



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

---

Gdańsk, dnia 17 listopada 2015 r.

Poz. 3405

### UCHWAŁA NR IX/67/2015 RADY MIEJSKIEJ W TCZEWIE

z dnia 27 sierpnia 2015 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Nowego Centrum Usługowego przy ul. Wojska Polskiego w Tczewie**

Na podstawie art. 20 ust. 1, art. 27, art. 29 oraz art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) i art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.) w związku z uchwałą nr XLI/334/2014 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 27 lutego 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Wojska Polskiego oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Tczewa w rejonie ul. Wojska Polskiego i Saperów w Tczewie - na wniosek Prezydenta Miasta Tczewa, po zasięgnięciu opinii Komisji Polityki Gospodarczej i Komisji Finansowo - Budżetowej, Rada Miejska w Tczewie uchwała, co następuje:

**§ 1. 1.** Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Tczewa,

o którym mowa w ust. 2, nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tczewa, uchwalonego Uchwałą nr XXXVII/291/2013 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 31 października 2013 r.

2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w granicach wyznaczonych na załączniku nr 1 - rysunku planu, stanowiącym integralną część niniejszej uchwały.

3. Uchwałą objęty jest obszar miasta o powierzchni ok. 20,2 ha obejmujący teren Nowego Centrum Usługowego w Tczewie, na terenie po byłej jednostce wojskowej wraz z terenami przyległymi, w rejonie ul. Wojska Polskiego, Saperów, Kazimierza Wielkiego, Alei Solidarności i Placu Patriotów.

**§ 2. 1.** Uchwała obejmuje ustalenia planu zawarte w treści uchwały oraz w części graficznej planu.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) część graficzna planu obejmująca rysunek planu opracowany w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały, ustalający przeznaczenie i warunki zagospodarowania przestrzennego terenów;
- 2) rozstrzygnięcia nie będące ustaleniami planu:
  - a) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
  - b) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

## **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

**§ 3. Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie IIkroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa jest o:**

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Tczewa w obszarze Nowego Centrum Usługowego;
- 4) **przestrzeni publicznej** - należy przez to rozumieć teren ogólnodostępny o szczególnym znaczeniu dla zaspokajania potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne;
- 5) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczającą usytuowanie elewacji frontowej budynku, przy czym regulacjom tym nie podlegają wykusze, zadaszenia wejściowe, podesty, schody i okapy;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć elewacja budynku;
- 7) **wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć wyrażony w % stosunek powierzchni zabudowy /liczonej jako powierzchnia terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym/ do powierzchni działki budowlanej;
- 8) **intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć wskaźnik stosunku powierzchni całkowitej zabudowy, czyli powierzchni wszystkich kondygnacji budynku w obrysie zewnętrznym ścian oraz wszystkich elementów wykraczających poza kubaturę budynku, do powierzchni działki budowlanej;
- 9) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 10) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć wyrażony w % stosunek powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki;
- 11) **usługach centrotwórczych** – należy przez to rozumieć usługi administracji i zarządzania, biurowe, nauki, oświaty, zdrowia, handlu, gastronomii, kultury, sportu, rekreacji, hotelarstwa i rzemiosła.
- 12) **kiosku handlowym** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony, o maksymalnej powierzchni całkowitej 20 m<sup>2</sup>, o całkowitej wysokości do 4 m i wiodącej funkcji handlowej ograniczonej do sprzedaży towarów typu impulsowego takich jak: bilety, kwiaty, prasa, napoje itp.

**§ 4. 1.** Obowiązującymi elementami ustaleń planu wyznaczonymi na rysunku planu są:

- 1) granica opracowania planu;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wraz z oznaczeniami opisanymi w § 5;
  - 3) obowiązująca linia zabudowy;
  - 4) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy;
  - 5) strefa wyższej zabudowy, o której mowa w § 16 ust. 4 pkt 2c.
2. Elementami informacyjnymi planu nie będącymi ustaleniami planu są:
- 1) istniejące podziały własnościowe;
  - 2) akcentowane narożniki i fragmenty elewacji istotne dla kompozycji urbanistycznej;
  - 3) obiekty małej architektury: rzeźba, pomnik;
  - 4) istniejące drzewa;

5) orientacyjny obszar istniejącego zbiornika wodnego.

§ 5. Ustala się podział obszaru objętego planem na tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, oznaczone symbolami jedno i dwucyfrowymi oraz ich przeznaczenie oznaczone symbolami literowymi zgodnie z poniższą klasyfikacją:

1) Tereny zabudowy:

- a) **U** - tereny zabudowy usługowej;
- b) **U/KS** - tereny zabudowy usługowej i garaży.
- c) **U/MW** - tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej;
- d) **UP** - tereny zabudowy usługowej i przemysłowej;

2) Tereny zieleni:

- a) **ZP** - tereny zieleni urządzonej.

3) Tereny komunikacji:

- a) **KDZ** - tereny dróg zbiorczych;
- b) **KDL** - tereny dróg lokalnych;
- c) **KDD** - tereny dróg dojazdowych;
- d) **KDX** - tereny ciągów pieszo-rowerowych
- e) **KDPL** - tereny placów publicznych.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem**

#### **§ 6. Zasady kształtowania ładu przestrzennego**

1. Podstawową zasadą kształtowania struktury urbanistycznej jest kształtowanie nowej przestrzeni inwestycyjnej zgodnej z charakterem obszaru przeznaczonego pod funkcje Nowego Centrum Usługowego, z sekwencją przestrzeni publicznych powiązanych

z otoczeniem, kształtowanych z poszanowaniem istniejącego drzewostanu.

2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla obszaru objętego planem:

- 1) w części północnej obszaru objętego planem na terenach **1.U**, **2.U**, **3.U**, **4.U**, **6.U/MW** nakaz kształtowania zabudowy obrzeżnej o charakterze zwartej zabudowy miejskiej;
- 2) fragmenty elewacji istotne dla kompozycji urbanistycznej, oznaczone na rysunku planu na terenach **1.U**, **2.U**, **3.U**, **6.U/MW** wymagają szczegółowego opracowania architektonicznego z uwzględnieniem zastosowanych materiałów wysokiej jakości, wejść do budynków z poziomu terenu oraz iluminacji;
- 3) wzdłuż pierzei eksponowanych na terenach **1.U** i **2.U**, po stronie północnej i południowej placu **25.KDPL** nakaz wykonania w parterach budynków witryn handlowo-usługowych na odcinku co najmniej połowy elewacji każdego budynku od strony placu na terenie **25.KDPL**;
- 4) na terenie **1.U** nakaz realizacji dostępnego całodobowo powiązania pieszego łączącego teren **10.ZP** (plac Patriotów) i teren **25.KDPL** (nowo kształtowany plac publiczny), którego lokalizację oznaczono schematycznie na rysunku.
- 5) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 6) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych płyt betonowych, metalowych, tworzyw sztucznych lub innych pełnych. Ogrodzenia od strony drogi i objęte jednym przedsięwzięciem inwestycyjnym muszą mieć jednakowy wygląd i wysokość maksymalną 1,5 m;
- 7) wszelkie inwestycje w granicach opracowania planu należy realizować eliminując bariery architektoniczne i urbanistyczne dla osób niepełnosprawnych.

3. Do czasu realizacji zagospodarowania planowanego w planie dopuszcza się rekreacyjne zagospodarowanie terenu oraz budynki i budowle tymczasowe zgodnie z prawem budowlanym.

**§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego przez wprowadzenie odpowiednich zakazów, nakazów i dopuszczeń:**

1) zakaz lokalizacji w granicach planu, przedsięwzięć mogących znacząco negatywnie oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów szczególnych. Dotyczy to zarówno przedsięwzięć zawsze wymagających sporządzania raportu o oddziaływaniu na środowisko jak również przedsięwzięć, dla których raport może być wymagany,

z zastrzeżeniem pkt 2;

2) jeżeli dla przedsięwzięcia, przeprowadzone stosownie do przepisów odrębnych postępowanie w sprawie oceny oddziaływania przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, nie wykaże negatywnego wpływu na środowisko, należy uznać realizację takiego zamierzenia za zgodną z planem;

3) na obszarze opracowania planu obowiązuje gospodarka odpadami zgodna

z obowiązującymi przepisami z zakresu gospodarki odpadami i ochrony środowiska;

4) na obszarze opracowania planu obowiązuje ochrona dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk zgodnie z przepisami o ochronie przyrody;

5) wprowadza się nakaz przeprowadzenia badań stopnia skażenia gruntu związkami węglowodorów na obszarach dawnych warsztatów, stacji paliw oraz magazynu olejów

i smarów z konsekwencjami wynikającymi z ewentualnych przekroczeń norm, w tym wykonania remediacji gleby, ziemi i wód gruntowych według wymogów przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

**§ 8. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych**

1. Plan wyznacza następujące obszary przeznaczone na przestrzeń publiczną:

1) tereny dróg publicznych;

2) teren placu publicznego;

3) tereny zieleni urządzonej;

4) tereny ciągów pieszych i pieszo – rowerowych.

2. Na obszarze opracowania planu obowiązują następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) kształtowanie ogólnodostępnych przestrzeni publicznych, w tym ulic i placów, tworzących warunki publicznej aktywności oraz stanowiących miejsca tożsamości

i identyfikacji przestrzeni;

2) w zagospodarowaniu przestrzeni publicznych należy przewidzieć udogodnienia dla osób niepełnosprawnych;

3) w przestrzeni publicznej dopuszcza się lokalizację:

a) elementów wyposażenia ulicy obejmujących: siedziska, ławki, pergole, osłony przeciwwiatrowe, słupy ogłoszeniowe, kosze na śmieci, stojaki na rowery;

b) urządzeń wyposażenia technicznego obejmujących: stacje transformatorowe, drogowskazy, ograniczniki ruchu kołowego i pieszego;

c) elementów aranżacji zieleni ulicznej obejmujących: kwiatony, zieleni całorocznej

w donicach, pnącza, kraty i osłony wokół drzew i zieleni niskiej.

3. Na obszarze opracowania planu ustala się następujące zasady umieszczania szyldów oraz reklam na budynkach i reklam wolno stojących:

- 1) kształt i wielkość szyldów i reklam oraz miejsce ich umieszczenia na budynku muszą być dostosowane do architektury budynku;
- 2) w przypadku, gdy ilość szyldów na budynku jest większa niż jeden, powinny być podobnej wielkości i winny być zgrupowane w miarę możliwości w jednym miejscu na elewacji;
- 3) zakaz stosowania oświetlenia pulsacyjnego wszelkich szyldów i reklam; zakaz stosowania szyldów i reklam o zmiennym natężeniu oświetlenia, takich jak telebimy i tablice LCD lub inne o podobnej technologii działania;
- 4) zakaz stosowania reklam w obrębie skrzyżowań, w pasie drogowym i widzianych z drogi w odległości 5 m od pasa drogowego w obrębie skrzyżowań, na odcinku 20 m od środka skrzyżowania.

4. Pozostałe wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze opracowania planu, zawarto

w ustaleniach dla poszczególnych terenów w rozdziale III.

### **§ 9. Granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie**

1. Na obszarze opracowania planu nie występują podlegające ochronie zabytki, obiekty dziedzictwa kulturowego lub dobra kultury współczesnej.

2. Na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze, tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

3. Obszar opracowania planu położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej nr 91 klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego - Al. Solidarności. W strefie wzajemnego oddziaływania terenów objętych planem i drogi krajowej nr 91 obowiązują przepisy szczególne.

### **§ 10. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) podziały własnościowe na działki budowlane mogą być prowadzone pod warunkiem zapewnienia obsługi komunikacyjnej i uzbrojenia terenu;
- 2) minimalna szerokość frontu działek: 25,0 m;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek - 0,1 ha,
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zbliżony do kąta prostego, od 80° do 90°.
- 5) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości nie dotyczą działek wydzielanych na potrzeby infrastruktury technicznej".

### **§ 11. Zasady budowy systemu komunikacji Określa się następujące zasady zagospodarowania terenów komunikacji, z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod drogi publiczne i ciągi piesze:**

- 1) obszar opracowania planu powiązany będzie z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez nowoprojektowaną ul. Saperów - drogę klasy L, powiązaną skrzyżowaniami z ul. Wojska Polskiego oraz ul. Kazimierza Wielkiego,
- 2) w planie wyznaczono następujące elementy układu komunikacyjnego w ramach terenów dróg publicznych:
  - a) **KDZ** - tereny dróg zbiorczych,
  - b) **KDL** - tereny dróg lokalnych,
  - c) **KDD** - tereny dróg dojazdowych,
  - d) **KDX** - tereny ciągów pieszo-rowerowych,
- 3) tereny dróg publicznych ograniczone liniami rozgraniczającymi przeznaczone są dla dróg, miejsc postojowych i innych urządzeń służących komunikacji oraz dla sieci uzbrojenia terenu wraz z innymi urządzeniami i obiektami służącymi bezpośrednio funkcji uzbrojenia;

- 4) ustala się minimalne wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów osobowych dla poszczególnych inwestycji, w tym lokalizowanych w garażu i pod wiatą, zgodnych z przeznaczeniem przewidzianym dla poszczególnych terenów o różnych funkcjach:
- a) dla funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej – 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, z zastrzeżeniem ppkt e);
  - b) dla funkcji usług handlu - 1 miejsce postojowe na 4 zatrudnionych i 1 miejsce postojowe na 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej handlowej, z zastrzeżeniem ppkt e);
  - c) dla funkcji usługowych – 1 miejsce postojowe na 2 zatrudnionych lub 1 m.p. na 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, z zastrzeżeniem ppkt e);
  - d) dla funkcji przemysłowych – 1 miejsce postojowe na 3 zatrudnionych z zastrzeżeniem ppkt e);
  - e) obowiązuje zapewnienie dodatkowych miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości minimum 1 miejsce postojowe na 5 do 20 miejsc postojowych oraz kolejne miejsca licząc jedno na każde następne rozpoczęte 20 miejsc postojowych;

**§ 12. Zasady budowy i modernizacji systemów infrastruktury technicznej: Określa się następujące zasady budowy i modernizacji systemów infrastruktury technicznej:**

- 1) zaopatrzenie w wodę - z systemu ogólnomiejskiego;
- 2) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych - według odrębnych przepisów dot. przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;
- 3) nakaz odprowadzania ścieków sanitarnych i technologicznych do miejskiej oczyszczalni ścieków oraz indywidualnego wstępnego oczyszczania, w zależności od ich rodzaju;
- 4) odprowadzenie wód deszczowych z dachów budynków: w obrębie terenu objętego inwestycją lub do miejskiej kanalizacji deszczowej;
- 5) odprowadzenie wód deszczowych z dróg, placów, parkingów i innych powierzchni utwardzonych: do miejskiej kanalizacji deszczowej;
- 6) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych z dachów budynków i terenów zieleni w granicach własnych działek (np. w formie szczelnych zbiorników retencyjnych, oczek wodnych lub zbiorników retencyjno-rozsączających), po sprawdzeniu możliwości gruntowo-wodnych oraz w sposób uniemożliwiający zalewanie terenów sąsiednich;
- 7) zaopatrzenie w ciepło – CO miejskie, oraz indywidualne źródła nieemisyjne lub niskoemisyjne;
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną - z sieci operatora systemu elektroenergetycznego;
- 9) odpady winny być selekcyjonowane i gromadzone w urządzeniach do tego przystosowanych, a następnie wywożone do miejsc ich składowania, unieszkodliwiania lub odzysku.

**Rozdział 3.**

**Przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania terenów.**

**Szczegółowe warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu w tym parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy**

**§ 13. 1.** Wyznacza się tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi oznaczone na rysunku planu symbolem U – tereny zabudowy usługowej.

2. Oznaczenia i powierzchnie terenów:

- 1) **1.U** - 2,7900 ha;
- 2) **2.U** - 0,9345 ha;
- 3) **3.U** - 1,4145 ha;
- 4) **4.U** - 0,8725 ha

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 i 2 ustala się przeznaczenie terenu: funkcje usług centrotwórczych jako dominujące, z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej, parkingów, garaży wbudowanych, zieleni urządzonej, elementów małej architektury, sieci

i urządzeń infrastruktury technicznej.

4. Nie dopuszcza się lokalizacji funkcji innych niż wymienione w pkt 3.

5. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,5 do 2 włącznie;
- 2) dopuszczalna wysokość zabudowy - do 17 m i do 5 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe;
- 3) rodzaj dachu - dachy skośne o nachyleniu od 30° do 45° lub dachy płaskie;
- 4) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna - min. 20% powierzchni działki;
- 6) powierzchnia zabudowy - do 40% powierzchni działki.

6. Dopuszcza się sytuowanie zabudowy na granicy działki budowlanej.

7. Dla terenu 3.U ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej poza zasięgiem zagrożeń, uciążliwości, w tym klimatu akustycznego, określonych w przepisach odrębnych.

8. Ustala się następujące zasady obsługi infrastrukturą:

- 1) obsługa komunikacyjna poprzez drogi publiczne: **19.KDL, 21.KDD, 22.KDD, 23.KDD, 24.KDD**;
- 2) wymagania parkingowe wg § 11 pkt 4 a ponadto dla terenów **1.U** i **2.U** przy ilości więcej niż 10 miejsc postojowych nakaz lokalizacji co najmniej 30% miejsc postojowych w parkingach podziemnych lub garażach w budynku.
- 3) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą techniczną - obowiązują przepisy określone w § 12.

**§ 14. 1.** Wyznacza się tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi oznaczone na rysunku planu symbolem **U/KS** – tereny parkingów i zabudowy usługowej.

2. Oznaczenia i powierzchnie terenów:

- 1) **5.U/KS** - 0,2520 ha

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 i 2 ustala się następujące przeznaczenie terenu: funkcje usługowe oraz garaże i zespoły garaży jako dominujące, z dopuszczeniem parkingów, garaży wbudowanych, zieleni urządzonej, elementów małej architektury, sieci

i urządzeń infrastruktury technicznej.

4. Nie dopuszcza się lokalizacji funkcji innych niż wymienione w pkt 3.

5. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,5 do 2 włącznie;
- 2) dopuszczalna wysokość zabudowy - do 17 m i do 5 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe;
- 3) rodzaj dachu - dowolny;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna - min. 10% powierzchni działki;
- 5) powierzchnia zabudowy - do 70% powierzchni działki.

6. Ustala się następujące zasady obsługi infrastrukturą:

- 1) obsługa komunikacyjna poprzez drogi publiczne: **22.KDD, 24.KDD**;

- 2) wymagania parkingowe wg § 11 pkt 4;
- 3) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą techniczną - obowiązują przepisy określone w § 12.

**§ 15.** 1. Wyznacza się tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi oznaczone na rysunku planu symbolem **U/MW** – tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej.

2. Oznaczenia i powierzchnie terenów:

- 1) **6.U/MW** – 0,9500 ha
- 2) **7.U/MW** – 1,4930 ha

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 i 2 ustala się następujące przeznaczenie terenu: funkcje usług nieuciążliwych, funkcje usługowo-mieszkaniowe jako dominujące, z dopuszczeniem parkingów, garaży wbudowanych, zieleni urządzonej, elementów małej architektury, sieci

i urządzeń infrastruktury technicznej.

4. Nie dopuszcza się lokalizacji funkcji innych niż wymienione w pkt 3.

5. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,5 do 1,5 włącznie;
- 2) dopuszczalna wysokość zabudowy - do 14 m i do 4 kondygnacji nadziemnych;
- 3) rodzaj dachu - dachy skośne o nachyleniu od 30° do 45° lub dachy płaskie;
- 4) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna - min. 30% powierzchni działki;
- 6) powierzchnia zabudowy - do 40% powierzchni działki.

6. Dopuszcza się sytuowanie zabudowy na granicy działki budowlanej.

7. Ustala się następujące zasady obsługi infrastrukturą:

- 1) obsługa komunikacyjna poprzez drogę publiczną: **19.KDL**;
- 2) wymagania parkingowe wg § 11 pkt 4;
- 3) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą techniczną - obowiązują przepisy określone w § 12.

8. Nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjnej o szerokości 10 m o funkcji krajobrazowej wzdłuż wschodniej granicy obszaru opracowania planu, w sąsiedztwie istniejącej zabudowy jednorodzinnej, z preferencją dla gatunków zimozielonych.

**§ 16.** 1. Wyznacza się tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi oznaczone na rysunku planu symbolem **UP** – tereny zabudowy usługowej i przemysłowej.

2. Oznaczenia i powierzchnie terenów:

- 1) **8.UP** - 4,1245 ha;
- 2) **9.UP** - 1,2210 ha.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 i 2 ustala się następujące przeznaczenie terenu: funkcje usługowe, nieuciążliwe funkcje przemysłowe, nie należące do kategorii negatywnie oddziałujących na środowisko, np. przemysł high-tech, park technologiczny, centra laboratoryjne i wdrożeniowe jako dominujące, z dopuszczeniem: dróg wewnętrznych, placów manewrowych, parkingów, magazynów, garaży, zieleni urządzonej, elementów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

4. Nie dopuszcza się lokalizacji funkcji innych niż wymienione w pkt 3.

5. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,5 do 1,5 włącznie;

- 2) dopuszczalna wysokość zabudowy:
  - a) dla terenu **9.UP** - do 12 m i do 3 kondygnacji nadziemnych;
  - b) dla terenu **8.UP** - do 20 m i do 5 kondygnacji nadziemnych;
  - c) na terenie **8.UP** ustala się strefę wyższej zabudowy o szerokości 30 m wzdłuż Alei Solidarności, oznaczoną szrafem na rysunku planu. W strefie wyższej zabudowy ustala się dopuszczalną maksymalną wysokość zabudowy do 30 m i do 7 kondygnacji nadziemnych oraz dopuszczalną minimalną wysokość zabudowy od 7 m i od 2 kondygnacji nadziemnych.
- 3) rodzaj dachu - dowolny;
- 4) nieprzekraczalną linię zabudowy stanowią linie rozgraniczające;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna - min. 20% powierzchni działki;
- 6) powierzchnia zabudowy - do 60% powierzchni działki.

6. Ustala się następujące zasady obsługi infrastrukturą:

- 1) obsługa komunikacyjna poprzez drogi publiczne: **19.KDL, 21.KDD**;
- 2) wymagania parkingowe wg § 11 pkt 4;
- 3) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą techniczną - obowiązują przepisy określone w § 12.

7. Na terenie **9.UP** obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy od strony wschodniej terenu, w odległości 10 m od granicy terenu, przy istniejącej zabudowie mieszkaniowej przy ul. Księżniczki Dobrawy. W pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a granicą opracowania planu nakaz realizacji zieleni izolacyjnej.

**§ 17. 1.** Wyznacza się tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP** – tereny zieleni urządzonej.

2. Oznaczenia i powierzchnie terenów:

- 1) **10.ZP** - 0,3395 ha;
- 2) **11.ZP** - 0,4005 ha;
- 3) **12.ZP** - 0,2900 ha;
- 4) **13.ZP** - 0,9200 ha;
- 5) **14.ZP** - 0,1120 ha;
- 6) **15.ZP** - 0,1040 ha.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 i 2 ustala się następujące przeznaczenie terenu: funkcje zieleni urządzonej publicznej, skwery, place publiczne, zieleńce, trawniki, ciągi piesze, ścieżki rowerowe, elementy małej architektury, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

4. Nie dopuszcza się lokalizacji funkcji innych niż wymienione w pkt 3.

5. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia biologicznie czynna - min. 70% powierzchni działki;
- 2) powierzchnia utwardzona - max. 30% powierzchni działki;
- 3) zakaz wznoszenia budynków;
- 4) nakaz realizacji zieleni urządzonej w formie skwerów, zieleńców, trawników;
- 5) nakaz pielęgnacji wprowadzonej roślinności i konserwacja urządzeń oraz obiektów małej architektury.

6. Ustala się następujące zasady obsługi infrastrukturą:

- 1) zasady obsługi infrastrukturą techniczną - obowiązują przepisy określone w § 12.

#### 7. Inne zapisy:

- 1) na terenie **12.ZP** nakaz realizacji ścieżki rowerowej i ciągu pieszego;
- 2) nakaz zachowania istniejących drzew i wkomponowanie ich w projektowane zagospodarowanie przestrzeni publicznych; w szczególności istniejących szpalerów drzew na terenie **12.ZP**;
- 3) dopuszcza się przeniesienie znajdującego się przy ul. Saperów, na terenie **12.ZP** miejsca pamięci (głaz narzutowy z pamiątkową tablicą oraz wolnostojącymi płytami granitowymi z nazwiskami zamordowanych polskich patriotów) kolidującego z nowym układem drogowym w rejonie ul. Saperów;
- 4) dopuszcza się przeniesienie miejsca pamięci znajdującego się przy Pl. Patriotów, na terenie **10.ZP** (czworokątny obelisk z ciosanych elementów granitu upamiętniający tych, którzy zginęli w koszarach, na Placu Niezlomnych, w Lesie Szpęgawskim i obozie koncentracyjnym Stutthof) w inne, zaprojektowane miejsce;
- 5) nakaz zagospodarowania na cele krajobrazowe i rekreacyjne zbiornika wodnego na terenie **13.ZP**;
- 6) na terenach **11.ZP** oraz **12.ZP** dopuszcza się realizację kiosków handlowych, pergoli, itp.

**§ 18. 1.** Wyznacza się tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi oznaczone na rysunku planu symbolem **KDZ** – tereny dróg zbiorczych

#### 2. Oznaczenia i powierzchnie terenów:

- 1) **18.KDZ** - 0,0810 ha
- 2) **20.KDZ** - 0,3055 ha

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 i 2 ustala się przeznaczenie terenu: funkcje dróg publicznych, infrastruktura techniczna uzbrojenia terenu.

4. Nie dopuszcza się lokalizacji funkcji innych niż wymienione w pkt 3.

5. Teren **18.KDZ** stanowi pas rezerwy terenu pod poszerzenie pasa drogowego ul. Wojska Polskiego.

6. Powiązania z układem zewnętrznym:

- 1) **20.KDZ** – poprzez skrzyżowanie z al. Solidarności (poza granicami planu).

7. Ustala się następujące szczegółowe warunki zagospodarowania terenu dla terenu **20.KDZ** :

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających - według rysunku planu, od 28 do 34 m;
- 2) zakaz realizacji zabudowy;
- 3) nakaz wyznaczenia ciągów ruchu pieszego;
- 4) nakaz realizacji drogi rowerowej.

8. Zasady obsługi infrastrukturą zgodnie z § 12.

**§ 19. 1.** Wyznacza się teren wydzielony liniami rozgraniczającymi oznaczony na rysunku planu symbolem: **KDL** - teren drogi lokalnej

#### 2. Oznaczenia i powierzchnia terenu:

- 1) **19.KDL** - 2,1500 ha.

3. Dla terenu, o których mowa w ust. 1 i 2 ustala się przeznaczenie terenu: funkcje drogi publicznej, infrastruktura techniczna uzbrojenia terenu.

4. Nie dopuszcza się lokalizacji funkcji innych niż wymienione w pkt 3.

5. Powiązanie z układem zewnętrznym drogi **19.KDL** - poprzez skrzyżowanie z ul. Wojska Polskiego i skrzyżowanie z ul. Grunwaldzką (**20.KDZ**).

6. Ustala się następujące szczegółowe warunki zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających - według rysunku planu, od 26 do 34 m, z uwzględnieniem terenu na potrzeby ukształtowania skarpy;

- 2) zakaz realizacji zabudowy;
- 3) nakaz wyznaczenia ciągów ruchu pieszego;
- 4) nakaz realizacji drogi rowerowej;
- 5) nakaz wyznaczenia miejsc postojowych w zatokach postojowych wzdłuż jezdni;
- 6) nakaz zachowania istniejących szpalerów drzew i wkomponowanie ich w pas zieleni izolacyjnej wzdłuż drogi;
- 7) nakaz powiązania drogi **19.KDL** z ul. Wojska Polskiego;
- 8) nakaz powiązania drogi **19.KDL** z ulicą w śladzie istniejącej ul. Kazimierza Wielkiego, oznaczonej na rysunku planu jako **20.KDZ**.

7. Zasady obsługi infrastrukturą zgodnie z § 12.

§ 20. 1. Wyznacza się tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDD** – tereny dróg dojazdowych.

2. Oznaczenia i powierzchnie terenów:

- 1) **21.KDD** - 0,2430 ha;
- 2) **22.KDD** - 0,1025 ha;
- 3) **23.KDD** - 0,3165 ha;
- 4) **24.KDD** - 0,2335 ha.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 i 2 ustala się przeznaczenie terenu: funkcje dróg publicznych, infrastruktura techniczna uzbrojenia terenu.

4. Nie dopuszcza się lokalizacji funkcji innych niż wymienione w pkt 3.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z drogą **19.KDL**. Brak połączenia dróg **22.KDD** i **24.KDD** z drogą krajową nr 91.

6. Ustala się następujące szczegółowe warunki zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających - według rysunku planu, od 8 do 12 m;
- 2) zakaz realizacji zabudowy;
- 3) nakaz wyznaczenia ciągów ruchu pieszego i miejsc postojowych wzdłuż jezdni.

7. Zasady obsługi infrastrukturą zgodnie z § 12.

§ 21. 1. Wyznacza się tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi oznaczone na rysunku planu symbolem **KDX** - tereny ciągów komunikacji pieszej, pieszo - rowerowej.

2. Oznaczenia i powierzchnie terenów:

- 1) **16.KDX** - 0,0245 ha.
- 2) **17.KDX** - 0,0690 ha;

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 i 2 ustala się przeznaczenie terenu: funkcje ciągów komunikacji pieszej i pieszo – rowerowej, elementów małej architektury, sieci

i urządzeń infrastruktury technicznej.

4. Nie dopuszcza się lokalizacji funkcji innych niż wymienione w pkt 3.

5. Ustala się następujące szczegółowe warunki zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających - 6 m;
- 2) zakaz realizacji zabudowy.

6. Zasady obsługi infrastrukturą zgodnie z § 12.

**§ 22.** 1. Wyznacza się tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi oznaczone na rysunku planu symbolem **KDPL** – teren placu publicznego.

2. Oznaczenia i powierzchnie terenów:

1) **25.KDPL** - 0,4540 ha.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 i 2 ustala się przeznaczenie terenu: funkcje placu publicznego, zieleni urządzonej, ciągów pieszych, elementów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

4. Nie dopuszcza się lokalizacji funkcji innych niż wymienione w pkt 3.

5. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia biologicznie czynna - minimalnie 50% powierzchni terenu;

2) powierzchnia utwardzona - maksymalnie 50% powierzchni terenu;

3) zakaz wznoszenia budynków;

4) nakaz realizacji zieleni urządzonej;

5) nakaz zachowania istniejących szpalerów drzew, z dopuszczeniem wycinki pojedynczych egzemplarzy dla kształtowania kompozycji krajobrazowej.

6) dopuszcza się realizację kiosków handlowych, pergoli, itp.

#### **Rozdział 4.**

#### **Stawki procentowe i przepisy końcowe**

**§ 22.** Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla poszczególnych terenów, których wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu, wynoszą 10%.

**§ 23.** Zgodnie z art. 34 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Tczewa uchwalonego Uchwała nr XXVIII/263/2005 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia

27 stycznia 2005 r. w odniesieniu do terenu znajdującego się w granicach objętych ustaleniami niniejszej uchwały, przedstawionego na załączniku nr 1 do uchwały.

**§ 24.** Zobowiązuje się Prezydenta Miasta Tczewa do:

1) przedstawienia Wojewodzie Pomorskiemu niniejszej uchwały wraz z załącznikami

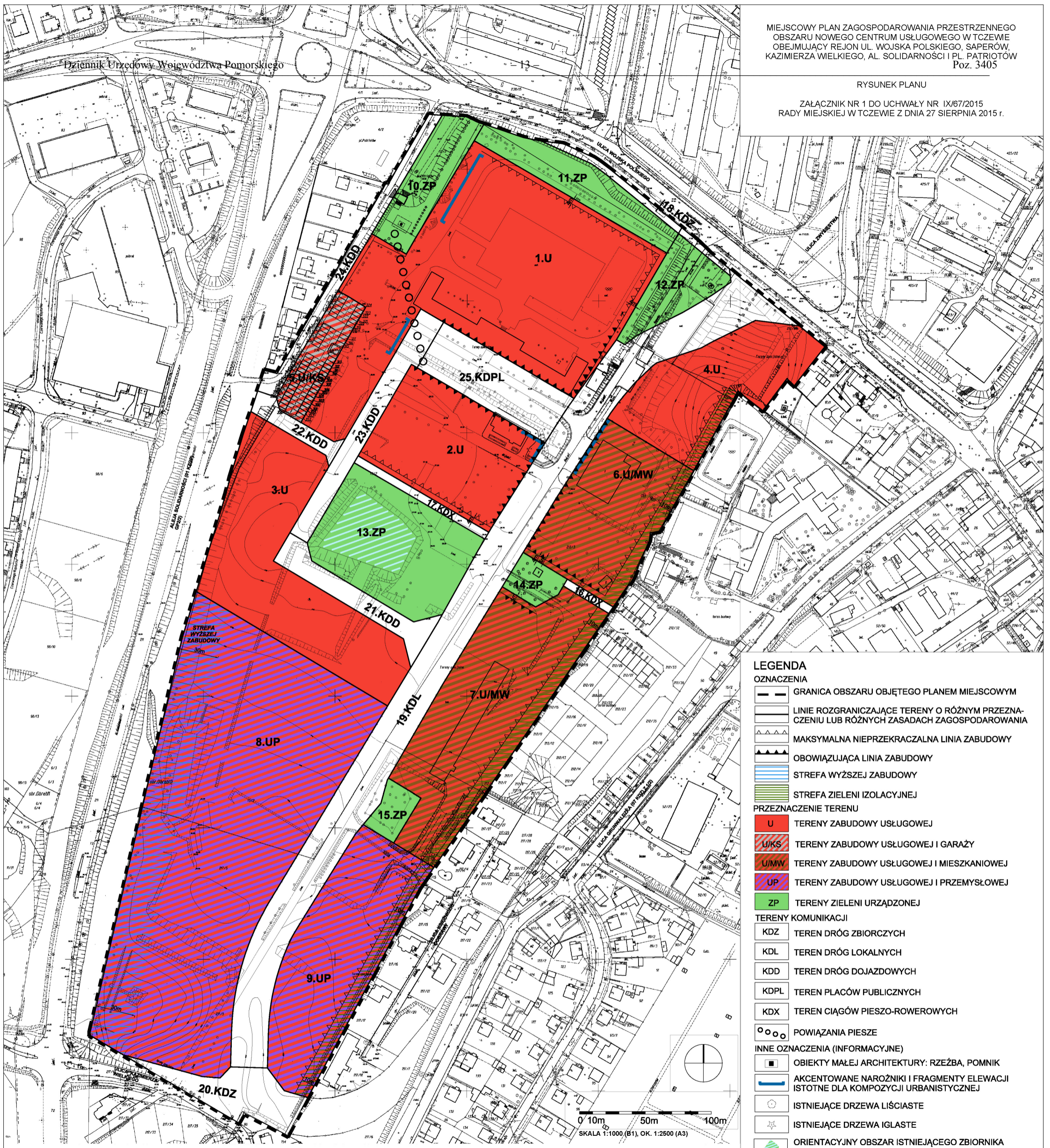
i dokumentacją planistyczną w celu oceny jej zgodności z przepisami prawnymi oraz ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego;

2) publikacji niniejszej uchwały wraz z załącznikami na stronie internetowej Miasta Tczewa.

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Tczewie

**Mirosław Augustyn**



**LEGENDA**

**OZNACZENIA**

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- MAKSYMALNA NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
- OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
- STREFA WYŻSZEJ ZABUDOWY
- STREFA ZIELENI IZOLACYJNEJ
- PRZEZNACZENIE TERENU**
- U** TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- U/KS** TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ I GARAŻY
- U/MW** TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ I MIESZKANIOWEJ
- UP** TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ I PRZEMYSŁOWEJ
- ZP** TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- TERENY KOMUNIKACJI**
- KDZ** TEREN DRÓG ZBIORCZYCH
- KDL** TEREN DRÓG LOKALNYCH
- KDD** TEREN DRÓG DOJAZDOWYCH
- KDPL** TEREN PLACÓW PUBLICZNYCH
- KDX** TEREN CIĄGÓW PIESZO-ROWEROWYCH
- POWIĄZANIA PIESZE**
- INNE OZNACZENIA (INFORMACYJNE)**
- OBIEKTY MAŁEJ ARCHITEKTURY: RZEŻBA, POMNIK**
- AKCENTOWANE NAROŻNIKI I FRAGMENTY ELEWACJI ISTOTNE DLA KOMPOZYCJI URBANISTYCZNEJ**
- ISTNIEJĄCE DRZEWIA LIŚCIASTE**
- ISTNIEJĄCE DRZEWIA IGLASTE**
- ORIENTACYJNY OBSZAR ISTNIEJĄCEGO ZBIORNIKA WODNEGO**

0 10m 50m 100m  
 SKALA 1:1000 (B1), OK. 1:2500 (A3)



**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA TCZEWIA**  
 uchwałona Uchwałą nr XXXV/11/291/2013 z dn. 31 października 2013 r.

**KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

- granica obszaru objętego planem miejscowym
- obszar wyznaczony do sporządzenia mpzp
- obowiązki właścicieli

**Oznaczenia graficzne**

- Podział na projektowane strefy i obszary przestrzenno-urbanistyczne**
- IV.1-IV.2**
- Infrastruktura i transport**
- istniejąca droga krajowa 91
  - istniejąca droga wojewódzka
  - istniejąca droga powiatowa (o znaczeniu paroadministracyjnym i lokalnym)
  - istniejąca droga gminna
  - droga granicę projektowaną lub istniejącą o podwyższonej kategorii
  - węzły komunikacyjne "stojące"
  - zaprojektowane lub istniejące do rozbudowy
  - projektowane trasy komunikacji rowerowej i pieszej
- Elementy kulturowe**
- obiekt wpisany do Rejestru Zabytków
  - bryła wpisana do Rejestru Zabytków
- Obszary wyznaczone do sporządzenia mpzp**
- obowiązki właścicieli

- Infrastruktura techniczna**
- główna sieć wodociągowa magistralna
  - główna sieć kanalizacyjna sanitarnej
  - główna sieć kanalizacyjna deszczowej
  - sieć gazowa wysokiego ciśnienia / średniego ciśnienia
  - sieć ciepłownicza magistralna
  - linia energetyczna 110kV (wysoko napięcia)
  - stacje redukcyjne II stopnia
- Elementy kształtowania przestrzeni**
- przestworze centralne usługowe (str. 10)
  - osiedlowe centra usługowe (str. 10)
  - osiedla handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup> (str. 10)

**Kierunki rozwoju struktur przestrzennych**

- Tereny zainwestowane i zagospodarowane przestrzenno-urbanistycznie**  
 (dotyczy: o terenach mieszkalnowytworzeniowych w obszarach MPZP pod zabudowę)
- tereny zabudowy średniopiękietowej o przewadze funkcji mieszkalnej usługowej i mieszkaniowej
  - tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
  - tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do IV kondygnacji
  - tereny o przewadze zabudowy usługowej i funkcji publicznej
  - tereny zabudowy usługowej / zabudowy usługowej o funkcji publicznej
  - tereny zabudowy usługowej / usługowej o funkcji publicznej
  - tereny zieleni rekreacyjnej publicznej
  - tereny urządzeń i obiektów sportowych publicznych
  - tereny ogrodów działkowych
- Tereny rozwojowe**
- tereny zabudowy średniopiękietowej o przewadze funkcji mieszkalnej usługowej i mieszkaniowej
  - tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
  - tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do IV kondygnacji
  - tereny o przewadze zabudowy usługowej

<b>ZAMAWIAJĄCY:</b> Gmina Miejska Tczew Urząd Miejski w Tczewie	<b>OPRACOWANIE:</b> ARCA Biuro Projektów Urbanistyki i Architektury dr hab. inż. arch. Michał Stangel	<b>DATA:</b> SIERPIEŃ 2015
---	--	-------------------------------

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr IX/67/2015  
Rady Miejskiej w Tczewie  
z dnia 27 sierpnia 2015 r.

### **Rozstrzygnięcie**

#### **o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

Rada Miejska w Tczewie, po zapoznaniu się z dokumentacją formalno-prawną planu oraz protokołem z dyskusji publicznej nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Nowego Centrum Usługowego przy ul. Wojska Polskiego w Tczewie, stwierdza co następuje:

1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) rozstrzygnięcie o rozpatrzeniu uwag do projektu „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Nowego Centrum Usługowego przy ul. Wojska Polskiego w Tczewie” jest załącznikiem Nr 2 do niniejszej uchwały.

2. W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Nowego Centrum Usługowego przy ul. Wojska Polskiego w Tczewie”

(w dniach od 01.07.2015 r. do 21.07.2015 r.) oraz w ciągu 14 dni po wyłożeniu (tj. do dnia 04.08.2015 r.), do ustaleń projektu planu wniesiono uwagi, o których mowa w art. 18 ustawy

o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.),

#### **Rada Miejska w Tczewie rozstrzyga, co następuje:**

1. Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko złożono uwagę w dniu 4 sierpnia 2015 r. (data wpływu 04.08.2015 r., L.dz. 17293/2015), w zakresie:

- a) Teren osiedla przy ul. Grunwaldzkiej jest własnością w części ułamkowych wszystkich właścicieli budynków szeregowych i po zakończeniu inwestycji ma stanowić osiedle zamknięte. Projektowane przejście piesze i rowerowe do „nowego centrum” przez teren osiedla może nastąpić za naszą zgodą;
- b) Między osiedlem a nowym centrum miasta zaprojektowano 10 m pas zieleni – niewystarczający szczególnie przy założeniu, że za pasem zieleni przewidziano usługi (podobno nieuciążliwe). Charakter tych usług powinien być bardziej szczegółowo określony w planie;
- c) Plan nowego centrum przewiduje czterokondygnacyjne budownictwo mieszkaniowe.

W porównaniu z naszym osiedlem – za wysokie. Nasze osiedle jest dwukondygnacyjne, dlatego nie powinno być takiego zróżnicowania wysokości;

- d) Plan nie chroni budynku koszarowego – błąd. Mieszkańcy nie wyobrażają sobie braku tego budynku w tym miejscu. Budynek można zaadoptować do różnych celów użyteczności publicznej np. na cele oświatowe. Przyszły inwestor powinien być zobligowany do pozostawienia budynku;
- e) W nowym planie zagospodarowania należałoby przewidzieć obowiązek zachowania przez inwestorów istniejącej już na tym terenie zieleni, a nawet jej poszerzenie.

#### **- Uwaga nieuwzględniona.**

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

**AD. a)** Uwaga bezprzedmiotowa. Nie dotyczy obszaru objętego projektem planu.

Zaplanowany ciąg 16.KDX prowadzi do terenu zieleni urządzonej 14.ZP, a także umożliwia pieszo-rowerową komunikację z pozostałymi terenami przestrzeni publicznej zaprojektowanymi w planie miejscowym, m. in. takimi jak teren rekreacyjny wokół zbiornika wodnego 13.ZP oraz plac publiczny 25.KDPL, a także dostęp do terenów usług centrotwórczych 1.U i 2.U. Formy zespolenia sąsiednich

terenów w stosunku do obszaru objętego planem, w tej szczególnej sytuacji, gdzie były teren jednostki wojskowej stanowił obszar wyłączony ze struktury miejskiej, są stosowane z tytułu prowadzenia polityki tworzenia miasta zintegrowanego, przyjaznego i dobrze skomunikowanego, także dla pieszych i rowerzystów. Ciąg 16.KDX daje mieszkańcom dogodną możliwość dotarcia

w przyszłości do atrakcyjnych celów Nowego Centrum Usługowego. Otwarcie się na tę możliwość będzie zależało od woli wspólnoty. Ustalenia planu nie wpływają na dotychczasowe użytkowanie nieruchomości składającego uwagę.

**AD. b)** W planie miejscowym zaprojektowano pas zieleni izolacyjnej, mając na uwadze sąsiedztwo

z zabudową mieszkaniową od strony zachodniej poza granicą planu, aby zabezpieczyć komfort zamieszkania w istniejącej strukturze. Zaprojektowane rozwiązanie dla zieleni izolacyjnej wskazuje, że będzie to teren wolny od zabudowy, który może zostać wliczony do powierzchni biologicznie czynnej jednostek planu 6.U/MW, 7.U/MW, pozostającej w obszarze nieruchomości przyszłego inwestora, obciążonego obowiązkiem założenia i utrzymania tej zieleni.

Ustalenia szczegółowe zawarte w § 15 i § 16 odnoszą się do kwestii zieleni izolacyjnej i strefy wolnej od zabudowy:

§ 15. ust. 8 *„Nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjnej o szerokości 10 m o funkcji krajobrazowej wzdłuż wschodniej granicy obszaru opracowania planu, w sąsiedztwie istniejącej zabudowy jednorodzinnej, z preferencją dla gatunków zimozielonych.”*

§ 16. ust. 7 *„Na terenie 9.UP obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy od strony wschodniej terenu, w odległości 10 m od granicy terenu, przy istniejącej zabudowie mieszkaniowej przyul. Książniczki Dobrawy. W pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a granicą opracowania planu nakaz realizacji zieleni izolacyjnej.”*

W kwestii bardziej szczegółowego określenia charakteru usług wyjaśnia się, że dla terenów 6.U/MW i 7.U/MW w projekcie planu ustalono następujące przeznaczenie terenu: funkcje usług nieuciążliwych, funkcje usługowo-mieszkaniowe jako dominujące, z dopuszczeniem parkingów, garaży wbudowanych, zieleni urządzonej, elementów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Pozostawiono katalog funkcji usług nieuciążliwych otwarty, nie ograniczający przyszłego inwestora, który jednakże na etapie przed-inwestycyjnym będzie musiał wykazać brak uciążliwości. §7 p. 1 projektu uchwały odsyła do przepisów szczególnych w kwestii zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco negatywnie oddziaływać na środowisko. Oddziaływanie przedsięwzięcia jest oceniane w toku procesu inwestycyjnego w oparciu o przepisy ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, (j.t. Dz.U. z 2013 r. poz. 1235 z późn. zm.), a szczegółowe definiowanie uciążliwości jest prowadzone na podstawie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2010 r. Nr 213 poz.1397 z późn. zm.).

**AD. c)** W art. 3 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określono kompetencje rady gminy jako zadania własnego - kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej, natomiast zgodnie z art. 14 ust. 1,2 i 4 rada gminy posiada wyłączne prawo podejmowania uchwał o przystąpieniu do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W ramach władztwa planistycznego gmina ma prawo prowadzić aktywną politykę przestrzenną, czego wyrazem jest sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Sporządzenie planu jest poprzedzone dokonaniem analiz – m.in. przestrzennych, transportowych, ekonomicznych. Położenie terenu w sąsiedztwie dużych osiedli mieszkaniowych Nowego Miasta i Piotrowa, o zabudowie wielorodzinnej, uzupełnionej rentownymi usługami i handlem, położenie przy skrzyżowaniu głównych szlaków komunikacyjnych regionu oraz tendencje na rynku inwestycyjnym przesądziły o planowanym typie zabudowy. Została ona jednak zróżnicowana w obszarze planu, uwzględniając sąsiedztwo zabudowy jednorodzinnej od strony wschodniej i tak wyższa zabudowa została zaplanowana po stronie zachodniej w sąsiedztwie drogi krajowej nr 91.

Lokalizacja nieruchomości w obszarze planu przy głównych trasach komunikacyjnych regionu i kraju ma znaczenie dla rozwoju gospodarczego miasta, toteż obowiązkiem władz było uwzględnienie potencjalnie wyższej renty gruntu jaka pojawia się w przypadku wyższej zabudowy. Wprowadzenie zieleni izolacyjnej o szerokości 10 metrów spowoduje znaczące odsunięcie pomiędzy zespołami zabudowy istniejącej i przyszłej i wraz z zielenią zniweluje efekt dysharmonii w przestrzeni.

**AD. d)** Nie zachodzą przesłanki prawne ochrony budynku koszarowego. Nie jest on objęty ochroną w myśl przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (j.t. Dz.U. z 2014 r. poz.1446 z późn. zm.). Do decyzji przyszłego inwestora pozostawiono decyzję o zachowaniu o przebudowie lub rozbiórce obiektu. Stan techniczny obiektu, funkcjonalność i ekonomika potencjalnego przedsięwzięcia będą kluczowymi elementami przy podejmowaniu decyzji inwestycyjnej. Te same uwarunkowania nie skłoniły władz miasta do decyzji o adaptacji obiektu na cele publiczne.

**AD. e)** W projekcie planu miejscowego przewidziano zachowanie istniejącej zieleni i wkomponowanie w przyszłe tereny zieleni urządzonej. Wyznaczono tereny zieleni urządzonej ozn. na rysunku planu symbolem ZP, stanowiące obszar przestrzeni publicznej. Potwierdzają to ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem, w § 6. dotyczącym Zasad kształtowania ładu przestrzennego ust. 1 „*Podstawową zasadą kształtowania struktury urbanistycznej jest kształtowanie nowej przestrzeni inwestycyjnej zgodnej z charakterem obszaru przeznaczanego pod funkcje Nowego Centrum Usługowego, z sekwencją przestrzeni publicznych powiązanych z otoczeniem, kształtowanych z poszanowaniem istniejącego drzewostanu.*” Również w ustaleniach szczegółowych dla terenu drogi lokalnej ozn. na rysunku planu symbolem 19.KDL (w § 19 ust. 6 pkt 6) „*nakaz zachowania istniejących szpalerów drzew i wkomponowanie ich w pas zieleni izolacyjnej wzdłuż drogi*” oraz terenu placu publicznego ozn. na rysunku planu symbolem 25.KDPL (w § 22 ust. 5 pkt 5) „*nakaz zachowania istniejących szpalerów drzew, z dopuszczeniem wycinki pojedynczych egzemplarzy dla kształtowania kompozycji krajobrazowej.*”

Ponadto w poszczególnych jednostkach urbanistycznych przeznaczonych pod inwestycje wprowadzono nakaz minimalnej powierzchni biologicznie czynnej od 10 do 30%.

2. Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko złożono uwagę w dniu 4 sierpnia 2015 r. (data wpływu 04.08.2015 r., L.dz. 17264/2015), w zakresie:

a) Uwaga do rozdz. III: w § 17 dotyczącym zasad zagospodarowania oraz urządzania terenów zabudowy usługowej i przemysłowej oznaczonych na rysunku planu symbolem 11.UP – w ust. 6 „inne zapisy” dopisać pkt 4 w brzmieniu:

„4). na terenie 11UP dopuszcza się dokonanie podziału terenu zieleni izolacyjnej.”

**- Uwaga nieuwzględniona.**

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

W wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu miejscowego nie istnieje jednostka 11.UP, nie istnieje również w § 17 ust. 6 „inne ustalenia”. Odrzuca się uwagę z powodów formalnych – uwaga nie dotyczy projektu planu wyłożonego w dniach od 01.07.2015 r. do 21.07.2015 r.

3. Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko złożono uwagę w dniu 4 sierpnia 2015 r. (data wpływu 04.08.2015 r., L.dz. 17303/2015), w zakresie:

a) Uwaga do rozdz. III: w § 17 dotyczącym zasad zagospodarowania oraz urządzania terenów zabudowy usługowej i przemysłowej oznaczonych na rysunku planu symbolem 11.UP – w ust. 6 „inne zapisy” dopisać pkt 4 w brzmieniu:

„4). na terenie 11UP dopuszcza się dokonanie podziału terenu zieleni izolacyjnej.”

**- Uwaga nieuwzględniona.**

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

W wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu miejscowego nie istnieje jednostka 11.UP, nie istnieje również w § 17 ust. 6 „inne ustalenia”. Odrzuca się uwagę z powodów formalnych – uwaga nie dotyczy projektu planu wyłożonego w dniach od 01.07.2015 r. do 21.07.2015 r.

4. Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wniesiono uwagę z urzędu w dniu 3 sierpnia 2015 r. w zakresie:

a) zapisów dot. Zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w § 7 pkt 4 zauważono błąd w treści drugiego zdania punktu „4) *na obszarze opracowania planu obowiązuje ochrona dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk zgodnie z przepisami o ochronie przyrody; odwołując się do zgodności lokalizacji takich inwestycji z przepisami odrębnymi.*”

**- Uwaga uwzględniona.**

Uwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

W zapisach dot. Zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w § 7 pkt 4 drugie zdania punktu „4) *na obszarze opracowania planu obowiązuje ochrona dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk zgodnie z przepisami o ochronie przyrody; odwołując się do zgodności lokalizacji takich inwestycji z przepisami odrębnymi.*” jest zdaniem omyłkowym, stanowiącym przeoczenie w redakcji tekstu, nie stanowiącym istotnego błędu. Wykreślono nieprawidłowe zdanie. Zapis § 7 pkt 4 otrzymuje brzmienie: „4) *na obszarze opracowania planu obowiązuje ochrona dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk zgodnie z przepisami o ochronie przyrody;*”.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Tczewie

**Mirosław Augustyn**

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr IX/67/2015  
Rady Miejskiej w Tczewie  
z dnia 27 sierpnia 2015 r.

### **Rozstrzygnięcie**

**o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.**

Działając zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zmianami)

#### **Rada Miejska w Tczewie rozstrzyga, co następuje:**

1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania jest załącznikiem Nr 3 do niniejszej uchwały.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, będą realizowane zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.).

3. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, zaliczone do zadań własnych gminy, zapisane w niniejszym planie, obejmują:

- 1) publiczne drogi gminne, służące do obsługi terenów przyległych,
- 2) sieć wodociągową, służącą do obsługi terenów przyległych,
- 3) sieć kanalizacji sanitarnej, służącą do obsługi terenów przyległych,
- 4) oświetlenie ulic gminnych, objętych planem,
- 5) sieć kanalizacji deszczowej odwadniającej ulice gminne i tereny przyległe.

4. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r.

o finansach publicznych (t.j. Dz.U. z 2013 r. poz.885 z późn. zm.), przy czym wydatki na w/w inwestycje w ramach wieloletniego programu inwestycyjnego na każdy rok będą ujmowane w budżecie gminy.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Tczewie

**Mirosław Augustyn**