



URZĄD MIEJSKI W TCZEWIE

Pl. Piłsudskiego 1, 83-110 Tczew

tel.: +48 58 77 59 309, fax.: +48 58 531 34 52

e-mail: info@um.tczew.pl; www.wrotatczewa.pl



Tczew, dnia 21 marca 2019 r.

WRM.6727.2.28.2019.JW

WYPIS I WYRYS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

I. PODSTAWA PRAWNA:

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

II. WNIOSKODAWCA:

Biuro Projektowo - Inwestycyjne „Hydro-term” Al. Wojska Polskiego 90A/b. 82-200 Malbork - wniosek z dnia 8 marca 2019 r. (wpływ do UM Tczew - 18.03.2019 r.).

III. OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI:

Działki geodezyjne nr 13/2, 13/3, 13/4, 13/5, 18, obręb 14, 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 13/2, 13/3, 13/4, 13/5, 18, obręb 14, miasto Tczew położone przy ul. Bałdowskiej w Tczewie – objęte są jednostką urbanistyczną **O2 - „Łąki nadwiślańskie”**, należąca do strefy otwartej chronionej przed urbanizacją.

ROZDZIAŁ III	
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA JEDNOSTEK URBANISTYCZNYCH I TERENÓW	
§ 44.	
O2 - „Łąki nadwiślańskie”	
Ustalenia planu dot. obszaru O2	<ol style="list-style-type: none">1. W obrębie jednostki urbanistycznej „Łąki nadwiślańskie” należącej do strefy otwartej chronionej przed urbanizacją, o powierzchni 91,16 ha, wyznaczonej na rysunku Planu linią ciągłą i oznaczonej symbolem O2, wyróżniono:<ol style="list-style-type: none">1) teren o powierzchni ok. 19,3 ha, wyłączony z opracowania, objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu mieszkalnego położonego przy ul. Bałdowskiej, zatwierdzonym uchwałą Nr IV/25/2002 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 30 grudnia 2002 r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego Nr 45 poz. 677 z dnia 29 marca 2003 r., oznaczony na rysunku Planu odpowiednim symbolem i nr 4;2) tereny przestrzeni publicznych obejmujące:<ol style="list-style-type: none">a) tereny ogrodów działkowych, oznaczone na rysunku Planu symbolem ZD,b) tereny sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku Planu symbolem

	<p>US;</p> <ol style="list-style-type: none"> 3) teren strefy ochrony konserwatorskiej Tereny Nad Wisłą, oznaczony na rysunku Planu symbolem VII; 4) tereny stref ochrony archeologicznej, oznaczone na rysunku Planu symbolami 18 i 19. <p>2. Dla jednostki urbanistycznej „Łąki nadwiślańskie”, oznaczonej na rysunku Planu symbolem O2, ustala się:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: <ol style="list-style-type: none"> a) dla terenu strefy konserwatorskiej, oznaczonego na rysunku Planu symbolem VII, obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 11; § 9 ust. 5 Uchwały, b) dla terenów stref ochrony archeologicznej, oznaczonych na rysunku Planu symbolami 18 i 19, obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 21 pkt-y 15 i 16 Uchwały; 2) przeznaczenie podstawowe: strefa przyrodnicza, stanowiąca podstawę systemu ekologicznego miasta, pełniąc funkcje ochrony i kształtowania zasobów przyrodniczych; 3) przeznaczenie uzupełniające: <ol style="list-style-type: none"> a) tereny rolnicze, b) ogrody działkowe, c) tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, ogrodniczych, d) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych, e) tereny innych usług, oznaczonych na rysunku planu symbolem U; 4) przeznaczenie niedozwolone: wszystkie inne formy zagospodarowania nie wymienione w powyższych punktach 2) i 3); 5) w stosunku do istniejących obiektów nie wymienionych w przeznaczeniu uzupełniającym położonych w strefie O dopuszcza się ich adaptacje i modernizacje bez możliwości rozbudowy; 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: <ol style="list-style-type: none"> 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, b) dla terenów sportu i rekreacji, oznaczonych na rysunku Planu symbolem US, obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 1 pkt. 1b; ust. 2 Uchwały. c) dla terenów usług innych, oznaczonych na rysunku Planu symbolem U, obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 1 pkt 1 lit. f. d) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²
ROZDZIAŁ II USTALENIA OGÓLNE DLA CAŁEGO OBSZARU	
§ 7 Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	
	<p>Na terenach objętych Planem ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Ustala się system osnowy ekologicznej miasta, w którego skład wchodzi tereny lasów, parków, zieleni cmentarnej, tereny łąk i pastwisk oraz pozostałe tereny zbiorowisk roślinnych, w tym seminaturalnych. Istotnym

	<p>elementem tych terenów są struktury hydrograficzne (Wisła i jej strefa brzegowa, cieki oraz kanały i rowy melioracyjne, zbiorniki i oczka wodne). Podstawową funkcją tych terenów jest kształtowanie środowiskowych i ekologicznych warunków życia ludzi. W obrębie ustalonego systemu obowiązuje zakaz zabudowy nie związanej z funkcją ekologiczną i rekreacyjną tych terenów. Wprowadzane zagospodarowanie powinno charakteryzować się wysokim standardem estetycznym. W celu kształtowania systemu osnowy ekologicznej:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) w pasach drogowych obowiązuje wprowadzanie, odtwarzanie i uzupełnianie zadrzewień przyulicznych, b) ustala się zakaz wycinki wartościowego drzewostanu, z wyjątkiem cięć sanitarnych, c) w obrębie nowych inwestycji obowiązuje lokalizacja zieleni towarzyszącej w ramach powierzchni biologicznie czynnej, w formie zwartych grup drzew i krzewów (biogrup), d) tereny zieleni ekologicznej, rekreacyjnej oraz zieleni towarzyszącej, urządzone jako tymczasowe, mogą być likwidowane w związku z realizacją zagospodarowania zgodnego z Planem. <p>2) Ogrody działkowe położone przy głównych ciągach komunikacyjnych oraz w obrębie intensywnie zainwestowanych terenów śródmiejskich należy przekształcać w ogólnodostępne tereny zieleni urządzonej lub przeznaczać na tereny inwestycyjne o funkcjach usługowo-mieszkaniowych.</p> <p>3) W granicach Planu występują drzewa uznane za pomniki przyrody uchwałą nr XXXVI/338/2001 r. Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 25 października 2001 roku wyszczególnione w Załączniku nr 5 do niniejszej Uchwały.</p> <p>4) W zakresie ochrony środowiska w granicach Planu ustala się:</p> <ul 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
--	---

	<p>masowych,</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 makronielacji, <p>h) w pasie min. 50 m od granic cmentarzy wyznaczonych na rysunku Planu i oznaczonych symbolem ZC obowiązuje zakaz lokalizacji nowych obiektów mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego oraz zakładów przechowujących artykuły żywności.</p> <p>5) Na obszarze miasta Tczew, spośród form ochrony w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2004 r., Nr 92, poz. 880 z późniejszymi zmianami) występuje, poza pomnikami przyrody wymienionymi w ust. 3, również: „obszar Natura 2000 specjalnej ochrony ptaków „Dolina Dolnej Wisły PLB 040003 (wschodni skraj obszaru miasta, w tym koryto Wisły i dno doliny w zasięgu obwałowania w północno-wschodniej części). Dla wyznaczonego obszaru ustala się:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) zagospodarowanie nie może pogorszyć stanu siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt obszaru Natura 2000 zgodnie z wymogami art. 33 ust. 1-3 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody; b) przy realizacji ustaleń planu miejscowego należy uwzględnić przepisy odrębne z zakresu ochrony gatunkowej dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów, objętych ochroną.
§ 9. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych	
Ust. 1 pkt 1 lit. f	f) tereny innych usług (stacje benzynowe, MOP, itp.), z dopuszczeniem produkcji spełniającej warunki określone w § 7 ust. 4 lit. c, d, e Uchwały, oznaczone na rysunku Planu symbolem U, dla których nie ustala się parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy;
§ 11. Granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie	
<p>Na terenach objętych Planem ustala się na rysunku Planu granice terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, w obrębie których obowiązują następujące zasady gospodarowania:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią tj. w obszarach, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat oraz obszarach, na których prawdopodobieństwo powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat – obowiązują zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu, wynikające z ustawy Prawo wodne tj. zakaz wykonywania robót i czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią, zwiększyć zagrożenie powodziowe lub spowodować zagrożenie dla jakości wód w przypadku wystąpienia powodzi, z wyżej wymienionych zakazów w drodze decyzji, jeśli inwestycja nie utrudni zarządzania ryzykiem powodziowym zwolnić może dyrektor RZGW zgodnie z obowiązującymi przepisami; 2) w granicach miasta występują także obszary, w których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat; 3) zasięgi obszarów, o których mowa w pkt 1 i 2 pokazano na rysunku Planu. 	

ROZDZIAŁ IV	
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TRANSPORTU	
§ 51.	
Komunikacja	
Ust. 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.
Ust. 1	06 KDZ - ulica Bałdowska <ol style="list-style-type: none"> ulica jednojezdniowa dwupasowa szerokość w linach rozgraniczających – 20 m szerokość jezdni – 6,5 - 7 m szerokość pasa dzielącego – nie dotyczy droga rowerowa - brak przystanki autobusowe - w zatokach autobusowych na wylotach skrzyżowań parkowanie - dopuszczalne parkowanie na powierzchniach wydzielonych poza jezdnię główną obsługa przyległych terenów – tylko poprzez skrzyżowania i istniejące zjazdy

VI. WYRYS Z PLANU


Rysunek w skali 1:2000 – odpowiednio pomniejszony - jest załącznikiem Nr 1 do wypisu z wyrysem i stanowi jego integralną część.

VII. INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE:

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

Otrzymują:

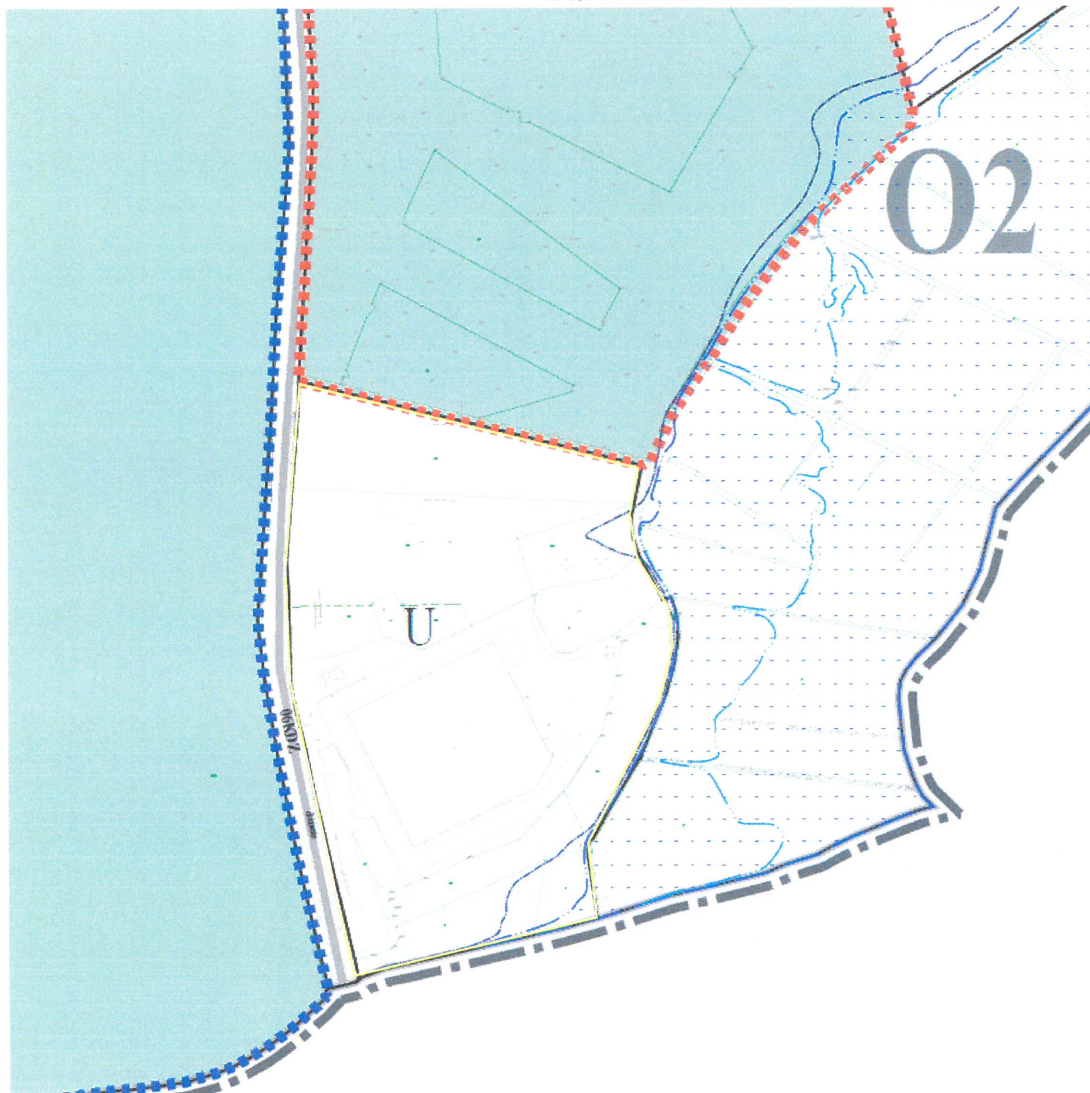
1. Wnioskodawca
2. a/a WRM


 NACZELNIK WYDZIAŁU
 Andrzej Gockowski

URZĄD MIEJSKI W TCZEWIE

Pl. Piłsudskiego 1, 83-110 Tczew; tel.: +48 58 77 59 309, fax.: +48 58 531 34 52

e-mail: info@um.tczew.pl; www.wrotatczewa.pl



Legenda:

- orientacyjny obszar działek

- | | |
|---|---|
| <div style="border: 1px solid black; width: 40px; height: 15px; margin-bottom: 2px;"></div> <div style="border: 1px solid black; width: 40px; height: 15px; margin-bottom: 2px;"></div> <div style="border: 1px solid black; width: 40px; height: 15px;"></div> | granice jednostek urbanistycznych
linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu |
| <div style="border: 1px solid black; width: 40px; height: 30px; text-align: center; line-height: 30px; font-size: 24px;">O</div> | strefa otwarta chroniona przed urbanizacją |
| <div style="border: 1px solid black; width: 40px; height: 30px; text-align: center; line-height: 30px; font-size: 24px;">1-9</div> | numer jednostki urbanistycznej |
| <div style="border: 1px solid black; width: 40px; height: 30px; text-align: center; line-height: 30px; font-size: 24px;">U</div> | tereny pozostałych usług |
| <div style="border: 1px solid black; width: 40px; height: 30px; text-align: center; line-height: 30px; font-size: 24px;">KDZ</div> | pasy drogowe ulic zbiorczych |
| <div style="border: 1px solid black; width: 40px; height: 30px; background: linear-gradient(to top right, transparent 49%, #ccc 49%, #ccc 51%, transparent 51%); background-size: 4px 4px;"></div> | obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0.2%) |
| <div style="border: 1px solid black; width: 40px; height: 30px; background: linear-gradient(to top right, transparent 49%, #ccc 49%, #ccc 51%, transparent 51%); background-size: 4px 4px;"></div> | obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%) |

NACZELNIK WYDZIAŁU
Andrzej Gockowski