagwarantowanie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych na własnym terenie zgodnie z tabelą zamieszczoną w ust. 7 niniejszego paragrafu.</p> <p>3) Dla terenów zabudowy jednorodzinnej szeregowej:</p> <p>a) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - maks. intensywność zabudowy I = po/pt - 0,9 - min. powierzchnia działki (pt) - 300 m² - maks. szerokość frontu działki - 12 m - maks. szerokość frontu działek krańcowych - 16 m - maks. powierzchnia zabudowy (pz) - 45% - min. powierzchnia biologicznie czynna - 30% - min. 2 miejsca postojowe / 1 mieszkanie <p>b) w obrębie istniejących zespołów mieszkaniowych dopuszcza się pod warunkiem spełnienia powyższych parametrów i wskaźników:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nową zabudowę jednorodziną szeregową, - rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejących budynków, <p>c) dla nowej zabudowy w obrębie istniejących zespołów mieszkaniowych:</p> <ul style="list-style-type: none"> - linie zabudowy będące kontynuacją linii zabudowy budynków w ciągu ulicy, - wysokość głównej krawędzi elewacji frontowej jej gzymsu lub attyk wyznacza się jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich, - geometrię dachu (kąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy i układ połaci dachowych, a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki) ustala się odpowiednio do geometrii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich, - jednorodny charakter architektoniczny, obejmujący gabaryty budynków, geometrię dachu i kolorystykę, <p>d) dla nowych zespołów mieszkaniowych:</p> <ul style="list-style-type: none"> - linia zabudowy 6 m od frontowej granicy działki, umożliwiającą parkowanie samochodów prostopadłe do osi ulicy, - maksymalna ilość kondygnacji naziemnych – 2 + poddasze użytkowe, - maksymalny poziom rzędnej parteru – 1,80 m ponad średni poziom terenu przed głównym wejściem do budynku, - utrzymanie dla całego zespołu jednorodnego charakteru architektonicznego, obejmującego gabaryty budynków, geometrię dachu i kolorystykę, - maksymalna ilość budynków w ciągu – 8. <p>e) dopuszcza się 30% udział usług w powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, pod warunkiem ograniczenia ewentualnych uciążliwości do granic działki i zagwarantowanie odpowiedniej ilości miejsc postojowych na własnym terenie zgodnie z tabelą zamieszczoną w ust. 7 niniejszego paragrafu.</p>
--	---

ROZDZIAŁ IV - USTALENIA SZCZEGÓŁOWE W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TRANSPORTU	
Komunikacja	
§ 51 ust. 1	<p>1. Dla terenów objętych Planem ustala się przebieg i parametry techniczne wyróżnionych na rysunku Planu pasów drogowych ulic, oznaczonych symbolami:</p> <p>(...)</p> <p>28 KDZ- ulica Wojciecha Kossaka</p> <ul style="list-style-type: none"> a) ulica jednojezdniowa dwupasowa b) szerokość w linach rozgraniczających – 15 - 20 c) szerokość jezdni – 6-6,5 m d) szerokość pasa dzielącego – nie dotyczy e) droga rowerowa – brak f) przystanki autobusowe - w zatokach autobusowych g) parkowanie - dopuszczalne parkowanie na powierzchniach wydzielonych poza jezdnię główną h) obsługa przyległych terenów – tylko poprzez skrzyżowania i istniejące zjazdy. <p>(...)</p> <p>29 KDZ- ulica Władysława Broniewskiego, ulica Cypriana Kamila Norwida</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 - dopuszczalne parkowanie na powierzchniach wydzielonych poza jezdnię główną h) obsługa przyległych terenów – tylko poprzez skrzyżowania i istniejące zjazdy <p>(...)</p> <p>53 KDL ulica Cypriana Kamila Norwida (odcinek wschodni)</p> <ul style="list-style-type: none"> a) ulica jednojezdniowa dwupasowa b) szerokość w linach rozgraniczających – 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
§ 51 ust. 2	<p>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.</p>

VI. WYRYS Z PLANU

Rysunek – odpowiednio pomniejszony - jest załącznikiem nr 1 do wypisu i stanowi jego integralną całość.

VII. INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE:

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

2. Jednocześnie 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. 1623z dn. 27 kwietnia 2016 r.). Działki w/w nie są położone w obszarze zdegradowanym i nie są objęte obszarem rewitalizacji. W 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 2021 r., poz. 485.).

Otrzymują:

1. Wnioskodawca
2. aa BPP

Biurowo Planowania Przestrzennego
Kierownik
Anna Cappelli

Wytworzyła:

Jolanta Walkowska, Biuro Planowania Przestrzennego, tel.: +48 58 77 59 363

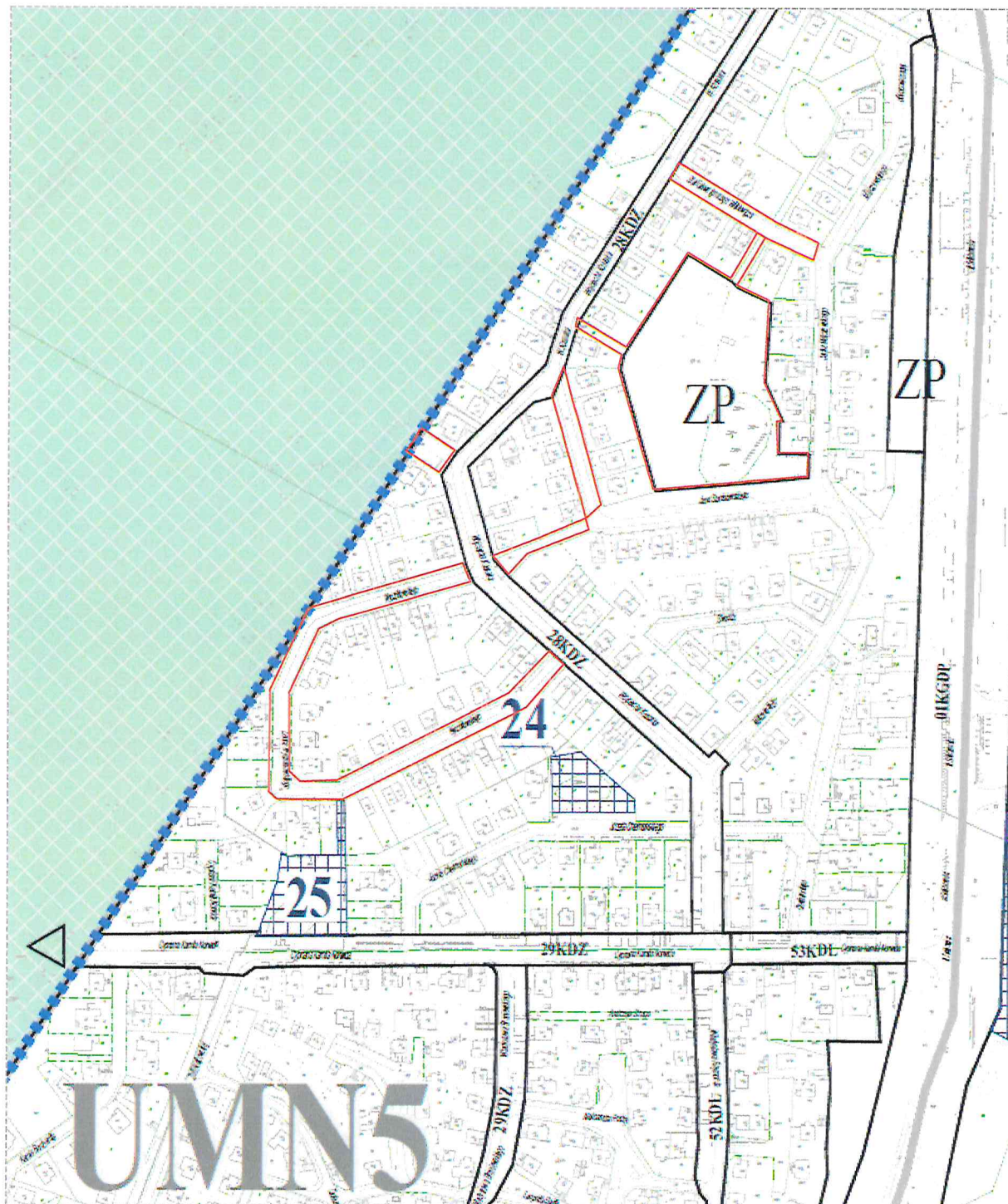
URZĄD MIEJSKI W TCZEWIE

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

Załącznik Nr 1

do wypisu z wrysem znak: BPP.6727.2.2.2022.JW z dnia 14.01.2022 r.
sporządzony w oparciu o Załącznik graficzny nr 1.1 do Uchwały Nr XXVIII/236/2017 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 30.03.2017 r.



Oznaczenie Biura Planowania Przestrzennego:




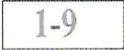











Przybliżona lokalizacja działek nr 465, 547, 499, 574, 598/4, 599 (obręb 13)

Biuro Planowania Przestrzennego
Kierownik
Anna Cappelli

Verte - legenda

Legenda

	Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu
	Strefa przedmiejska z przewagą zabudowy o niskiej intensywności
	Granice jednostek urbanistycznych
	Numer jednostki urbanistycznej
	Tereny zieleni urządzonej
	Tereny dróg publicznych
	Numer ustaleń szczegółowych dotyczących pasów drogowych ulic
	Pasy drogowe ulic głównych o ruchu przyspieszonym
	Pasy drogowe ulic zbiorczych
	Pasy drogowe ulic lokalnych
	Obszary dla których dokonano zmiany ustaleń graficznych – rysunek zmiany Planu
	Pozostałe obszary wyłączone
	Obszar Natura 2000 – Dolina Dolnej Wisły PLB040003