



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 08.04.2024 r.

Poz. 1778

UCHWAŁA NR LXX/604/2024 RADY GMINY TCZEW

z dnia 15 marca 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru na terenie wsi Swaróżyn, gmina Tczew

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 poz. 40) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 997 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688),

Rada Gminy Tczew uchwala co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru na terenie wsi Swaróżyn, gmina Tczew.

§ 2. Plan obejmuje obszar na terenie wsi Swaróżyn w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia terenów na określone cele oraz ustalenie zasad ich zagospodarowania i zabudowy, przyjmujące ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę tych ustaleń.

2. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego składają się z:

- 1) Części tekstowej ogólnej zawartej w Rozdziale 2 niniejszej uchwały – Ustalenia ogólne;
- 2) Części tekstowej szczegółowej zawartej w Rozdziale 3 niniejszej uchwały – Ustalenia szczegółowe;
- 3) Części graficznej w formie rysunku planu stanowiącego załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały – rysunek planu w skali 1:1000;
- 4) Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik Nr 4 do niniejszej uchwały.

3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowią integralną część planu w zakresie określonym jako ustalenia planu. Pozostałe oznaczenia tj. oznaczenia elementów informacyjnych nie będących ustaleniami planu miejscowego mają charakter informacyjny, nieobowiązujący.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne

§ 4. Ustala się następujące definicje użytych pojęć w ustaleniach planu:

- 1) **Strefa funkcyjna** – fragment terenu (objętego granicami opracowania planu), ograniczony liniami rozgraniczającymi, charakteryzujący się określoną funkcją i jednolitymi zasadami zagospodarowania oraz oznaczony własnym symbolem literowo-cyfrowym;
- 2) **Karta terenu** – zapis słowny ustaleń szczegółowych planu dla jednej lub kilku stref funkcyjnych;
- 3) **Nieprzekraczalna linia zabudowy** – jest to nieprzekraczalna linia lokalizacji projektowanych obiektów budowlanych nadziemnych oznaczona graficznie na rysunku planu. Nie dotyczy: schodów zewnętrznych, podestów, pochylni, zejść i zjazdów do piwnic i garaży wbudowanych, tarasów naziemnych (niepodpiwniczonych), zadaszeń nad wejściem oraz balkonów i wykuszy wystających na maksymalnie 1,5 m i o szerokości maks. 30% szerokości frontu budynku;
- 4) **Kondygnacja** – definicja zgodna z obowiązującym Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Dla kondygnacji podziemnych dopuszcza się realizację wjazdów do garaży i wejść do budynku;
- 5) **Pas techniczny** – wydzielony pas terenu (biegnący wzdłuż drogi) przeznaczony na poszerzenie pasa drogowego tej drogi, budowę wjazdów na tereny działek budowlanych oraz na budowę obiektów liniowych oraz budowli niezbędnych dla realizacji obiektów liniowych;
- 6) **Teren** – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w odpowiedniej karcie terenu, przeznaczony także pod drogi, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej.

§ 5. 1. Ustala się podział terenu objętego granicami planu na poszczególne strefy funkcyjne oddzielone liniami rozgraniczającymi wyznaczającymi tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania terenu.

2. Strefy funkcyjne oznacza się symbolem cyfrowo-literowym, określającym w kolejności:

1) Tereny komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) symbol pierwszy – cyfra arabska (z kropką) oznaczająca kolejny numer terenu komunikacji wydzielonego liniami rozgraniczającymi. Kolejny numer terenu poprzedza cyfra 0 (bez kropki),
- b) symbol drugi – jedna lub kilka dużych liter alfabetu (bez kropki) określających klasyfikację terenu komunikacji.

2) Pozostałe tereny funkcyjne:

- a) symbol pierwszy – cyfra arabska (z kropką) oznaczająca kolejny numer terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi,
- b) symbol drugi – jedna lub kilka dużych liter alfabetu (bez kropki) określających rodzaj funkcji terenu.

3. Dla obszaru objętego planem określa się następujące ustalenia ogólne dotyczące funkcji projektowanych w planie. Funkcje określone w ustaleniach szczegółowych, inne niż w ustaleniach ogólnych, są obowiązujące.

1) **P,U - Tereny zabudowy produkcyjnej, usług, rzemiosła, składów i magazynów:**

a) Wiodące funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:

- lokalizacja zabudowy produkcyjnej,
- lokalizacja zabudowy usługowej (handel, gastronomia, hotelarstwo, itp.),
- lokalizacja rzemiosła,
- lokalizacja składów, magazynów,
- lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
- lokalizacja zabudowy obsługi komunikacji samochodowej (stacje benzynowe, stacje obsługi pojazdów itp.),
- instalacje i urządzenia techniczne związane z funkcją wiodącą.

b) Towarzyszące funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:

- lokalizacja garaży, budynków gospodarczych, wiat itp.,

- lokalizacja obiektów małej architektury,- lokalizacja sztucznych zbiorników wodnych otwartych i podziemnych odpływowych i bezodpływowych,
- lokalizacja obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej,
- lokalizacja masztów teletechnicznych.

2) R – Tereny rolnicze:

a) Wiodące funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:

- uprawy rolne i ogrodnice,
- ochrona istniejących naturalnych i półnaturalnych ekosystemów przyrodniczych (torfowisk, muraw, linii brzegowych wód, rowów melioracyjnych, zadrzewień śródpolnych, oczek i zbiorników wodnych itp.).

b) Towarzyszące funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:

- lokalizacja obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej,
- lokalizacja rowów i urządzeń melioracyjnych.

3) Tereny komunikacji:

- PT – tereny pasów technicznych publicznych

§ 6. Dla obszaru objętego planem określa się następujące ustalenia ogólne dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu. Zasady zagospodarowania określone w ustaleniach szczegółowych, inne niż w ustaleniach ogólnych, są obowiązujące.

1. Ustalenia planu odnoszą się do nowych podziałów geodezyjnych, do inwestycji noworealizowanych, do zmian wprowadzanych drogą rozbudów i przebudów oraz do zmian przeznaczenia terenów i obiektów, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

2. Zakres uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności musi być ograniczony do granic obszaru, dla którego inwestor posiada tytuł prawny (poza urządzeniami i obiektami telekomunikacyjnymi, które należy rozpatrywać i lokalizować w oparciu o przepisy odrębne), a znajdujące się w granicach obszaru pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.

3. Wszelkie projektowane obiekty stałe i tymczasowe o wysokości równej i większej od 50 m n.p.t. podlegają przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę zgłoszeniu do właściwego organu wojskowego - Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP.

4. Dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych wewnętrznych nie oznaczonych na rysunku planu.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 7. W granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostało wyodrębnionych 6 stref funkcyjnych, ujętych w 3 kartach terenu.

1.	KARTA TERENU Nr 1	Swaróżyn 1/1916-10-2017/PP/II						
2.	PRZEZNACZENIE TERENU P,U tereny zabudowy produkcyjnej, usług, rzemiosła, składów i magazynów.							
3.	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">Nr STREFY</td> <td style="width: 35%; text-align: center;">1.P,U</td> <td style="width: 35%; text-align: center;">2.P,U</td> </tr> <tr> <td>POWIERZCHNIA</td> <td style="text-align: center;">ok. 40,50 ha</td> <td style="text-align: center;">ok. 3,70 ha</td> </tr> </table>		Nr STREFY	1.P,U	2.P,U	POWIERZCHNIA	ok. 40,50 ha	ok. 3,70 ha
Nr STREFY	1.P,U	2.P,U						
POWIERZCHNIA	ok. 40,50 ha	ok. 3,70 ha						
4.	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO 4.1 Teren jest niezabudowany, użytkowany rolniczo. 4.2 Teren przeznacza się na funkcję zabudowy produkcyjno-usługowej, którą należy realizować na zasadach określonych w punkcie 9.							
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU 5.1 Ochronie podlegają: wody powierzchniowe i podziemne oraz systemy drenarskie: 5.1.1 Powierzchnię terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód							

	opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania i do zalewania działek sąsiednich. 5.1.2 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru. 5.1.3 Należy zachować ciągłość i drożność przepływu cieków wodnych. Dopuszcza się ich skanalizowanie lub korektę przebiegu lub inne rozwiązanie techniczne zapewniające drożność przepływu wód. 5.2 Należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną. 5.3 Wyklucza się lokalizację n/w inwestycji szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi: - elektrownie konwencjonalne, elektrociepłownie i inne instalacje do spalania paliw w celu wytwarzania energii elektrycznej lub ciepłej, o mocy cieplnej nie mniejszej niż 300 MW rozumianej jako ilość energii wprowadzonej w paliwie do instalacji w jednostce czasu przy ich nominalnym obciążeniu, - elektrownie jądrowe i inne reaktory jądrowe, - zakłady wydobywania oraz przerobu azbestu, - inwestycje związane z wykorzystaniem lub unieszkodliwieniem odpadów niebezpiecznych.
6.	ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU 6.1 Realizacja nowych inwestycji powinna uwzględniać nasadzenia krajobrazowej i ochronnej zieleni wysokiej – min. 1 drzewo/ 1000m². oraz 1 drzewo/ 5 miejsc postojowych. Zaleca się stosowanie rodzimych gatunków odpornych na wpływy atmosferyczne. Wzdłuż dróg krajowych i powiatowych obowiązuje ochrona drzew przez ich zachowanie i rekompensację przyrodniczą (nasadzenia zastępcze) w przypadku wycinki związanej z kolizją przy realizacji inwestycji lub złego stanu fitosanitarnego drzewa. 6.2 Wzdłuż wschodniej granicy strefy 1.P,U wprowadzić pas zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 10 m, oznaczonej graficznie na rysunku planu. 6.3 Zieleni, o której mowa w pkt. 6.1 i 6.2 realizować z wykorzystaniem rodzimych gatunków zgodnych z uwarunkowaniami siedliskowymi, takich jak: brzoza, dąb, wierzbą, lipa, świerk, sosna w połączeniu z zielenią krzewiastą z zastosowaniem gatunków rodzimych takich jak: śliwy, tarniny, bez czarny, koralowy, kalina koralowa. W pasie zieleni izolacyjnej stosować zasadę kompozycji opartej na piętrzeniu szaty roślinnej.
7.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ W obszarze zlokalizowana jest strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, oznaczona graficznie na rysunku planu. W obrębie strefy roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych mogące prowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych. Wszelkie prace ziemne w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi.
8.	WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.
9.	PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY 9.1 Linie zabudowy: Zachować nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu. 9.2 Intensywność zabudowy: Minimalna: nie określa się. Maksymalna: 1,5. 9.3 Udział powierzchni biologicznie czynnej: Minimum: 15%. 9.4 Maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 70%. 9.5 Wysokość zabudowy: Wysokość budynków: max 25 m dla terenu 1.P.U, max 15 m dla terenu 2.P.U Dla budowli nie będących budynkami: nie określa się. Dopuszcza się kondygnacje podziemne. 9.6 Geometria dachów: Dachy dowolne. 9.7 Kształtowanie formy architektonicznej: Wyklucza się stosowanie jaskrawej kolorystyki elewacji i dachów (w odcieniach: żółtego, zielonego, niebieskiego) . Dla terenu 2.P.U nowe zainwestowanie terenu powinno być wkomponowane w ukształtowanie terenu oraz nawiązywać do tradycji budowlanej regionu, pod względem wystroju elewacji i kolorystyki dachu, w tym kacie nachylenia dachów, gabarytów zabudowy.
10.	GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA Wzdłuż napowietrznych linii energetycznych w pasie o szerokości 40 m (po 20m od osi linii) dla linii WN-110kV oraz 14m (po 7 m od osi linii) dla linii SN-15kV, zagospodarowanie terenu realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i w uzgodnieniu z Zarządcą sieci. Dopuszcza się skablowanie istniejących napowietrznych linii energetycznych na warunkach i w uzgodnieniu z Zarządcą sieci.
11.	SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI Nie ustala się granic terenów wymagających procedury scalania i podziału nieruchomości.

12.	SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW 12.1 Dopuszcza się podział terenu na działki budowlane na zasadach: - minimalna powierzchnia działki: 2000 m². 12.2 Dopuszcza się łączenie działek. 12.3 Dopuszcza się wydzielenie działek oraz regulację dla potrzeb budowli i obiektów liniowych o parametrach wynikających z technologii i przepisów odrębnych. 12.4 Obiekty budowlane powinny być lokalizowane od drogi krajowej nr 22 w odległości zgodnej z przepisami odrębnymi. 12.5 Pomieszczenia stanowiące stałe miejsca pracy znajdujące się w strefie oddziaływania akustycznego od autostrady A1 i drogi krajowej nr 22, należy zabezpieczyć przed uciążliwością związaną z hałasem od dróg poprzez realizację obiektów akustycznych lub stosowanie materiałów o podwyższonej izolacyjności akustycznej itp. W/w zabezpieczenia winny zapewnić dopuszczalny poziom hałasu określony w przepisach i normach odrębnych. Ochrona obiektów ww obiektów przed uciążliwościami wynikającymi z sąsiedztwa z autostradą A1 i drogą krajową, należy do zadań własnych inwestora i jego zastępców prawnych. 12.6 Realizacja inwestycji powodujących wzrost natężenia ruchu pogarszający warunki ruchu na drodze krajowej, wymagać będzie przebudowy układu drogowego w zakresie jego prawidłowego funkcjonowania na warunkach określonych w umowie pomiędzy zarządcą drogi i inwestorem inwestycji nie drogowej.
13.	KOMUNIKACJA 13.1 Dojazd do strefy 1.P,U z drogi powiatowej nr 2817G na warunkach i w uzgodnieniu z Zarządcą drogi. 13.2 Dojazd do strefy 2.P,U przez teren przylegający zlokalizowany poza granicą planu i objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego uchwalonym uchwałą Nr XII/93/2019 Rady Gminy Tczew z dnia 19 lipca 2019 r. w którym oznaczony został symbolem strefy 2.P,U. 13.3 W granicach własności należy zapewnić miejsca parkingowe w ilości: - min. 1 miejsce parkingowe / 5 zatrudnionych; - min. 3 miejsca parkingowe/1000m² powierzchni użytkowej podstawowej dla budynków o funkcji składów, magazynów, przemysłowych, usług, rzemiosła; - miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.
14.	INFRASTRUKTURA TECHNICZNA Woda: Z sieci wodociągowej. Dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęcia własnego. Zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych - wg odrębnych przepisów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę. Ścieki bytowe : Do sieci kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych z udokumentowanym wywozem do oczyszczalni jako rozwiązanie tymczasowe, do czasu wykonania kanalizacji sanitarnej. Ścieki przemysłowe: Utylizować na zasadach określonych w przepisach odrębnych. Wody opadowe: 1) Do sieci kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo pod warunkiem zabezpieczenia terenu przed zaleganiem wód opadowych i zalewaniem terenów sąsiednich. Zanieczyszczone wody opadowe należy podczyścić w stopniu określonym w przepisach odrębnych. Dopuszcza się odprowadzenie do zbiorników retencyjnych i retencyjno-infiltracyjnych odpływowych i bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi. 2) Zakaz odprowadzenia wód opadowych do systemu odwodnienia drogi krajowej. Ogrzewanie: Systemem indywidualnym w oparciu o nieemisyjne lub niskoemisyjne źródła ciepła. Zaleca się stosowanie odnawialnych źródeł energii. Energetyka: Z sieci energetycznej. Gaz: Z sieci gazowej. Dopuszcza się zbiorniki indywidualne. Gospodarka odpadami: Gromadzenie oraz wywóz zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Zaleca się selektywną zbiórkę odpadów. Pozostałe uzbrojenie (np. sieć teletechniczna, telekomunikacyjna itp.): Dopuszcza się budowę uzbrojenia sieci teletechnicznej i telekomunikacyjnej itp.
15.	SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA Nie ustala się.
16.	STAWKA PROCENTOWA 30 %.
17.	INNE USTALENIA PLANU 17.1 Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych o funkcji publicznej zgodnie z ustaleniami ogólnymi dla poszczególnych stref funkcyjnych określonymi w § 5 niniejszej uchwały. 17.2 Zabudowa na terenie strefy 2.P,U możliwa jest jako inwestycja zintegrowana z zabudową na terenie przylegającym zlokalizowanym poza granicą planu, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony uchwałą Nr XII/93/2019 Rady Gminy Tczew z dnia 19 lipca 2019 r. Zabudowa na terenie strefy 2.P,U możliwa jest jako inwestycja odrębna, pod warunkiem zapewnienia dojazdu poprzez teren przylegający zlokalizowany poza granicą planu, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony uchwałą Nr XII/93/2019 Rady Gminy Tczew z dnia 19 lipca 2019 r.

1.	KARTA TERENU Nr 2	Swarożyn 1/1916-10-2017/PP/II
2.	PRZEZNACZENIE TERENU R tereny rolnicze	
3.	Nr STREFY 3.R 4.R POWIERZCHNIA ok. 23,55 ha ok. 3,73 ha	
4.	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO Teren rolny w swojej istocie stanowi wartość przyrodniczą, którą należy użytkować przestrzegając zasad z zakresu ochrony środowiska naturalnego.	
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU 5.1 Grunty rolne, które należy użytkować zgodnie z ich przeznaczeniem, podlegają ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi.. 5.2 Ochronie podlegają: rzeźba terenu, istniejąca zieleń i wody powierzchniowe i podziemne oraz systemy drenarskie. 5.3 Wszelkie ciekły wodne naturalne i rowy melioracyjne, oczka wodne oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się skanalizowanie cieków i oczek wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi. 5.4 Należy zapewnić ochroną siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną. 5.5 Dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych z terenów przyległych (zlokalizowanych poza strefą R), pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych. 5.6 W gospodarce rolniczej należy przestrzegać zasad z zakresu biotechniki zapewniając: 1) wydolność środowiska naturalnego, 2) odnawialność zasobów przyrodniczych, 3) trwałość świata roślinnego i zwierzęcego, 4) różnorodność, indywidualność i piękno przyrody i krajobrazu.	
6.	ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU Wzdłuż wschodniej i północnej granicy strefy 3.R wprowadzić pas zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 10 m, oznaczonej graficznie na rysunku planu. Wszystkie nasadzenia drzew wzdłuż drogi krajowej DK nr 22 i drogi powiatowej nr 2817G należy zachować	
7.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ W obszarze zlokalizowana jest strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, oznaczona graficznie na rysunku planu. Wszelkie prace ziemne w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.	
8.	WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.	
9.	PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY Zakaz realizacji zabudowy z wyłączeniem realizacji obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.	
10.	GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA Nie występują.	
11.	SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI Nie ustala się granic terenów wymagających procedury scalania i podziału nieruchomości.	
12.	SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW 12.1 Dopuszcza się wydzielenie działek oraz regulację dla potrzeb budowli i obiektów liniowych o parametrach wynikających z technologii i przepisów odrębnych. 12.2 Obiekty budowlane powinny być lokalizowane od drogi krajowej nr 22 w odległości zgodnej z przepisami odrębnymi.	
13.	KOMUNIKACJA Dojazd z drogi powiatowej nr 2817G na warunkach i w uzgodnieniu z Zarządcą drogi.	
14.	INFRASTRUKTURA TECHNICZNA Nie ustala się.	
15.	SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA Nie ustala się.	
16.	STAWKA PROCENTOWA 0,001 %	
17.	INNE USTALENIA PLANU Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych o funkcji publicznej zgodnie z ustaleniami ogólnymi dla	

poszczególnych stref funkcyjnych określonymi w § 5 niniejszej uchwały.

1.	KARTA TERENU Nr 3	Swarożyn 1/1916-10-2017/PP/II
2.	PRZEZNACZENIE TERENU PT Tereny pasów technicznych publicznych	
3.	Nr STREFY 01.PT 02.PT POWIERZCHNIA ok. 0,85 ha ok. 0,26 ha	
4.	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO Pasy techniczne stanowią rezerwę terenu lokalizację infrastruktury technicznej i drogowej.	
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU 5.1 Powierzchnię terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania i do zalewania działek sąsiednich. 5.2 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. 5.3 Należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną. 5.4 Pas techniczny 02.PT o szerokości 6m przeznaczony jest na przebudowę drogi powiatowej nr 2817G. Dokonując przebudowy drogi powiatowej, należy uwzględnić ochronę istniejącego drzewostanu (zlokalizowanego poza granicami planu) – aleja wzdłuż drogi powiatowej.	
6.	ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU Wzdłuż północnej granicy strefy 01.PT wprowadzić pas zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 10 m, oznaczonej graficznie na rysunku planu. Wszystkie nasadzenia drzew wzdłuż drogi krajowej DK nr 22 należy zachować	
7.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ Nie występują.	
8.	WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.	
9.	PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY Zakaz zabudowy z wyłączeniem obiektów o których mowa w pkt. 8.	
10.	GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA Wzdłuż napowietrznej linii energetycznej wysokiego napięcia WN-110kV w pasie o szerokości 40 m (po 20m od osi linii), zagospodarowanie terenu realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i w uzgodnieniu z Zarządcą sieci. Dopuszcza się skablowanie istniejących napowietrznych linii energetycznych na warunkach i w uzgodnieniu z Zarządcą sieci.	
11.	SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI Nie ustala się granic terenów wymagających procedury scalania i podziału nieruchomości.	
12.	SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW 12.1 Szerokość w liniach rozgraniczających: 1) Dla terenu 01.PT: zmienna - min. 24m, według rysunku planu. 2) Dla terenu 02.PT: 6m. 12.2 W obrębie linii rozgraniczających dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej. 12.3 Przebieg i lokalizację sieci, obiektów i urządzeń inżynierskich należy podporządkować obowiązującym przepisom szczegółowym oraz uzgodnić z zarządcami lub właścicielami. 12.4 Dopuszcza się wydzielenie działek oraz regulację dla potrzeb budowli i obiektów liniowych o parametrach wynikających z technologii i przepisów odrębnych. 12.5 Nie dopuszcza się lokalizacji nowych zjazdów z drogi krajowej nr 22 poprzez teren 01.PT oraz obsługi komunikacyjnej terenu 2.P,U poprzez pas techniczny 01.PT 12.6 Do czasu gdy pas techniczny 01.PT nie stanie się pasem drogowym drogi krajowej nr 22 nie można na jego terenie lokalizować obiektów budowlanych w tym liniowych obiektów budowlanych w rozumieniu przepisów ustawy Prawo budowlane. Lokalizacja wskazanych obiektów w przypadku, gdy teren pasa technicznego nie będzie stanowił pasa drogowego drogi krajowej nr 22 powinna spełniać warunek odległości wskazany w art. 43 ust. 1 ww. ustawy o drogach publicznych. Zgodnie z którym obiekty budowlane przy drogach krajowych poza terenem zabudowy powinny być usytuowane w odległości co najmniej 25 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi.	
13.	KOMUNIKACJA Nie określa się.	
14.	INFRASTRUKTURA TECHNICZNA	

	Wody opadowe: Do sieci kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w obowiązujących przepisach.
15.	SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA Nie ustala się.
16.	STAWKA PROCENTOWA 0,0001 %
17.	INNE USTALENIA PLANU Nie występują.

Rozdział 4.

Stwierdzenie zgodności planu ze studium

§ 8. Stwierdza się, iż Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego nie narusza ustaleń polityki przestrzennej Gminy określonej w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Tczew, uchwalonego uchwałą Rady Gminy Tczew Nr XLII/367/2010 z dnia 28 czerwca 2010 r. zmienionego uchwałą Rady Gminy Tczew Nr XXX/188/2016 z dnia 30 listopada 2016 r.

Rozdział 5.

Załączniki do uchwały

§ 9. Integralną częścią uchwały są:

- 1) Część graficzna – rysunek planu – załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania – załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag – załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – załącznik Nr 4 do niniejszej uchwały.

Rozdział 6.

Przepisy końcowe

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

Przewodniczący Rady Gminy

Zenon Lica

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXX/604/2024

Rady Gminy Tczew

z dnia 15 marca 2024 r.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH
GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

W projekcie planu nie projektuje się nowych dróg publicznych gminnych, nie występują tereny przeznaczone na cele publiczne gminne. W związku z tym projekt planu nie skutkuje jakimikolwiek kosztami związanymi z realizacją infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXX/604/2024

Rady Gminy Tczew

z dnia 15 marca 2024 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 22.01.2024 r. do 13.02.2024 r. w siedzibie Urzędu Gminy w Tczewie. Uwagi można było składać do dnia 29.02.2024 r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły uwagi.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXX/604/2024

Rady Gminy Tczew

z dnia 15 marca 2024 r.

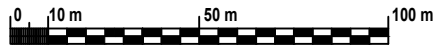
Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

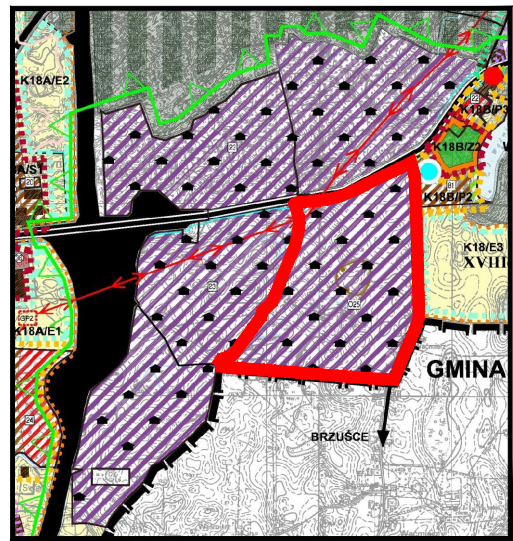
Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla obszaru na terenie wsi SWAROŻYŃ, gmina TCZEW



skala 1:2000



Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Tczew uchwalonego uchwałą Rady Gminy Tczew Nr XLII/367/2010 z dn. 28 czerwca 2010r. zmienionego uchwałą Rady Gminy Tczew Nr XXX/188/2016 z dn. 30 listopada 2016r. Skala 1:20 000



LEGENDA

granicz obszaru objętego planem miejscowym
Oznaczenia ogólne
granicz obszaru objętego planem miejscowym
granicz obszarów obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
obszary wyznaczone do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
Komunikacja i transport
trasy kolejowe (istn.)
autostrada A-1 i węzły autostradowe (istn.)
drogi krajowe (istn.)
drogi powiatowe (istn.)
drogi gminne (istn./proj.)
drogi inne (istn.)
Infrastruktura techniczna
sieć wodociągowa (istn./proj.)
ulepia wody (istn.)
orientacyjny przebieg linii energetycznych wysokiego napięcia 110kV (istn.)
Elementy przyrodnicze
tereny rolne
tereny leśne
wody otwarte i ciek
korytarze ekologiczne
projektowany "Kociewski Obszar Chronionego Krajobrazu"
Tereny zainwestowane
tereny o przeważającej zabudowie mieszkaniowej i zagrodowej (istn.)
tereny rozproszanej zabudowy zagrodowej (istn.)
tereny o przeważającej zabudowie produkcyjnej (istn.)

Elementy kulturowe
stanowiska archeologiczne, płaskie znajdujące się w Gminnej Ewidencji Zab. Wpisane do Rejestru Zabytków
zabytkowe założenia dworsko-parkowe do ochrony, renowacji i adaptacji/wpisane do Rejestru Zabytków
strefy ochrony konserwatorskiej zespołów zabudowy ruralistycznej
strefy ochrony konserwatorskiej zespołów podworskich do ochrony
strefy ochrony konserwatorskiej
strefy konserwatorskie ochrony ekspozycji
Tereny rozwojowe
tereny mieszkaniowo-usługowe z preferencją dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
tereny produkcyjno-usługowe z preferencją dla zabudowy produkcyjnej
tereny usługowe
lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m² (proj.)
lokalizacja obiektów użyteczności publicznej od 1 do 15, od 17 do 42, od 45 do 50 (istn.)
16, 43, 44 (proj.)
Tereny rozwoju wprowadzone zmianą do studium
lokalizacja obszarów inwestycji ogólnego o funkcji kultury i kultury fizycznej

Legenda

I USTALENIA PLANU

1. Ustalenia ogólne

granicz obszaru objętego planem miejscowym
linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania
nieprzekraczalne linie zabudowy
strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego
pas terenu wzdłuż napowietrznych linii energetycznych WN i SN
pas zieleni izolacyjnej

2. Ustalenia funkcji terenów

P,U tereny zabudowy produkcyjnej, usług, rzemiosła, składów i magazynów
R tereny rolnicze
PT tereny pasów technicznych publicznych

II INFORMACJE I ZALECENIA

granicz gminy Tczew
proponowane nieobowiązujące podziały

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr LXX/604/2024 Rady Gminy Tczew z dnia 15 marca 2024r.



Generalny Projektant	mgr inż. arch. Maria Krystyna Sikorska upr. arch. 1451199/PUM/RM	Data czerwiec 2023
Opracowanie graficzne	mgr inż. arch. Anna Ciemielowska	Tom 1/1916-10-2017
Uwaga 1916/10-2017	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla obszaru na terenie wsi Swarozyn gmina Tczew	Nr rysunku 1
Skala 1:2000	Rysunek planu	