



WYPIS I WYRYS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

I. WNIOSKODAWCA:

Biuro Projektowo – Inwestycyjne „HYDRO – TERM”, Aleja Wojska Polskiego 90A/b, 82-200 Malbork (wniosek z dnia 12.12.2019 r.)

II. PODSTAWA PRAWNA:

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

III. OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI:

Działki geodezyjne nr 10/2, 10/3, 10/4, 10/21, 2/11 (obręb 2), miasto Tczew.

IV. NR UCHWAŁY:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Tczewa zatwierdzony Uchwałą Nr XXVIII/263/2005 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 27 stycznia 2005 r. (publikacja: Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2005 r. Nr 28 poz. 569, zm.: z 2010 r. Nr 18, poz. 323, z 2012 r. poz. 1788, z 2013 r. poz. 2986, z 2014 r. poz. 1791, poz. 1792, poz. 1804, z 2015 r. poz. 1310, poz. 3405, z 2016 r. poz. 4641, z 2017 r. poz. 2015).

V. TREŚĆ PLANU:

Działki geodezyjne nr 10/2, 10/3, 10/4, 10/21 oraz południowa część działki nr 2/11 (obręb 2) położone są w obrębie jednostki urbanistycznej **UP7 - „PSSE Czatkowy”** należącej do strefy produkcyjnej. Pozostała, północna część działki nr 2/11 (obręb 2) położona jest w obrębie jednostki urbanistycznej **O6 - „Malinowo”** należącej do strefy otwartej chronionej przed urbanizacją.

ROZDZIAŁ III USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA JEDNOSTEK URBANISTYCZNYCH I TERENÓW

§ 42 UP7 – „PSSE Czatkowy”

- | | |
|------|--|
| § 42 | <ol style="list-style-type: none">1. W obrębie jednostki urbanistycznej „PSSE Czatkowy”, należącej do strefy produkcyjnej, o powierzchni 125,08 ha, wyznaczonej na rysunku Planu linią ciągłą i oznaczonej symbolem UP7, wyróżniono:<ol style="list-style-type: none">1) teren o powierzchni ok. 6,5 ha, wyłączony z opracowania, objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „Pomorskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej w rejonie ul. Czatkowskiej”, zatwierdzonym uchwałą Nr XXXVIII/348/2001 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 27 grudnia 2001 r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego Nr 13 poz. 270 z dnia 28 lutego 2002 r., oznaczony na rysunku Planu odpowiednim symbolem i nr 7;2) tereny przestrzeni publicznych obejmujące:<ol style="list-style-type: none">a) tereny ogrodów działkowych, oznaczone na rysunku Planu symbolem ZD;b) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku Planu symbolem ZP.3) teren strefy ochrony archeologicznej, oznaczony na rysunku Planu symbolem 2.2. Dla jednostki urbanistycznej „PSSE Czatkowy”, oznaczonej na rysunku Planu symbolem UP7, ustala się:<ol style="list-style-type: none">1) przeznaczenie terenów, zasady zagospodarowania oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:<ol style="list-style-type: none">a) dla terenów zabudowy produkcyjno-usługowej obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 6 Uchwały;2) przeznaczenie podstawowe obejmuje:<ol style="list-style-type: none">a) zakłady przemysłowe Pomorskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, składy, bazy budowlane, bazy sprzętu technicznego, obiekty obsługi produkcji przemysłowej i obsługi pracowników, bazy transportowe, większe stacje paliw, uciążliwe obiekty instytutów badawczych, uciążliwe obiekty infrastruktury technicznej, bazy logistyczne, zajezdnie;3) przeznaczenie uzupełniające obejmuje: budynki administracyjne, biurowe, komercyjne, mieszkania dla nadzoru |
|------|--|

	<p>zakładów, tereny rekreacyjne i sportowe dla użytku pracowników oraz ogrody działkowe;</p> <p>4) przeznaczenie niedozwolone: wszystkie inne budynki nie wymienione w powyższych punktach 2) i 3)</p> <p>5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:</p> <p>a) dla terenu strefy ochrony archeologicznej, oznaczonego na rysunku Planu symbolem 2, obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 21 pkt. 2 Uchwały;</p> <p>6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:</p> <p>a) dla terenów ogrodów działkowych, oznaczonych na rysunku Planu symbolem ZD, obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 1 pkt. 1a; § 7 ust. 1 pkt. 2 Uchwały;</p> <p>b) dla terenów zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku Planu symbolem ZP, obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 1 pkt 1a; ust. 2; ust. 5 pkt-y 1-4;</p> <p>7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów</p> <p>a) do czasu docelowego zgodnego z podstawowym przeznaczeniem terenu dopuszcza się dla dz. geod. 4/8 obr 2 przy ul. Czatkowskiej użytkowanie tymczasowe związane z istniejącymi budynkami mieszkaniowymi,</p> <p>b) dla istniejących obiektów niezgodnych z przeznaczeniem podstawowym dopuszcza się adaptacje i modernizacje, przebudowy, bez rozbudów i nadbudów.</p>
--	--

§ 48 O6 – „Malinowo”

	<p>1. W obrębie jednostki urbanistycznej „Malinowo”, należącej do strefy otwartej chronionej przed urbanizacją, o powierzchni 72,19 ha, wyznaczonej na rysunku Planu linią ciągłą i oznaczonej symbolem O6, wyróżniono:</p> <p>1) tereny przestrzeni publicznych obejmują:</p> <p>a) tereny ogrodów działkowych, oznaczone na rysunku Planu symbolem ZD;</p> <p>2) teren strefy ochrony archeologicznej, oznaczony na rysunku Planu symbolem 1.</p> <p>2. Dla jednostki urbanistycznej „Malinowo”, oznaczonej na rysunku Planu symbolem O6, ustala się:</p> <p>1) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:</p> <p>a) dla terenu strefy ochrony archeologicznej, oznaczonego na rysunku Planu symbolem 1, obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 21 pkt.1 Uchwały.</p> <p>2) przeznaczenie podstawowe: strefa przyrodnicza, stanowiąca podstawę systemu ekologicznego miasta, pełniąc funkcje ochrony i kształtowania zasobów przyrodniczych;</p> <p>3) przeznaczenie uzupełniające:</p> <p>a) ogrody działkowe;</p> <p>4) przeznaczenie niedozwolone: wszystkie inne formy zagospodarowania nie wymienione w powyższych punktach 2) i 3);</p> <p>5) w stosunku do istniejących obiektów nie wymienionych w przeznaczeniu uzupełniającym położonych w strefie O dopuszcza się ich adaptacje i modernizacje bez możliwości rozbudowy;</p> <p>6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:</p> <p>a) dla terenów ogrodów działkowych, oznaczonych na rysunku Planu symbolem ZD, obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 1 pkt 1a; § 7 ust. 1 pkt 2 Uchwały.</p>
--	--

ROZDZIAŁ II USTALENIA OGÓLNE DLA CAŁEGO OBSZARU

§ 5 Zasady zagospodarowania

§ 5 ust. 6 - 7	<p>6. Dla strefy produkcyjnej, w której wydzielono siedem jednostek urbanistycznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami UP1, UP2, UP3, UP4, UP5, UP6, UP7, ustala się:</p> <p>1) przeznaczenie podstawowe obejmuje:</p> <p>a) zakłady przemysłowe, w tym Pomorskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, składy, bazy budowlane, bazy sprzętu technicznego, obiekty obsługi produkcji przemysłowej i obsługi pracowników, bazy transportowe, większe stacje paliw, obiekty instytutów badawczych, uciążliwe obiekty infrastruktury technicznej, bazy logistyczne, zajezdnie;</p> <p>2) przeznaczenie uzupełniające obejmuje: budynki administracyjne, biurowe, komercyjne, mieszkania dla nadzoru zakładów, tereny rekreacyjne i sportowe dla użytku pracowników;</p> <p>3) przeznaczenie niedozwolone: wszystkie inne budynki nie wymienione w powyższych punktach 1) i 2);</p>
-------------------	---

	<p>4) uszczegółowienie przeznaczeń przypisanych poszczególnym jednostkom urbanistycznym zawarte jest w Rozdziale III.</p> <p>7. Dla strefy otwartej chronionej przed urbanizacją, w której wydzielono osiem jednostek urbanistycznych, oznaczonych na rysunku Planu symbolami O1, O2, O3, O4, O5, O6, O7, O8 ustala się:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) przeznaczenie podstawowe: strefa przyrodnicza, stanowiąca podstawę systemu ekologicznego miasta, pełniąca funkcje ochrony i kształtowania zasobów przyrodniczych, 2) przeznaczenie uzupełniające: <ol style="list-style-type: none"> a) tereny rolnicze, b) ogrody działkowe i cmentarze, c) tereny obsługi produkcji rolnej i ogrodniczej, d) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych, e) obiekty infrastruktury technicznej w zakresie: energetyki, wodociągów, kanalizacji, gospodarki odpadami; f) tereny usługowe, mieszkaniowo-usługowe, usługowo-produkcyjne, sportowo-rekreacyjne dla wyodrębnionych obszarów, o ile w ustaleniach dla jednostek urbanistycznych dopuszczono lub ustalono takie przeznaczenie; 3) przeznaczenie niedozwolone: wszystkie inne formy zagospodarowania nie wymienione w powyższych punktach 1) i 2); <p>w stosunku do istniejących obiektów nie wymienionych w przeznaczeniu uzupełniającym położonych w strefie O dopuszcza się ich adaptacje i modernizacje bez możliwości rozbudowy; powyższe ograniczenie nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej.</p>
--	---

§ 7

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 7 pkt 4	<p>Na terenach objętych Planem ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:</p> <ol style="list-style-type: none"> 4) W zakresie ochrony środowiska w granicach Planu ustala się: <ol style="list-style-type: none"> a) dopuszczalne poziomy hałasów regulują przepisy szczegółowe zgodnie z obowiązującym systemem prawa, b) w przypadku przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu na terenach położonych w strefie uciążliwości linii kolejowej lub strefie uciążliwości ruchu drogowego, niezbędne jest podjęcie przedsięwzięć ochronnych zmniejszających uciążliwość stosownie do sposobu zagospodarowania tych terenów, c) zakaz lokalizacji obiektów szkodliwych oraz rozbudowy i przebudowy istniejących obiektów prowadzących do wzrostu uciążliwości; rozbudowa i przebudowa obiektów istniejących jest dopuszczalna pod warunkiem usunięcia istniejącego ponadnormatywnego oddziaływania, d) zakaz lokalizacji obiektów obniżających standard warunków mieszkaniowych; lokalizacja każdego obiektu mogącego obniżyć standard warunków mieszkaniowych wymaga od inwestora analizy sąsiedztwa i wykazania braku zagrożenia obniżenia warunków mieszkaniowych, e) bezwzględne ograniczenie do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, uciążliwości dla środowiska wynikających z funkcji dopuszczających usługi, przemysł, składowanie, a znajdujące się na nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi muszą być wyposażone w techniczne środki ochrony przed uciążliwościami związanymi z wprowadzoną funkcją, f) wyklucza się magazynowanie, składowanie odpadów i substancji niebezpiecznych bez utwardzonego podłoża i izolacji wykluczającej możliwość przenikania zanieczyszczeń do gruntu, g) dla obszarów narażonych na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych wyznaczonych w Załączniku nr 6 do niniejszego Planu ustala się: <ul style="list-style-type: none"> - likwidację obiektów powodujących zagrożenie powstania ruchów masowych, - zakaz zabudowy lub wprowadzania nowych obiektów kubaturowych, - dopuszczenie zabudowy pod warunkiem wykonania szczegółowych badań geotechnicznych i wykonania dokumentacji geologiczno-inżynierskiej w kierunku ochrony przed ruchami masowymi, - realizację nowych nasadzeń drzew i krzewów oraz likwidację terenów pozbawionych szaty roślinnej, - rekultywację terenów zdegradowanych, - odprowadzanie wód opadowych do kanalizacji deszczowej, - zakaz makroniwelacji, <p>w pasie min. 50 m od granic cmentarzy wyznaczonych na rysunku Planu i oznaczonych symbolem ZC obowiązuje zakaz lokalizacji nowych obiektów mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia</p>
--------------	---

	zbiorowego oraz zakładów przechowujących artykuły żywności.
<p align="center">§ 8 Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków</p>	
§ 8 ust. 20 pkt 2	<p>20. Dla następujących stref ochrony archeologicznej, wyznaczonych na rysunku Planu granicami i odpowiednim symbolem, uchwała się konieczność przeprowadzenia wyprzedzających badań wykopaliskowych przed przystąpieniem do robót budowlanych:</p> <p>2) dla strefy ochrony archeologicznej nr 2 – zwarty zespół osadnictwa pradziejowego z epok: neolitu, brązu, wczesnej epoki żelaza, okresu wpływów rzymskich, wczesnego średniowiecza, średniowiecza i nowożytnej;</p>
<p align="center">§ 10 Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</p>	
§ 10 ust. 6	<p>6. Dla terenów zabudowy produkcyjno-usługowej ustala się następujące wskaźniki i parametry:</p> <ul style="list-style-type: none"> - intensywność zabudowy $I = P_c/P_t$ – 0,5 – 0,6 - maksymalna powierzchnia zabudowy (P_z) – 50% - min. powierzchnia biologicznie czynna – 15 % - ilość miejsc postojowych – 1 mp/3 zatrudnionych - dopuszcza się podziały wtórne pod warunkiem sporządzenia podziałów dla całego zespołu i wydzielenia nowych działek budowlanych spełniających ustalone parametry i wskaźniki, - minimalna powierzchnia działki przemysłowej – 1000 m², - zakaz przeznaczania obiektów na cele handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²
<p align="center">ROZDZIAŁ IV USTALENIA SZCZEGÓŁOWE W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TRANSPORTU</p>	
<p align="center">§ 51 Komunikacja</p>	
§ 51 ust. 1	<p>1. Dla terenów objętych Planem ustala się przebieg i parametry techniczne wyróżnionych na rysunku Planu pasów drogowych ulic, oznaczonych symbolami:</p> <p>17 KDZ – ulica Kolejowa, ulica Łąkowa, ulica Czatowska</p> <ol style="list-style-type: none"> a) ulica jednojezdniowa dwupasowa b) szerokość w linach rozgraniczających – 20 – 25 m c) szerokość jezdni – 6 - 7 m d) szerokość pasa dzielącego – nie dotyczy e) droga rowerowa - jednostronna dwukierunkowa f) przystanki autobusowe - w zatokach autobusowych g) parkowanie - dopuszczalne parkowanie na powierzchniach wydzielonych poza jezdnię główną h) obsługa przyległych terenów – tylko poprzez skrzyżowania i istniejące zjazdy <p>23 KDZ - ulica Malinowska</p> <ol style="list-style-type: none"> a) ulica jednojezdniowa dwupasowa b) szerokość w linach rozgraniczających – 15 - 20 m c) szerokość jezdni – 6- 7 m d) szerokość pasa dzielącego – nie dotyczy e) droga rowerowa - brak f) przystanki autobusowe - w zatokach autobusowych g) parkowanie - dopuszczalne parkowanie na powierzchniach wydzielonych poza jezdnię główną h) obsługa przyległych terenów – tylko poprzez skrzyżowania i istniejące zjazdy
§ 51 ust. 2	<p>2. Dla terenów objętych Planem nie wyróżnia się przebiegu ulic lokalnych (L) i dojazdowych (D), które mogą występować w poszczególnych jednostkach urbanistycznych. Parametry tych ulic uzależnione są od lokalnych uwarunkowań wynikających z charakteru przylegającego do ulicy zagospodarowania. Zaleca się, aby ulice te obsługujące zabudowę mieszkalną, szkoły, szpitale i obiekty rekreacyjne miały charakter ulic ruchu uspokojonego.</p>
<p align="center">§ 52 Uzbrojenie w zakresie zaopatrzenia w wodę, ciepło i energię elektryczną, odprowadzania ścieków oraz unieszkodliwiania odpadów</p>	

§ 52 pkt 4	4) Jednostki O6, O7, UP7, UMN3, UMN8 i UMN9 położone są na obszarze narażonym na zalanie w przypadku awarii lub zniszczenia wałów przeciwpowodziowych.
---------------	--

VI. WYRYS Z PLANU

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

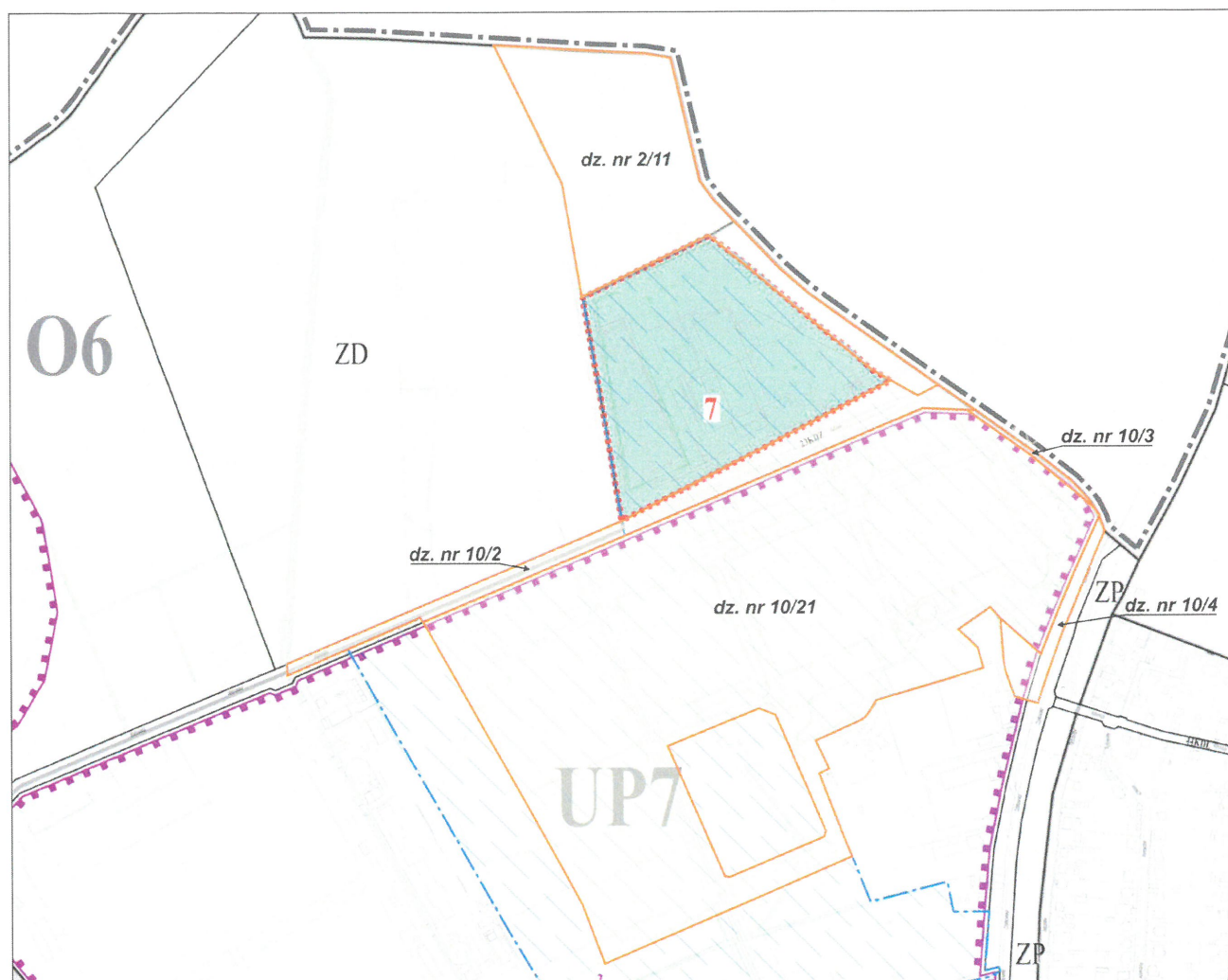
VII. INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE:

1. Dokumenty dostępne są pod adresem internetowym: www.bip.tczew.pl w zakładce Prawo lokalne / Zagospodarowanie przestrzenne.
2. Informuje się, że w dniu 31 marca 2016 r. Rada Miejska w Tczewie podjęła Uchwałę Nr XVII/138/2016 o wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji w mieście Tczewie (publikacja: Dz. Urz. Woj. Pom. poz. 1623z dn. 27 kwietnia 2016 r.). Teren przedmiotowych nieruchomości nie jest położony w obszarze zdegradowanym i nie jest objęty obszarem rewitalizacji. W uchwale nie ustanowiono prawa pierwokupu w obszarze rewitalizacji, o którym mowa w art. 11 ust. 5 pkt 1 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1398).

Otrzymują:

1. Wnioskodawca
2. a/a BPP












Biuro Planowania Przestrzennego
Kierownik
Anna Cappelli



Oznaczenie Biura Planowania Przestrzennego:

 Przybliżona lokalizacja działek nr 10/2, 10/3, 10/4, 10/21, 2/11 (obwód 2)

Legenda:

- | | |
|--|---|
|  | Granice administracyjne miasta |
|  | Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu |
|  | Strefa produkcyjna |
|  | Strefa otwarta chroniona przed urbanizacją |
|  | Granice jednostek urbanistycznych |
|  | Numer jednostki urbanistycznej |
|  | Granice stref ochrony archeologicznej |
|  | Numery strefy ochrony archeologicznej |
|  | Tereny zieleni urządzonej |
|  | Tereny ogródków działkowych |
|  | Pasy drogowe ulic zbiorczych |
|  | Obszary objęte planami miejscowymi |
|  | Pomorska Specjalna Strefa Ekonomiczna |

Biuro Planowania Przestrzennego
 Kierownik
Anna Cappelli

