

**UCHWAŁA NR XLII/344/2014  
RADY MIEJSKIEJ W TCZEWIE**

z dnia 27 marca 2014 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta  
Tczewa**

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 2012 r. poz. 647; zm. poz. 951, poz. 1445; z 2013 r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238) 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; zm.: poz. 645 i 1318), w związku z uchwałą nr XXXIII/265/2013 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 27 czerwca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Tczewa – 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 zmiana planu, o której mowa w ust. 2, nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tczewa, uchwalonego Uchwałą nr XXXVII/291/2013 z dnia 31 października 2013 r.

2. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Tczewa obejmującą obszar „Wielofunkcyjnego centrum usługowego 20-tysięcznej zachodniej dzielnicy mieszkaniowej – UMW4 – I” w jednostce urbanistycznej UMW4, obszar w granicach działki nr 43 (obręb 4) położonej przy ul. Wigury w jednostce urbanistycznej UMN7 oraz jednostkę urbanistyczną UP3, w zakresie określonym w ust. 3.

3. Przedmiotem ustaleń zmiany planu jest:

- 1) określenie nowych wskaźników zagospodarowania terenu oraz przeznaczenia fragmentu terenu - dla „Wielofunkcyjnego centrum usługowego 20-tysięcznej zachodniej dzielnicy mieszkaniowej – UMW4 – I” w jednostce urbanistycznej UMW4;
- 2) określenie nowych wskaźników zagospodarowania terenu oraz przeznaczenia fragmentu terenu - dla obszaru w granicach działki nr 43 (obręb 4) położonej przy ul. Wigury w jednostce urbanistycznej UMN7;
- 3) doprowadzenie do spójności zapisów studium i planu miejscowego w zakresie ustalenia dopuszczalnej powierzchni sprzedaży obiektów handlowych oraz weryfikacja wskaźników zagospodarowania terenu dla obszarów konkretnych zamierzeń inwestycyjnych – dla jednostki urbanistycznej UP3. Pozostałe ustalenia, w tym załączniki graficzne, pozostają bez zmian.

4. Integralną częścią zmiany planu jest:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Tczewa, stanowiące Załącznik Nr 1 do Uchwały;
- 2) 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, stanowiące Załącznik Nr 2 do Uchwały;

**§ 2.**

W uchwale Nr XXVIII/263/2005 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 27 stycznia 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Tczewa (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 28, poz. 569; zm.: z 2010 r. Nr 18, poz. 323, z 2012 r. poz. 1788, z 2013 r. poz. 2986) wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 10

a) ust. 6 otrzymuje brzmienie:

„6. Dla terenów zabudowy produkcyjno – usługowej ustala się następujące wskaźniki i parametry:

- intensywność zabudowy  $I = P_c/P_t$  – 0,5 – 0,6

- maksymalna powierzchnia zabudowy (Pz) – 50%
- min. powierzchnia biologicznie czynna – 15%
- ilość miejsc postojowych – 1mp/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 m<sup>2</sup>
- zakaz przeznaczenia obiektów na cele handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>. Tیرet pierwszy, czwarty i siódmy nie dotyczy jednostki urbanistycznej UP 3 „Jagiellońska”, dla której parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określono w ustaleniach szczegółowych dla jednostek urbanistycznych i terenów w § 38.”;

2) w § 25

a) w ust. 3 w pkt 2 lit. a-d otrzymują brzmienie:

„a) dla terenu oznaczonego na rysunku Planu symbolem 01UO ustala się:

- przeznaczenie: wielofunkcyjne centrum kultury i usług
- intensywność zabudowy  $I = P_c/P_t$  - od 0,2 do 1,0 włącznie
- min. powierzchnia biologicznie czynna – 10%
- dopuszczalna wysokość – do 3 kondygnacji nadziemnych.

b) dla terenów oznaczonych na rysunku Planu symbolem 02UC i 03UO ustala się:

- przeznaczenie: rozwinięcie funkcji centrum handlowego z podwyższeniem standardów zabudowania i zagospodarowania
- intensywność zabudowy  $I = P_c/P_t$  - od 0,2 do 1,2 włącznie
- min. powierzchnia biologicznie czynna – nie ustala się
- dopuszczalna wysokość – do 2 kondygnacji nadziemnych.

c) dla terenu oznaczonego na rysunku Planu symbolem 04UO ustala się:

- przeznaczenie: zabudowa usługowo – handlowa w formie uliczki handlowej
- intensywność zabudowy  $I = P_c/P_t$  - od 0,1 do 1,0 włącznie
- min. powierzchnia biologicznie czynna – nie ustala się
- dopuszczalna wysokość – do 3 kondygnacji nadziemnych
- ujednolicenie charakteru i kolorystyk zabudowy.

ca) dla terenu oznaczonego na rysunku Planu symbolem 05UO ustala się:

- przeznaczenie: zabudowa usługowo – handlowa
- intensywność zabudowy  $I = P_c/P_t$  - od 0,2 do 1,0 włącznie
- min. powierzchnia biologicznie czynna – 10%
- dopuszczalna wysokość – do 2 kondygnacji nadziemnych.

d) dla terenu oznaczonego na rysunku Planu symbolem 06UO ustala się:

- przeznaczenie: zabudowa usługowo – handlowa
- intensywność zabudowy  $I = P_c/P_t$  - od 0,2 do 1,0 włącznie
- min. powierzchnia biologicznie czynna – 10%
- dopuszczalna wysokość – do 2 kondygnacji nadziemnych.”;

b) w ust. 3 w pkt 2 po lit. d dodaje się lit. da w brzmieniu:

„da) dla terenu oznaczonego na rysunku Planu symbolem 08MW ustala się:

- przeznaczenie: osiedlowy teren rekreacyjny

- zakaz zabudowy, za wyjątkiem zabudowy stanowiącej zaplecze terenu rekreacyjnego (budynki klubowe z gastronomią, pawilon kultury, zaplecze sanitarne, gospodarcze, techniczne)
- intensywność zabudowy  $I = P_c/P_t$  - od 0,01 do 0,1 włącznie
- min. powierzchnia biologicznie czynna – 60%
- dopuszczalna wysokość – do 2 kondygnacji nadziemnych.”,

c) w ust. 3 w pkt 2 lit. f otrzymuje brzmienie:

„f) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy:

- dla terenu oznaczonego na rysunku Planu symbolem 08MW – nie dotyczy obiektów parterowych o łącznej powierzchni całkowitej do 500 m<sup>2</sup>
- dla pozostałych terenów – według ustaleń na rysunku Planu”,

d) uchyla się ust. 3 pkt 3.

3) w § 33

a) w ust. 2 w pkt 1 lit. b otrzymuje w brzmieniu:

„b) dla terenów zabudowy usługowej obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 5 pkt 1 Uchwały; dla terenu zabudowy usługowej na działce nr 43 – ustala się następujące parametry i wskaźniki:

- intensywność zabudowy  $I = P_c/P_t$  – od 0,3 do 0,8 włącznie
- min. powierzchnia biologicznie czynna – 30%
- dopuszczalna wysokość – do 3 kondygnacji nadziemnych
- ilość miejsc postojowych – min. 1mp/3 zatrudnionych.”,

b) w ust. 2 w pkt 2 lit. b otrzymuje brzmienie:

„b) zabudowę usługową z zielenią towarzyszącą na działce nr 43 oraz wyznaczoną na rysunku Planu”;

4) w § 38

a) w ust. 2 w pkt 1 lit. a otrzymuje brzmienie:

„a) dla terenów zabudowy produkcyjno – usługowej ustala się następujące parametry i wskaźniki:

- intensywność zabudowy  $I = P_c/P_t$  – od 0,1 do 0,8 włącznie,
- dopuszczalna wysokość – dla obiektów handlowych - do 2 kondygnacji nadziemnych, dla pozostałych obiektów – do 4 kondygnacji nadziemnych.
- ilość miejsc postojowych – dla obiektów handlowych: nie mniej niż 30 mp/1000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży; dla pozostałych obiektów: min. 1mp/3 zatrudnionych.
- pozostałe parametry i wskaźniki – określone w § 10 ust. 6,
- na działkach, na których w momencie wejścia w życie zmiany planu zostały przekroczone powyższe dopuszczalne parametry, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodującej dalsze przekroczenie dopuszczalnych parametrów i wskaźników.”,

b) ust. 2 pkt 7 otrzymuje brzmienie:

„7) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>”.

### § 3.

Zobowiązuje się Prezydenta Miasta Tczewa do:

- 1) przedstawienia Wojewodzie Pomorskiemu niniejszej Uchwały wraz z załącznikami i dokumentacją planistyczną w celu oceny zgodności z przepisami prawnymi oraz ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego;
- 2) publikacji niniejszej Uchwały wraz z załącznikami na stronie internetowej miasta Tczewa.

#### § 4.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego, z wyjątkiem § 3, który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Tczewie

**Mirosław Augustyn**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XLII/344/2014  
Rady Miejskiej w Tczewie  
z dnia 27 marca 2014 r.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG  
DO PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO MIASTA TCZEWA**

Rada Miejska w Tczewie, po zapoznaniu się z dokumentacją formalno-prawną dotyczącą uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Tczewa uchwalonego uchwałą Nr XXVIII/263/2005 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 27 stycznia 2005 r. (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) obejmującej obszar „Wielofunkcyjnego centrum usługowego 20-tysięcznej zachodniej dzielnicy mieszkaniowej – UMW4 – I” w jednostce urbanistycznej UMW4, obszar w granicach działki nr 43 (obręb 4) położonej przy ul. Wigury w jednostce urbanistycznej UMN7 oraz jednostkę urbanistyczną UP3, rozstrzyga co następuje:

1. Stwierdza się, że w czasie wyłożenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Tczewa oraz w terminie obligatoryjnym oczekiwania na uwagi, tj. 14 dni od ostatniego dnia wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, do Prezydenta Miasta Tczewa wpłynęła 1 uwaga.

2. Pismem z dnia 29 stycznia 2014 r. Wojciech Szymański złożył do projektu zmiany planu uwagę dotyczącą zmiany intensywności zabudowy z  $I = Pc/Pt$  od 0,1 do **0,8 włącznie** na  $I = Pc/Pt$  od 0,1 do 1,0 włącznie. Wnoszący uwagę wnioskował (pismo z dnia 23 lipca 2013 r. ) o zmianę wskaźnika dotyczącego maksymalnej intensywności zabudowy do wartości **0,8** i taka wielkość została wprowadzona do ustaleń planu. Zatem na wniosek w/w zwiększono wskaźnik intensywności zabudowy z  $I=0,5-0,6$  na 0,8 w stosunku do planu obowiązującego obecnie na terenie objętym zmianą planu i w związku z tym uwagi nie uwzględniono.

3. Po rozpatrzeniu uwagi, na wniosek Prezydenta Miasta Tczewa, Rada Miejska w Tczewie postanawia nie uwzględnić uwagi.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Tczewie

**Mirosław Augustyn**

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLII/344/2014  
Rady Miejskiej w Tczewie  
z dnia 27 marca 2014 r.

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

Uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Tczewa uchwalonego uchwałą Nr XXVIII/263/2005 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 27 stycznia 2005 r. (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) nie wiąże się z koniecznością realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

Prezydent Miasta  
Tczewa

**Mirosław Augustyn**

## Uzasadnienie

Na wniosek Prezydenta Rada Miejska w Tczewie w dniu 27 czerwca 2013 r. podjęła Uchwałę Nr XXXIII/265/2013 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Tczewa uchwalonego Uchwałą Nr XXVIII/263/2005 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 27 stycznia 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 28 poz. 569, zm. Z 2010 r. Nr 18 poz. 323, z 2012 r. poz. 1788, z 2013 r. poz. 2986). Zmiana obejmuje obszar „Wielofunkcyjnego centrum usługowego 20-tysięcznej zachodniej dzielnicy mieszkaniowej – UMW4 – I” w jednostce urbanistycznej UMW4, obszar w granicach działki nr 43 (obręb 4) położonej przy ul. Wigury w jednostce urbanistycznej UMN7 oraz jednostkę urbanistyczną UP3.

Zmiana dotyczy:

1. przeznaczenia terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej typu atrium na teren parku osiedlowego oraz dostosowanie wskaźników zagospodarowania pozostałych terenów do aktualnego stanu zainwestowania - dla „Wielofunkcyjnego centrum usługowego 20-tysięcznej zachodniej dzielnicy mieszkaniowej – UMW4 – I” w jednostce urbanistycznej UMW4;

2. przeznaczenia terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na teren zabudowy usługowej z zielenią towarzyszącą i dostosowanie wskaźników zagospodarowania terenu - dla obszaru w granicach działki nr 43 (obręb 4) położonej przy ul. Wigury w jednostce urbanistycznej UMN7;

3. weryfikacji wskaźników zagospodarowania terenu dla obszarów konkretnych zamierzeń inwestycyjnych oraz doprowadzenie do spójności zapisów studium i planu miejscowego w zakresie ustalenia dopuszczonej powierzchni sprzedaży obiektów handlowych – dla jednostki urbanistycznej UP3.

Zmiana dotyczy tylko tekstu planu, załączniki graficzne, pozostają bez zmian.

Celem zmiany planu jest:

- ustalenie przeznaczenia części terenów oraz określenie sposobów ich zabudowy i zagospodarowania;

- dostosowanie zasad zagospodarowania terenów do wymogów inwestycyjnych, przyjmując ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę tych działań;

- stworzenie zweryfikowanych podstaw materialno-prawnych do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę.

W związku z ww. uchwałą w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu wykonano czynności określone w art. 17 pkt 1 – 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2012 r. poz. 647; zm. poz. 951, poz. 1445; z 2013 r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238).

Na podstawie art. 46 pkt 1 i art. 50 oraz art. 48, 57 i 58 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 (Dz.U. z 2008 r. Nr 199, poz. 1227 z późniejszymi zmianami) Prezydent Miasta Tczewa wystąpił z wnioskiem nr WRM.6721.5.10.21 z dnia 20 września 2013 r. do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku oraz z wnioskiem nr WRM.6721.5.10.20 z dnia 20 września 2013 r. do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Tczewie o uzgodnienie odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Tczewa.

W odpowiedzi na przesłane wnioski organy wyraziły zgodę na odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Tczewa:

1) pismo Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Tczewie nr SE-XI-720/42/13 z dnia 10 października 2013 r.

2) pismo Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku nr RDOŚ-Gd-PNII.410.19.11.2013.MP.1. z dnia 22 października 2013 r.

Ze sporządzonej dla potrzeb zmiany planu prognozy skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Tczewa wynika, że uchwalenie i realizacja planu miejscowego nie spowoduje żadnych następstw ekonomicznych.

Projekt zmiany planu uzyskał wymagane ustawą z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2012 r. poz. 647; zm. poz. 951, poz. 1445; z 2013 r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238) uzgodnienia i opinie.

Projekt zmiany planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 22 stycznia do 11 lutego 2014 r. Do projektu została złożona jedna uwaga.

Przedstawiony do uchwalenia projekt zmiany planu jest zgodny z polityką przestrzenną miasta wyrażoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tczewa, uchwalonego Uchwałą nr XXXVII/291/2013 z dnia 31 października 2013 r.