



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 15 grudnia 2025 r.

Poz. 4725

UCHWAŁA NR XX/277/2025 RADY MIEJSKIEJ W TCZEWIE

z dnia 27 listopada 2025 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, w tym układem drogowym, parkingami, wiatami śmietnikowymi i rowerowymi, placem zabaw, instalacjami zewnętrznymi i wewnętrznymi na działce nr 368 (obręb 5) położonej w Tczewie przy ul. Jagiellońskiej 30

Na podstawie art. 7 ust. 4 i art. 8 ust. 1-3 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 195, z 2025 r. poz. 527, 1077), art. 75 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, z 2024 r. poz. 1824, z 2025 r. poz. 527), art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz uchwały nr IV/39/2019 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 31 stycznia 2019 r. w sprawie ustalenia lokalnych standardów urbanistycznych dla miasta Tczewa (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2019 r. poz. 891), po zasięgnięciu opinii Komisji Polityki Gospodarczej, Rada Miejska w Tczewie uchwala, co następuje:

§ 1.1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, w tym układem drogowym, parkingami, wiatami śmietnikowymi i rowerowymi, placem zabaw, instalacjami zewnętrznymi i wewnętrznymi na działce nr 368 (obręb 5) położonej w Tczewie przy ul. Jagiellońskiej 30.

2. Przez pojęcia użyte w niniejszej uchwale należy rozumieć:

- 1) udział powierzchni zabudowy – w rozumieniu definicji zawartej w ustawie z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw;
- 2) wysokość zabudowy – w rozumieniu przepisów prawa budowlanego;
- 3) zabudowa – budynek lub budynki;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym ustala się wznoszenie budynków;
- 5) teren objęty inwestycją mieszkaniową - działka budowlana w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową, oznaczone linią przerywaną koloru czarnego, określa załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

4. Ustala się minimalną powierzchnię użytkową mieszkań nie mniejszą niż 25 m² i maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań nie większą niż 150 m².

5. Ustala się minimalną liczbę mieszkań nie mniejszą niż 60 i maksymalną liczbę mieszkań nie większą niż 120.

6. Zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu obejmują przebudowę lub likwidację istniejącej infrastruktury technicznej, wycinkę drzew, makroniwelację terenu.

7. Powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu:

- 1) energia elektryczna - z sieci elektroenergetycznej;
- 2) woda - z sieci wodociągowej;
- 3) odprowadzenie ścieków bytowych – do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 4) odprowadzenie wód opadowych – do sieci kanalizacji deszczowej;
- 5) gospodarowanie odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zaopatrzenie w ciepło – z sieci ciepłowniczej;
- 7) teletechnika – bezprzewodowo lub z sieci teletechnicznych.

8. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) średnie roczne zapotrzebowanie na wodę 15800 m³;
- 2) średnie roczne odprowadzenie ścieków 15000 m³;
- 3) średnie roczne zapotrzebowanie na energię elektryczną 250 000 kWh;
- 4) średnie roczne zapotrzebowanie w ciepło z sieci miejskiej 550 000 kWh;
- 5) lokalizacja w obrębie terenu objętego inwestycją mieszkaniową wiat śmietnikowych, umożliwiających gromadzenie i wstępną segregację odpadów. Powyższa charakterystyka inwestycji mieszkaniowej w zakresie infrastruktury technicznej jest orientacyjna i winna być doprecyzowana na etapie sporządzenia projektu budowlanego.

9. Ustalenia w zakresie w zakresie obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa w zakresie komunikacji z publicznej drogi gminnej (ul. Władysława Jagiełły);
- 2) lokalizacja miejsc parkingowych dla samochodów osobowych w obrębie terenu objętego inwestycją mieszkaniową, w ilości odpowiadającej programowi inwestycji, tj.:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej należy przyjąć nie mniej niż 1,2 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie,
 - b) dla lokali biurowych i administracyjnych nie mniej niż 2,5 miejsc parkingowych na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej lokalu, jednocześnie nie mniej niż 3,
 - c) dla banków nie mniej niż 4 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej lokalu, jednocześnie nie mniej niż 3;
 - d) dla obiektów usług oświaty nie mniej niż 3,5 miejsca parkingowego na 10 zatrudnionych, jednocześnie nie mniej niż 5,
 - e) dla obiektów usług sportu, rekreacji i rozrywki nie mniej niż 10 miejsc parkingowych na każde rozpoczęte 100 użytkowników, przebywających w obiekcie jednocześnie,
 - f) dla kin, klubów, teatrów i usług gastronomicznych nie mniej niż 3,5 miejsca parkingowego na każde rozpoczęte 10 użytkowników przebywających w obiekcie jednocześnie, siedzeń na widowni lub miejsc konsumpcyjnych,
 - g) dla usług zdrowia nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 1 gabinet, jednocześnie nie mniej niż 3,
 - h) dla części hotelowej należy przyjąć nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 1 pokój gościnny, pokój hotelowy lub apartament,
 - i) dla lokali handlowych i innych lokali usługowych, nie wymienionych powyżej, nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej lokalu i 1 miejsce na 10 zatrudnionych, ale nie mniej niż 3 miejsca na 1 lokal usługowy,
 - j) wymagana minimalna liczba miejsc parkingowych to liczba obliczona według wskaźników parkingowych i zaokrąglona w górę do najbliższej liczby całkowitej,

- k) jednocześnie należy przyjąć nie mniej niż 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową jeśli liczba miejsc wynosi 6-15, 2 miejsca jeśli liczba miejsc wynosi 16-40, 3 miejsca jeśli liczba miejsc wynosi 41-100, 4% ogólnej liczby miejsc jeśli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 100. Przez miejsce parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy rozumieć miejsce parkingowe spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca parkingowego dla osób niepełnosprawnych, zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości na poziomie terenu lub w budynku na kondygnacjach dostępnych dla osób niepełnosprawnych,
 - l) przez miejsce parkingowe należy rozumieć miejsce na samochód wydzielone na terenie nieruchomości, w budynku lub pod wiatą,
 - m) nawierzchni miejsc parkingowych nie wlicza się do powierzchni biologicznie czynnej,
 - n) w przypadku realizacji parkingu terenowego dla co najmniej 5 pojazdów, obowiązuje nasadzenie na parkingu zieleni wysokiej w proporcji jedno drzewo na każde rozpoczęte 5 miejsc parkingowych;
- 3) lokalizacja miejsc parkingowych dla rowerów w obrębie terenu objętego inwestycją mieszkaniową, w ilości odpowiadającej programowi inwestycji, tj.:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1 miejsce na 2 mieszkania,
 - b) dla wbudowanych lokali usługowych w budynku mieszkalnym wielorodzinnym - nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokalu,
 - c) przez miejsce do parkingowe dla rowerów należy rozumieć miejsce zlokalizowane w częściach wspólnych działki budowlanej, dostępne bezpośrednio z poziomu terenu lub za pomocą pochylni, umożliwiające pozostawienie roweru, w którym możliwe jest przymocowanie przynajmniej ramy roweru i jednego z kół do elementu trwale związanego z podłożem lub budynkiem. Miejsca do parkowania rowerów powinny być usytuowane możliwie jak najbliżej wejścia do budynku. W zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej nie mniej niż 60% miejsc do parkowania należy lokalizować w miejscu zadaszonym lub w budynku. Nie mniej niż 20% miejsc należy lokalizować na zewnątrz budynku, nie dalej niż 25 m od wejścia,
 - d) nawierzchni miejsc parkingowych nie wlicza się do powierzchni biologicznie czynnej.

10. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej w zakresie planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych:

- 1) budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi;
- 2) uzupełniająco dopuszcza się lokalizację wbudowanych lokali usługowych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych o powierzchni użytkowej nie większej niż 10% powierzchni użytkowej budynków i powierzchni użytkowej nie większej niż 500 m²;
- 3) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy w linii rozgraniczającej Alei Kociewskiej oraz nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających ul. Władysława Jagiełły i ul. Jagiellońskiej, zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) obowiązuje zabudowa wolno stojąca;
- 5) obowiązuje liczba kondygnacji nie więcej niż pięć kondygnacji nadziemnych, dopuszcza się podpiwniczenie budynków i realizację nie więcej niż jednej kondygnacji podziemnej;
- 6) obowiązuje wysokość zabudowy nie wyższa niż 17,0 m;
- 7) obowiązują dachy płaskie o nachyleniu nie większym niż 12 stopni, o dowolnym kształcie i pokryciu;
- 8) obowiązuje wykończenie elewacji w tynku, kamieniu, drewnie lub innych okładzinach elewacyjnych;
- 9) obowiązuje minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 25% powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej, przy czym co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej stanowić ma ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzony teren wypoczynku oraz rekreacji lub sportu,
- 10) obowiązuje udział powierzchni zabudowy nie większy niż 25% terenu inwestycji mieszkaniowej.

11. Planowane zamierzenie inwestycyjne nie jest kwalifikowane do przedsięwzięć mogących potencjalnie lub znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych.

12. Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową: działka nr 368, obręb 5: identyfikator 221401_1.0005.368, KW GD1T/00016567/2.

13. Nie ustala się warunków wynikających z potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków, bowiem teren inwestycji mieszkaniowej nie leży na obszarach chronionych odrębnymi przepisami, tzn. między innymi leży poza strefami ochrony konserwatorskiej, na terenie nie znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków, nie znajdują się pomniki przyrody ani inne formy ochrony przyrodniczej.

§ 2. 1. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

2. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

3. Uchwała nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

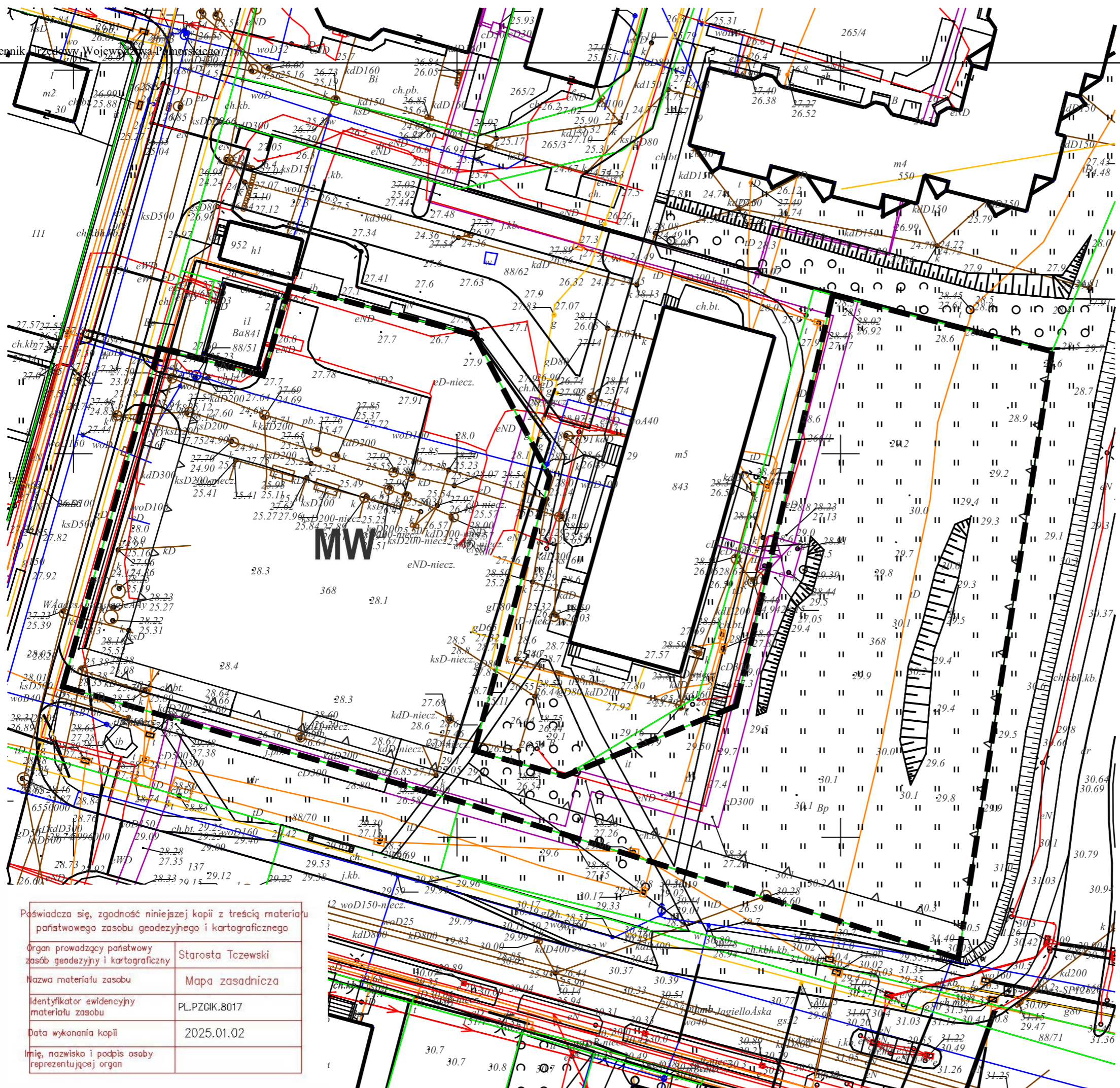
4. Uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej wygasa, jeżeli przed upływem 6 lat od dnia opublikowania uchwały w wojewódzkim dzienniku urzędowym decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej nie stała się ostateczna.


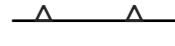

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Tczewie

Marcin Kussowski

Załącznik do uchwały Nr XX/277/2025
Rady Miejskiej w Tczewie
z dnia 27 listopada 2025 r.

skala 1 : 500



 granica terenu objętego inwestycją mieszkaniową
 nieprzekraczalna linia zabudowy
 budynki mieszkalne wielorodzinne

Poświadczą się, zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	Starosta Tczewski
Nazwa materiału zasobu	Mapa zasadnicza
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	PL.PZGIK.8017
Data wykonania kopii	2025.01.02
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	