

Uchwała Nr ____ / ____ / 16
Rady Miejskiej w Tczewie
z dnia _____

**w sprawie uchwalenia
zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny
w rejonie ul. Głowackiego, drogi krajowej nr 91 i ul. 30 Stycznia w Tczewie**

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 14 ust. 8, art. 15, art. 29 oraz art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 778) i art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016r. poz. 446) w związku z uchwałą Nr X/72/2015 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 24 września 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny w rejonie ul. Głowackiego, drogi krajowej nr 91 i ul. 30 Stycznia w Tczewie, Rada Miejska w Tczewie - na wniosek Prezydenta Miasta Tczewa, po zasięgnięciu opinii Komisji Polityki Gospodarczej i Komisji Finansowo-Budżetowej, Rada Miejska w Tczewie uchwała, co następuje:

DZIAŁ I.

USTALENIA OGÓLNE.

§ 1. 1. Stwierdza się, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, 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 obejmującego tereny w rejonie ul. Głowackiego, drogi krajowej nr 91 i ul. 30 Stycznia w Tczewie zwaną w dalszej części uchwały „planem”, w granicach określonych na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 8,0 ha.

§ 2. 1. Ustalenia planu przedstawiono w części tekstowej – stanowiącej treść niniejszej uchwały oraz w części graficznej, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały zwany dalej „rysunkiem planu” w skali 1:1000.

2. Integralną częścią uchwały są też:

- 1) załącznik nr 2 do niniejszej uchwały - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 2) załącznik nr 3 do niniejszej uchwały - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

3. Część tekstowa uchwały składa się z następujących jednostek redakcyjnych:

- 1) Dział I – Ustalenia ogólne.
- 2) Dział II – Ogólne zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.
 - a) Rozdział 1. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania.
 - b) Rozdział 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
 - c) Rozdział 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Zasady kształtowania krajobrazu.
 - d) Rozdział 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
 - e) Rozdział 5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.
 - f) Rozdział 6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.
 - g) Rozdział 7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.
 - h) Rozdział 8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.
 - i) Rozdział 9. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

- j) Rozdział 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.
 - k) Rozdział 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów i infrastruktury technicznej.
 - l) Rozdział 12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
 - m) Rozdział 13. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 3) Dział III – Ustalenia szczegółowe.
- 4) Dział IV – Ustalenia końcowe.

§ 3. Ustala się następujące zasady konstrukcji planu:

- 1) Ustalenia ogólne zawarte w Dziale I i II niniejszej uchwały obowiązują na całym obszarze objętym planem, a ustalenia szczegółowe zawarte w Dziale III niniejszej uchwały obowiązują dla poszczególnych terenów. Dla każdego terenu obowiązują równocześnie ustalenia zawarte we wszystkich działach niniejszej uchwały.
- 2) Każdy „teren” oznaczono na rysunku planu oraz w tekście niniejszej uchwały symbolem literowo - cyfrowym zwanym dalej „symbolem terenu”. Litery oznaczają przeznaczenie terenu, a występująca po nich cyfra oznacza numer kolejnego terenu. W przypadku oznaczenia terenów komunikacji przed kolejnym numerem terenu postawiono symbol „0”.
- 3) Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - a) ustalenia ogólne:
 - granica opracowania planu,
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania,
 - b) oznaczenia identyfikacyjne oraz przeznaczenie terenów: PU – teren zabudowy produkcyjno-usługowej, KDGP – pas drogowy ulicy publicznej głównej ruchu przyspieszonego, KDZ – pas drogowy ulicy publicznej zbiorczej,
 - c) wyróżnione zasady zagospodarowania terenu:
 - nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - ścieżka rowerowa,
 - granica strefy ograniczeń dla lokalizacji i zagospodarowania w sąsiedztwie napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV,
 - projektowany wiadukt,
 - wymiary i odległości w metrach.
- 4) Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią informacje i nie są ustaleniami planu.

§ 4.1. Następujące określenia w planie oznaczają:

- 1) **Teren** – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w odpowiedniej karcie terenu, przeznaczony także pod drogi, zieleń, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej.
- 2) **Teren inwestycji** – należy przez to rozumieć obszar zainwestowania w granicach jednej lub kilku działek przeznaczonych pod realizację zamierzenia budowlanego.
- 3) **Budynek techniczny i technologiczny** – budynek przeznaczony wyłącznie dla urządzeń technologicznych, urządzeń i instalacji w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska oraz ich obsługi w zakresie niezbędnym do ich prawidłowego funkcjonowania.
- 4) **Kąt nachylenia połaci dachowych** – kąt pochylenia płaszczyzny połaci względem płaszczyzny poziomej ostatniego stropu; kąt nachylenia połaci dachowych nie odnosi się do elementów takich jak: lukarny, zadaszenia wejść, zadaszenia tarasów na gruncie, werandy, wykusze, dominanty i akcenty architektoniczne.
- 5) **Nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia, ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków. Linie zabudowy określone w planie nie dotyczą:
 - części podziemnych budynku zagłębionych całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu,
 - elementów zagospodarowania niestanowiących konstrukcji budynków (np. pochylni, schodów zewnętrznych) oraz okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m oraz balkonów lub wykuszy wysuniętych nie więcej niż 1,0 m,
 - urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej (w tym stacji transformatorowych i przepompowni ścieków), których lokalizacja powinna być zgodna z przepisami odrębnymi,
 - śmietników oraz budynków istniejących.

- 6) **Powierzchnia biologicznie czynna** - teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych.
- 7) **Przepisy odrębne** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.
- 8) **Wymagania parkingowe** – to wymagana minimalna liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych, którą należy zapewnić na terenie objętym inwestycją.
- 9) **Miejsca postojowe** - miejsca postojowe dla samochodów osobowych na powierzchni terenu (usytuowane na parkingach), w garażach (wbudowanych lub wolno stojących) lub wiatkach.
- 10) **Miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową** – miejsca postojowe spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca postojowego dla osób niepełnosprawnych. Miejsca na poziomie terenu należy lokalizować w sposób umożliwiający osobom niepełnosprawnym najdogodniejszy dostęp do budynku: na styku z utwardzonym dojściem (o odpowiednim nachyleniu) lub dojazdem do wejścia zapewniającego osobom niepełnosprawnym dostęp do budynku, w miejscu zapewniającym najkrótszą drogę do tego wejścia.
- 11) **Zagospodarowanie tymczasowe** – należy przez to rozumieć sposób wykorzystania i urządzenia terenu a także sposób użytkowania obiektów innych niż przeznaczenie terenu, dopuszczone na czas określony tj. do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem, które po terminie na jaki zostały dopuszczone powinny ulec likwidacji. Zasady tymczasowego zagospodarowania określają ustalenia planu. Obiekty tymczasowe zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym.

2. Pozostałe pojęcia użyte w niniejszej uchwale zgodne są z definicjami określonymi w przepisach odrębnych.

DZIAŁ II.

OGÓLNE ZASADY ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU.

ROZDZIAŁ 1.

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

§ 5. Ustala się podział obszaru objętego planem na 8 terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami cyfrowymi od 1 do 4 oraz od 01 do 04 (dla terenów komunikacji) oraz ich przeznaczenie oznaczone symbolami literowymi zgodnie z poniższą klasyfikacją:

- 1) PU – teren zabudowy produkcyjno – usługowej,
- 2) KDGP – pas drogowy ulicy publicznej głównej ruchu przyspieszonego,
- 3) KDZ – pas drogowy ulicy publicznej zbiorczej.

ROZDZIAŁ 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 6. Kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania i struktury własności.

ROZDZIAŁ 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Zasady kształtowania krajobrazu.

§ 7. 1. Dla przedsięwzięć lokalizowanych na terenie objętym planem ustala się:

- 1) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska na sąsiednich terenach, a pomieszczenia przewidziane na pobyt ludzi, na terenach prowadzonej uciążliwej działalności, należy wyposażyć w środki techniczne ochrony przed tymi uciążliwościami,
- 2) prowadzona działalność musi spełniać wymogi obowiązujących przepisów szczególnych w zakresie ochrony środowiska (w tym w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz hałasu),
- 3) wyklucza się lokalizację działalności i przedsięwzięć polegających na składowaniu i magazynowaniu wszelkich odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych.

2. Realizacja inwestycji na terenach objętych planem powinna zapewniać ochronę dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk zgodnie z przepisami o ochronie przyrody. Na odstępstwa od zakazów w stosunku do gatunków chronionych należy uzyskać stosowne zezwolenia odpowiednich organów zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Na terenach w sąsiedztwie ciągów komunikacyjnych dopuszcza się sytuowanie pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi pod warunkiem zastosowania środków technicznych zapewniających dotrzymanie poziomów hałasu, ustalonych w przepisach odrębnych.
4. Wprowadzenie nowych zadrzewień i zakrzewień zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi w formie grup drzew i krzewów oraz w szpalerach wzdłuż ciągów komunikacyjnych.
5. W zakresie kształtowania krajobrazu ustala się:
 - 1) zagospodarowanie terenów oznaczonych symbolami PU.1 i PU.3 oraz KDZ.02 i KDZ.03 należy kształtować w taki sposób, aby stanowiły korytarz przewietrzania miasta – wprowadzenie zakrzewień wzdłuż pasa drogowego projektowanej ulicy Nowej Głowackiego (po stronie północnej) oraz lokalizacja na terenach oznaczonych symbolami PU.1 i PU.3 wyłącznie budynków niskich o wysokości do 12 m usytuowanych dłuższą ścianą równoległą do przebiegu pasa drogowego ulicy Nowej Głowackiego (terenów oznaczonych symbolami KDZ.02 i KDZ.03),
 - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu - budynki na terenach, na których wyznaczono linie zabudowy powinny zostać sytuowane zgodnie z tymi liniami w myśl definicji określonej w § 4 ust.1 pkt 5 niniejszej uchwały.

ROZDZIAŁ 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 8. Na obszarze opracowania planu nie występują obiekty dziedzictwa kulturowego ani zabytki, ani dobra kultury współczesnej podlegające ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych.

ROZDZIAŁ 5.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 9.1. Na obszarze opracowania planu układ przestrzeni publicznych ogólnodostępnych składa się z istniejących pasów drogowych ulic publicznych: Alei Solidarności (teren oznaczony symbolem KDGP.01), ul.30 Stycznia (teren oznaczony symbolem KDZ.04) oraz projektowanego pasa drogowego ulicy Nowej Głowackiego (teren oznaczony symbolami KDZ.02 i KDZ.03).

2. W przestrzeni publicznej dopuszcza się lokalizację:

- 1) obiektów małej architektury stanowiące elementy wyposażenia ulic: siedziska, ławki, pergole, osłony przeciwwiatrowe, słupy ogłoszeniowe, kosze na śmieci,
- 2) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, a także urządzeń wyposażenia technicznego obejmujących: przystanki autobusowe, rozmównice telefoniczne, oświetlenie, stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, drogowskazy, stojaki na rowery, ograniczniki ruchu kołowego i pieszego,
- 3) zieleni oraz elementów aranżacji zieleni ulicznej obejmujących: kwiatony, zieleń całoroczną w donicach, pnącza, kraty i osłony wokół drzew i zieleni niskiej.

3. W przestrzeni publicznej wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, w tym: wielofunkcyjnych kiosków, przedogródków gastronomicznych, obiektów gastronomicznych pod dachami tekstylnymi, ruchomych urządzeń małej gastronomii.

4. Ustala się zagospodarowanie terenów przestrzeni publicznej bez barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych.

ROZDZIAŁ 6.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

§ 10. Szczegółowe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania poszczególnych terenów objętych planem zostały określone w §18 niniejszej uchwały.

ROZDZIAŁ 7.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 11. Na obszarze opracowania planu nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów.

ROZDZIAŁ 8.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

§ 12.1. Na obszarze opracowania planu nie wyznacza się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości. Na całym obszarze planu dopuszcza się łączenie działek oraz ich podział zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

2. Szczegółowe zasady dokonywania podziałów geodezyjnych nieruchomości położonych na obszarze opracowania planu określono w §18 ust.4 niniejszej uchwały.

3. Obowiązuje zakaz wydzielania jako odrębnych działek, terenów pod budynkami po obrysie tych budynków, bez wydzielania terenu przynależnego, niezbędnego do racjonalnego korzystania z budynku.

4. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określić zgodnie z przebiegiem istniejących granic działek. W przypadku przebiegu linii rozgraniczających nie po istniejących granicach działek, należy go określić poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu.

5. Ustalone w niniejszej uchwale zasady podziału terenów nie dotyczą wydzielen geodezyjnych dla sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, których można dokonywać niezależnie od przyjętych ustaleń, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Dopuszcza się na terenie zabudowanym wydzielenie mniejszej działki, niż przewidują ustalenia niniejszej uchwały, na poprawę warunków zagospodarowania działki sąsiedniej.

ROZDZIAŁ 9.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

§ 13.1. Ustala się strefę ograniczeń dla lokalizacji i zagospodarowania w sąsiedztwie napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV o szerokości 14 m (po 7 m od osi linii). W wyznaczonej strefie obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu określone w przepisach odrębnych. W przypadku przełożenia i/lub skablowania napowietrznej linii SN 15 kV ww. strefa ograniczeń przestaje obowiązywać.

2. Obszar opracowania planu sąsiaduje od strony wschodniej z terenem linii kolejowej nr 131 Chorzów Batory – Tczew oraz z odgałęzieniem linii kolejowych nr 729 Górki - Zajączkowo tczewskie i 735 Górki – Zajączkowo tczewskie ZTA - zagospodarowanie terenów, w tym sytuowanie budynków i zieleni w sąsiedztwie linii kolejowych zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi transportu kolejowego.

3. W obrębie terenów budowlanych i ulic należy zapewnić zaopatrzenie w wodę dla celów p.poż. oraz zapewnić drogi dojazdowe dla samochodów straży pożarnej.

4. W przypadku lokalizacji parkingu terenowego, dla co najmniej 10 pojazdów samochodowych, należy wprowadzić zieleni wysoką w proporcji, co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych.

5. Zainwestowanie i użytkowanie istniejące w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały uznaje się za zgodne z planem.

ROZDZIAŁ 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§ 14.1. Na obszarze planu ustala się układ komunikacyjny wraz z jego klasyfikacją:

- 1) istniejąca ulica klasy głównej ruchu przyspieszonego, publiczna, oznaczona symbolem KDGP.01 (Aleja Solidarności w ciągu drogi krajowej nr 91),
- 2) istniejąca ulica klasy zbiorczej, publiczna, oznaczona symbolem KDZ.04 (ul. 30 Stycznia) – droga powiatowa nr 2864G,
- 3) projektowana ulica klasy zbiorczej, publiczna, oznaczona symbolami KDZ.02 i KDZ.03 (ul. Nowa Głowackiego).

2. Nadrzędny układ komunikacyjny stanowi Aleja Solidarności (droga krajowa nr 91), do której planowane jest włączenie ulicy Nowej Głowackiego z wiaduktem nad ul. 30 Stycznia. Ulica 30 Stycznia powiązana jest z zewnętrznym układem komunikacyjnym, poza granicami opracowania planu, z Aleją Solidarności oraz z ul. Wojska Polskiego.

3. Obsługa komunikacyjna terenów oznaczonych symbolami PU.1, PU.2, PU.3 i PU.4 w oparciu o ulicę 30 Stycznia (teren oznaczony symbolem KDZ.04).

4. W pasach drogowych ulic należy przewidzieć budowę hydrantów przeciwpożarowych.

5. Ustala się wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe dla samochodów osobowych:

- 1) dla nowej zabudowy i przekształceń istniejącej zabudowy:
 - zakłady przemysłowe, przemysłowo-usługowe, rzemiosło - minimum 1 miejsce postojowe na 4 osoby zatrudnione na najliczniejszej zmianie,

- obiekty handlowe - minimum 2,5 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni sprzedaży,
- biura, budynki administracyjne - minimum 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług,
- hurtownie, magazyny, składy – minimum 4 miejsca postojowe na 1000 m² powierzchni składowej,
- warsztaty pojazdów mechanicznych - minimum 2 miejsca postojowe na 1 stanowisko naprawcze,
- myjnie samochodowe - minimum 2 miejsca postojowe na 1 stanowisko do mycia,
- stacje paliw bez sklepu - minimum 2 miejsca postojowe na 1 obiekt,
- stacje paliw ze sklepem - minimum 5 miejsc postojowych na 1 obiekt,

2) nie ustala się zasad obsługi parkingowej dla istniejącego zagospodarowania.

6. Miejsca parkingowe, o których mowa w ust. 5, należy rozmieszczać w obrębie działki budowlanej wyróżnionej dla budynku (budynków) obsługiwanych lub w obrębie terenu objętego inwestycją.

7. Nie ustala się minimalnej ilości miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, natomiast sposób ich realizacji został określony w §4 ust.1 pkt 10.

8. W pasach drogowych ulic dopuszcza się wyposażenie w urządzenia obsługi pasażerów linii autobusowych w transporcie miejskim (zatoki autobusowe, powierzchnie przystankowe).

9. W pasach drogowych ulic należy przewidzieć ścieżki rowerowe.

ROZDZIAŁ 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 15.1. Zaopatrzenie w wodę – z systemu ogólnomiejskiego.

2. Zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych – według odrębnych przepisów dot. przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.

3. Odprowadzanie ścieków sanitarnych – do systemu ogólnomiejskiego; odprowadzenie ścieków przemysłowych – zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:

- 1) z dachów obiektów kubaturowych – lokalne odprowadzenie na terenie działki do gruntu lub do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej, gromadzenie części wód opadowych w celu późniejszego wykorzystania do nawodnienia trawników, zieleńców lub do prac porządkowych,
- 2) z dróg publicznych - do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej,
- 3) z nawierzchni nieprzepuszczalnych na terenach przeznaczonych pod zabudowę (dróg, placów, parkingów itp.) – wody należy ująć w lokalny system kanalizacji deszczowej wyposażonej w niezbędne urządzenia podczyszczające, odprowadzenie do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej lub do studni chłonnych zlokalizowanych na terenie inwestycji,
- 4) dla terenów wymagających wyposażenia w urządzenia do oczyszczania wód opadowych i roztopowych obowiązuje lokalizacja urządzeń podczyszczających na terenie inwestycji,
- 5) wyklucza się zrzut wód opadowych z terenów przemysłowych, terenów komunikacji i terenów o innym użytkowaniu powodującym zanieczyszczenie wód opadowych do gruntu lub suchych rowów melioracyjnych i bez oczyszczania do wód powierzchniowych.

5. Zaopatrzenie w ciepło – z indywidualnych nieemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła lub z sieci ogólnomiejskiej, wyklucza się zastosowanie indywidualnych kotłowni lub pieców opalanych węglem.

6. Zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci ogólnomiejskiej; kolidujące z planowanym zagospodarowaniem terenu odcinki istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV mogą ulec przełożeniu i/lub skablowaniu.

7. Zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej.

8. Podłączenia do pozostałych mediów nie reguluje się.

9. Gospodarka odpadami - odpady winny być gromadzone i selekcyjonowane w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia, a następnie wywożone do miejsc ich składowania, unieszkodliwiania lub odzysku.

ROZDZIAŁ 12.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 16.1. Do czasu realizacji ulicy Nowej Głowackiego na terenach oznaczonych symbolami KDZ.02 i KDZ.03 dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie, urządzenia i użytkowanie tych terenów lub ich części wyłącznie

w formie parkingów i placów dla potrzeb prowadzonej działalności gospodarczej na terenach sąsiednich z zachowaniem wskaźników zagospodarowania terenu określonych w §18 ust.3 niniejszej uchwały. Na pozostałym obszarze planu ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

2. Na terenach oznaczonych symbolami PU.1, PU.2, PU.3, PU.4 dopuszcza się lokalizowanie tymczasowych obiektów budowlanych niepołączonych trwale z gruntem takich, jak: przekrycia namiotowe i powłoki pneumatyczne z zachowaniem wskaźników zagospodarowania terenu określonych w §18 ust.3 niniejszej uchwały.

ROZDZIAŁ 13.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 17.1. Wysokość stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla poszczególnych terenów:

- 1) PU - 30%,
- 2) KDGP, KDZ - 0%.

2. Dla nieruchomości gminnych (z wyłączeniem nieruchomości obciążonych prawami rzeczowymi na rzecz osób trzecich) ust.1 nie stosuje się.

DZIAŁ III

USTALENIA SZCZEGÓLWE.

§ 18. Ustalenia szczegółowe dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami: PU.1, PU.2, PU.3 i PU.4 są następujące:

1. NUMER TERENU I JEGO POWIERZCHNIA: **1** (0,77 ha), **2** (1,21 ha), **3** (0,53 ha), **4** (0,99 ha).
2. PRZEZNACZENIE TERENU:

PU - teren zabudowy produkcyjno – usługowej:

- a) wszelka działalność gospodarcza z zakresu produkcji i jej obsługi, składów, hurtowni, baz i magazynów oraz rzemiosła, warsztaty pojazdów mechanicznych, stacje paliw oraz myjnie samochodowe, obiekty handlowe do 2000 m² powierzchni sprzedaży, obiekty instytutów badawczych, uciążliwe obiekty infrastruktury technicznej, zajezdnie; budynki administracyjne i biurowe,
- b) przeznaczenie niedozwolone:
 - wszystkie inne przeznaczenia budynków i terenu nie wymienione powyżej w lit. a,
 - przedsięwzięcia, które powodowałyby pogorszenie warunków sanitarnych na terenach sąsiednich z zabudową mieszkaniową wielorodzinną i jednorodziną oraz z zabudową mieszkaniowo-usługową, tzn. przedsięwzięcia powodujące ponadnormatywną emisję hałasu, emisję nieprzyjemnych zapachów, nadmierną emisję pyłów, dymów na tereny mieszkaniowe i inne tym podobne uciążliwości.
3. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
 - a) dopuszczalna wysokość:
 - budynki techniczne i technologiczne, kominy i maszty – nie ustala się,
 - budynki pozostałe: na terenach oznaczonych symbolami PU.1 i PU.3 – do 12 m, na terenach oznaczonych symbolami PU.2 i PU.4 – do 18 m,
 - dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - b) rodzaj dachu:
 - budynki techniczne i technologiczne – nie ustala się,
 - budynki pozostałe – dach płaski, dach w kształcie kopuły lub kolebki, dach dwuspadowy lub wielospadowy, symetryczny o kącie nachylenia połaci dachowych do 25°, dla budynków o wysokości do 5 m dopuszcza się dach jednospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych do 25°; pokrycie dachu w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, szarości i czerni,
 - dopuszcza się wykonanie w dachu okien połaciowych i świetlików,
 - przez symetrię dachu należy rozumieć symetrię połaci dachowych względem pionowej płaszczyzny przechodzącej przez kalenicę dachu,
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

- d) powierzchnia zabudowy:
 - dla terenów oznaczonych symbolami PU.1 i PU.3: minimalna – nie ustala się, maksymalna - 40% powierzchni terenu objętego inwestycją,
 - dla terenów oznaczonych symbolami PU.2 i PU.4: minimalna – nie ustala się, maksymalna - 60% powierzchni terenu objętego inwestycją,
 - e) intensywność zabudowy: minimalna – nie ustala się; maksymalna – 1,5,
 - f) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 10% powierzchni terenu objętego inwestycją, w tym co najmniej 30% powierzchni biologicznie czynnej należy przeznaczyć pod luźne zadrzewienia lub w formie grup drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi,
 - g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie niniejszej uchwały nie zostały dotrzymane powyższe dopuszczalne wskaźniki lub parametry, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów,
 - h) dopuszcza się na terenie działki nr 302/5 rozbudowę i nadbudowę o jedną kondygnację nadziemną istniejącego budynku usługowego z usytuowaniem budynku bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych zwróconą w stronę tej granicy,
 - i) dopuszcza się sytuowanie budynku stacji transformatorowej bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych zwróconą w stronę tej granicy.
4. SZCZEGÓŁOWE ZASADY PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:
- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 20 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: prostopadle do pasa drogowego lub równoległe do istniejących wydzieleń z tolerancją $\pm 3^\circ$.

§ 19.1. Ustalenia szczegółowe dla terenu komunikacji wydzielonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem KDGP.01 są następujące:

- 1) NUMER TERENU: 01
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU:

KDGP – pas drogowy ulicy publicznej głównej ruchu przyspieszonego (istniejąca Aleja Solidarności w ciągu drogi krajowej nr 91).

- 3) PARAMETRY I WYPOSAŻENIE:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi,
 - b) przekrój – dwie jezdnie, minimum dwa pasy ruchu,
 - c) dostępność do terenów przyległych – tylko poprzez skrzyżowania skanalizowane,
 - d) przystanki autobusowe – w zatokach autobusowych,
 - e) parkowanie – dopuszcza się poza jezdnią główną.
- 4) INNE ZAPISY: nie ustala się.

2. Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacji wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami KDZ.02 i KDZ.03 są następujące:

- 1) NUMER TERENU: 02, 03
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU:

KDZ – pas drogowy ulicy publicznej zbiorczej (projektowana ul. Nowa Głowackiego z wiaduktem nad ul.30 Stycznia).

- 3) PARAMETRY I WYPOSAŻENIE:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) przekrój – minimum jedna jezdnia, minimum dwa pasy ruchu,
 - c) dostępność do terenów przyległych – tylko poprzez skrzyżowania skanalizowane,
 - d) przystanki autobusowe – w zatokach autobusowych,
 - e) parkowanie – dopuszcza się poza jezdnią główną.
- 4) INNE ZAPISY: realizacja ulicy Nowej Głowackiego uwarunkowania jest wyprzedzającą lub równoległą budową lub przebudową układu drogowego z drogą krajową nr 91 w zakresie niezbędnym dla jego prawidłowego funkcjonowania; szczególne warunki budowy skrzyżowania określa się w umowie między zarządcą drogi a inwestorem inwestycji.

3. Ustalenia szczegółowe dla terenu komunikacji wydzielonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem KDZ.04 są następujące:

- 1) NUMER TERENU: **04**
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU:

KDZ – pas drogowy ulicy publicznej zbiorczej (istniejąca ul. 30 Stycznia).

- 3) PARAMETRY I WYPOSAŻENIE:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi,
 - b) przekrój – jedna jezdnia, minimum dwa pasy ruchu,
 - c) dostępność do terenów przyległych – bez ograniczeń,
 - d) przystanki autobusowe – w zatokach autobusowych,
 - e) parkowanie – dopuszcza się.
- 4) INNE ZAPISY: nie ustala się.

DZIAŁ IV.

USTALENIA KOŃCOWE.

§ 20. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tczewa.

§ 21. Tracą moc ustalenia 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) w odniesieniu do terenu znajdującego się w granicach objętych ustaleniami niniejszej uchwały, przedstawionych na załączniku nr 1 do uchwały.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Tczewie

Mirosław Augustyn