UCHWAŁA NR XXIII/182/2016
RADY MIEJSKIEJ W TCZEWIE

z dnia 27 października 2016 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny w rejonie ul. Głowackiego w Tczewie

Na podstawie art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 1, art. 20 ust. 1, art. 29, art. 34 ust. 1 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) 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 z późn. zm.) w związku z uchwałą Nr X/71/2015 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 w Tczewie - na wniosek Prezydenta Miasta Tczewa, po zasięgnięciu opinii Komisji Polityki Gospodarczej i Komisji Finansowo-Budżetowej, Rada Miejska w Tczewie uchwala, 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 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 31 października 2013 r.

2. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny w rejonie ul. Głowackiego w Tczewie zwaną w dalszej części uchwały „planem", w granicach określonych na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 117,5 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 1:2000.

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 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. Szczególne 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 występujące po nich cyfry oznaczają numer identyfikacyjny terenu.

3) Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

a) ustalenia ogólne:

- granica opracowania planu,

- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

b) oznaczenia identyfikacyjne oraz przeznaczenie terenów: tereny zabudowy: MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, MU – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, MM - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, U – tereny zabudowy usługowej, UP – teren usług publicznych, US – teren usług sportu i rekreacji; tereny zieleni: ZP – teren publicznej zieleni urządzonej, ZR – teren publicznej zieleni rekreacyjnej; ZL- las; tereny infrastruktury technicznej: W – tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę; tereny komunikacji: KDZ – pas drogowy ulicy publicznej zbiorczej, KDL – pas drogowy ulicy publicznej lokalnej, KDD – pas drogowy ulicy publicznej dojazdowej, KDW – teren drogi wewnętrznej, KDP – teren publicznego ciągu pieszego,

c) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obszary potencjalnego zagrożenia ruchami masowymi ziemi,

d) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: stanowisko archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków, historyczne siedlisko,

e) wyróżnione zasady zagospodarowania terenu:

- obowiązująca linia zabudowy,

- nieprzekraczalna linia zabudowy,

- ścieżka rowerowa,

- kierunek przebiegu ciągu pieszego lub ciągu pieszo-rowerowego,
- granica strefy ograniczeń dla lokalizacji i zagospodarowania w sąsiedztwie napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV,
- lokalizacja istniejącej / projektowanej stacji transformatorowej,
- lokalizacja urządzeń kanalizacji sanitarnej,
- dominanta przestrzenna,
- wymiary i odległości w metrach,
- projektowany szpaler / rząd drzew.

4) Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią informacje i nie są ustaleniami planu.

§ 4.

1. Następujące określenia w planie oznaczają:

1) **Dach stromy** – forma dachu budynku, w którym poszczególne połaci pochylone są pod katem co najmniej 30°. Za dach stromy uważa się również dach w kształcie kopuły, kolebki itp. dachy widoczne z poziomu parteru.

2) **Dominanta przestrzenna** - obiekt (grupa obiektów) wyraźnie odróżniający się od otaczającej zabudowy formą całego obiektu lub gabarytami (np. wysokością).

3) **Dostęp ogólny** – dostęp do terenu (obiektu) nie limitowany żadnymi ograniczeniami podmiotowymi ani przedmiotowymi, w szczególności ogrodzeniami, biletami wstępu, porą doby.

4) **Dostęp publiczny** - dostęp do terenu (obiektu) nie limitowany żadnymi ograniczeniami podmiotowymi. Wstęp na teren (do obiektu) o dostępie publicznym zapewniony jest każdej osobie spełniającej warunki o charakterze organizacyjnym (np. dostęp tylko w ustalonych godzinach, dostęp w określonym celu) lub finansowym (np. bilety wstępu, ustalone opłaty za korzystanie z terenu czy obiektu).

5) **Kalenica główna** – najdłuższa kalenica budynku będąca krawędzią przecięcia połaci wyznaczających przeciwległe kierunki spadku,

   a) w przypadku, gdy budynek posiada więcej niż jedną kalenicę o tej samej długości na różnych wysokościach względem siebie, za kalenicę główną uważa się najwyższą z nich;

   b) w przypadku istnienia kilku kalenic o tej samej długości i wysokości względem siebie, za kalenicę główną uważa się tę z kalenic, której odległość od pionowej płaszczyzny przechodzącej przez frontową granicę działki jest najmniejsza.

6) **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.

7) **Linie zabudowy** :

   a) obowiązująca linia zabudowy - linia, ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, na której to linii ustala się obowiązek sytuowania minimum 60% szerokości frontowej ściany budynku o przeznaczeniu określonym w symbolu terenu; dla zabudowy istniejącej, budynków gospodarczych i garaży obowiązującą linię zabudowy należy traktować jako nieprzekraczalną linię zabudowy,

   b) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia, ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków,

   c) nieprzekraczalna linia zabudowy od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 400 określona na rysunku planu dotyczy jednorodzinnych budynków mieszkalnych, dla lokalizacji budynków o innej funkcji względem ww. gazociągu wysokiego ciśnienia obowiązują przepisy odrębne,

   d) 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 i 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,
- budynków istniejących w zakresie ich remontów, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy, pod warunkiem nie przybliżania budynku do granicy działki z ulicą lub drogą.

8) **Obiekt obniżający standard warunków mieszkaniowych:**

a) powodujący w trakcie działalności osiągnięcie 80% dopuszczalnej przepisami prawa normy zanieczyszczenia środowiska na granicy przynależnej mu działki lub obiektu w sytuacji współużytkowania działki (dla bezpośrednich sąsiadów),

b) każdy obiekt emitujący nieprzyjemny zapach,

c) każdy obiekt emitujący hałas powyżej dopuszczalnego poziomu określonego w przepisach prawa,

d) w sposób oczywisty pogarszający warunki życia sąsiadów (np. obiekt emitujący widoczny dym, opary itp., wymagający składowania odpadów na otwartej przestrzeni, generujący ruch pojazdów samochodowych lub hałas o dużym natężeniu w porze nocnej),

e) w szczególności lokal gastronomiczny z działalnością nocną. Obiektem obniżającym standard warunków mieszkaniowych nie jest parking dla samochodów osobowych ani garaż dla samochodów osobowych.

9) **Powierzchnia biologicznie czynna** - teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych.

10) **Przepisy odrębne** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

11) **Symetria dachu** - symetria nachylenia połaci dachowych względem pionowej płaszczyzny przechodzącej przez kalenicę dachu.

12) **Teren** – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w ustaleniach szczegółowych, przeznaczony także pod drogi, zieleń, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej.

13) **Teren inwestycji** – należy przez to rozumieć obszar zainwestowania w granicach jednej lub kilku działek przeznaczonych pod realizację zamierzenia budowlanego.

14) **Usługi** – należy przez to rozumieć wszelkie obiekty budowlane w całości lub części służące do działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi. Usługi nie obejmują funkcji polegających na prowadzeniu działalności produkcyjnej, przemysłowej, składowej i magazynowej, wszelkiego rodzaju baz oraz zajezdni. Usługi obejmują funkcje polegające na prowadzeniu działalności:

a) usług publicznych – jak administracja publiczna, wymiar sprawiedliwości, parki i skwery ogólnodostępne, obiekty kultu religijnego, obiekty służące porządkowi publicznemu, obiekty ochrony przeciwpożarowej, usługi oświaty, nauki, zdrowia, opieki społecznej i socjalnej, rekreacji i kultury fizycznej, sportu, obiekty kultury i obiekty związane ze świadczeniem usług pocztowych,

b) usługi komercyjne – jak usługi handlu, gastronomii, turystyki, centra wystawiennicze, instytucje finansowe, biura, drobne rzemiosło typu: fryzjer, kosmetyczka, zakład mechaniki samochodowej itp.

15) **Wtórna parcelacja** – parcelacja nieruchomości dokonana w okresie obowiązywania niniejszego planu, w wyniku której powstaje konieczność wydzielenia nowych dróg, dojazdów, lub uzyskania służebności drogi lub dojazdu.

16) **Wysokość** służy do określenia dopuszczalnego pionowego gabarytu projektowanych budynków:

a) wysokość wyrażona w metrach to pionowy, zewnętrzny wymiar budynku liczony od średniego poziomu terenu przy wejściu do budynku od strony drogi, z której następuje dojazd do działki, do kalenicy, punktu zbiegu połaci dachowych lub pionowy, zewnętrzny wymiar budynku liczony od średniego poziomu terenu przy wejściu do budynku od strony drogi, z której następuje dojazd do działki, do górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub attyki, (nie dotyczy masztów odgromnikowych, anten i kominów),

b) wysokość wyrażona w liczbie kondygnacji to dopuszczalna liczba kondygnacji nadziemnych w budynkach, przy czym przez poddasze użytkowe należy rozumieć kondygnację w dachu stromym z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.

17) **Wymagania parkingowe** – to wymagana minimalna liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych, którą należy zapewnić na terenie inwestycji.

18) **Makroniwelacja** – zmiana naturalnej rzeźby terenu i nachylenia stoku (wykop, nasyp, wyrównanie powierzchni) o wysokość względną większą niż 1,5 m. Nie uważa się za makroniwelację wkopanie w stoku jednej kondygnacji jednorodzinnego budynku mieszkalnego.

19) **Miejsca postojowe** - miejsca postojowe dla samochodów osobowych na powierzchni terenu (usytuowane na parkingach), w garażach (wbudowanych lub wolno stojących) lub wiatach.

20) **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.

21) **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 tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami cyfrowymi oraz ich przeznaczenie oznaczone symbolami literowymi zgodnie z poniższą klasyfikacją:

1. Tereny zabudowy:

1) **MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:**

a) na terenie jednej działki budowlanej dopuszcza się realizację budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego lub w zabudowie bliźniaczej oraz budynków gospodarczych i budynków garażowych w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej,

b) w budynku mieszkalnym dopuszcza się wydzielenie lokalu użytkowego (o powierzchni dopuszczonej przepisami prawa budowlanego w jednorodzinnym budynku mieszkalnym) o funkcji usługowej z zakresu usług: handlu, gastronomii, gabinetów i biur, drobnego rzemiosła typu: fryzjer, kosmetyczka itp., wyklucza się lokalizację warsztatów: napraw samochodów (mechanicznych, elektrycznych, lakierniczych, wulkanizacji, itp.), stolarskich, ślusarskich i innych usług uciążliwych dla funkcji mieszkaniowej,

c) usługi dopuszcza się wyłącznie z funkcją mieszkaniową (jako funkcja wbudowana),

d) wyklucza się lokalizację obiektów obniżających standard warunków mieszkaniowych.

2) **MU – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej** przeznaczony dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej z usługami towarzyszącymi.

a) na terenie jednej działki budowlanej dopuszcza się realizację budynku mieszkalno-usługowego z jednym lub dwoma lokalami mieszkalnymi lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego lub w zabudowie bliźniaczej oraz budynków usługowych a także realizację budynków gospodarczych i budynków garażowych w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej wyłącznie jako obiektów towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, mieszkalno-usługowej lub usługowej, chyba, że regulacje w karcie terenu stanowią inaczej,

b) usługi w budynku mieszkalno–usługowym z zakresu usług określonych w §4 ust.1 pkt 14 niniejszej uchwały,

c) wyklucza się lokalizację stacji paliw, parkingów dla samochodów ciężarowych, warsztatów samochodowych i stacji obsługi samochodów, chyba, że regulacje w karcie terenu stanowią inaczej.

d) wyklucza się lokalizację obiektów o zatrudnieniu powyżej 30 osób.

3) **MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:**

a) wielorodzinne budynki mieszkalne wraz z towarzyszącym zagospodarowaniem,

b) dopuszcza się:

- lokalizację lokali usługowych w parterze budynków mieszkalnych z zakresu usług określonych w §4 ust.1 pkt 14 niniejszej uchwały,
- przeznaczenie pomieszczeń na lokale użytkowe pod warunkiem zapewnienia bezpośredniego wejścia od ulicy lub placu ogólnodostępnego, które będzie niezależne od wejścia do budynku, z którego korzystają jego mieszkańcy,
- lokalizację garaży w zabudowie zwartej o minimum 5 miejscach postojowych,
- lokalizację budynków i urządzeń stacji transformatorowych 15 kV/0,4 kV oraz innych urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej niezbędnych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- realizację placów zabaw dla dzieci i młodzieży oraz terenowych urządzeń sportowo – rekreacyjnych takich jak: place do gier, boiska, korty tenisowe, siłownie zewnętrzne itp.

c) wyklucza się lokalizację:

- obiektów obniżających standard warunków mieszkaniowych,
- stacji paliw, parkingów dla samochodów ciężarowych, warsztatów samochodowych i stacji obsługi samochodów, warsztatów stolarskich i ślusarskich,
- zespołów garaży na wyodrębnionych działkach,
- garaży jednokondygnacyjnych na poziomie terenu z wyłączeniem: zespołów garaży o minimum 5 miejscach postojowych oraz zespołów garaży przyległych do budynku, jeżeli ich dachy są wykorzystanie do celów użytkowych.

4) **MM – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej:** przeznaczony dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN zgodnie z ustaleniami pkt 1 oraz dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW zgodnie z ustaleniami pkt 3.

5) **U – teren zabudowy usługowej** przeznaczony dla lokalizacji zabudowy usługowej z zakresu usług określonych w §4 ust.1 pkt 14 niniejszej uchwały. Na cele mieszkaniowe w budynku usługowym można przeznaczyć maksymalnie 30% powierzchni całkowitej budynku, ale nie więcej niż 150 m^2 powierzchni użytkowej, chyba, że regulacje w karcie terenu stanowią inaczej.

6) **UP – teren usług publicznych** przeznaczony dla lokalizacji zabudowy usługowej z zakresu usług publicznych określonych w §4 ust.1 pkt 14 lit. a niniejszej uchwały. Na cele mieszkaniowe w budynku usługowym można przeznaczyć maksymalnie 30% powierzchni całkowitej budynku, ale nie więcej niż 150 m^2 powierzchni użytkowej.

7) **US –teren usług sportu i rekreacji** przeznaczony dla lokalizacji funkcji związanych ze sportem, turystyką, rekreacją i wypoczynkiem:

a) obiekty i urządzenia sportu, turystyki, rekreacji i wypoczynku oraz budynki i urządzenia niezbędne do ich obsługi, w tym budynki zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego,

b) wyklucza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej,

c) wyklucza się lokalizację usług komercyjnych w rozumieniu §4 ust.1 pkt 14 lit.b niniejszej uchwały, za wyjątkiem usług gastronomii i turystyki,

d) wyklucza się lokalizację zespołów garaży oraz innych budynków i form zagospodarowania degradujących walory estetyczne przestrzeni.

2. Tereny zieleni:

1) **ZP– teren publicznej zieleni urządzonej** ogólnodostępnej przeznaczony dla lokalizacji zieleni oraz funkcji sportu i rekreacji:

a) teren miejskiej zieleni urządzonej, takiej jak: zieleń parkowa, ogródek jordanowski, urządzenia rekreacyjno – sportowe, obiekty małej architektury,

b) dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych i pieszych.

2) **ZR – teren publicznej zieleni rekreacyjnej** ogólnodostępnej związanej z lokalizacją funkcji sportu, turystyki i rekreacji oraz stanowiącej otwarte tereny uzupełniające dla sąsiednich terenów usług sportu i rekreacji.

3) **ZL– las.**

3. Tereny infrastruktury technicznej: **W** – teren urządzeń zaopatrzenia w wodę.

4. Tereny komunikacji:

1) **KDZ** – pas drogowy ulicy publicznej zbiorczej,

2) **KDL** – pas drogowy ulicy publicznej lokalnej,

3) **KDD** – pas drogowy ulicy publicznej dojazdowej,

4) **KDW** – teren drogi wewnętrznej,

5) **KDP** – teren publicznego ciągu pieszego.

Rozdział 2.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6.

1. Kształtowanie struktury przestrzennej jako osiedla zabudowy strefy przedmiejskiej z podstawowym zakresem usług, w tym z usługami sportu i rekreacji oraz terenami zieleni. Obowiązuje zasada zrównoważenia rozwoju podstawowych sfer życia w zakresie mieszkania, pracy, obsługi i wypoczynku.

2. Kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem istniejącej rzeźby terenu, istniejącego zagospodarowania, w tym istniejących terenów leśnych i zadrzewionych oraz z uwzględnieniem struktury własności.

Rozdział 3.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Zasady kształtowania krajobrazu

§ 7.

1. Dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania środowiska przyrodniczego i utrzymania różnorodności biologicznej ustala się:

1) pozostawienie terenów stale lub okresowo zalanych wodą, oczek wodnych oraz terenów podmokłych, w tym porośniętych roślinnością hydrogeniczną oraz zadrzewieniami i zakrzywieniami,

2) zakaz kanalizacji cieków naturalnych poza miejscami niezbędnymi dla przeprowadzenia infrastruktury technicznej miasta i dojazdów,

3) na terenach publicznej zieleni urządzonej (oznaczonych symbolem ZP) obowiązuje zakaz wycinki drzewostanu za wyjątkiem cięć sanitarnych,

4) wprowadzenie nowych zadrzewień i zakrzewień zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi w formie grup drzew i krzewów oraz w szpalerach drzew wzdłuż ciągów komunikacyjnych,

5) zachowanie wysokiego udziału powierzchni biologicznie czynnych w ogólnej powierzchni wydzielanych działek przeznaczonych pod zabudowę,

6) na terenach zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej maksymalne ograniczenie stosowania szczelnych, nieprzepuszczalnych nawierzchni dla utwardzenia dróg dojazdowych do poszczególnych budynków i wydzielonych działek oraz miejsc postojowych dla samochodów,

7) zagospodarowanie wód opadowych z dachów obiektów kubaturowych i ich wykorzystanie do nawodnienia ogródków przydomowych, trawników czy zieleńców, gromadzenie wód opadowych w odpowiednich zbiornikach przeznaczonych do tego celu,

8) realizację przejść ekologicznych umożliwiających migrację drobnej zwierzyny w formie:

   a) otworów o średnicy minimum 15 cm wykonanych w podmurówce ogrodzenia terenu, przy powierzchni gruntu, rozmieszczonych w odstępach nie większych niż 5 m, lub

   b) prześwitów o szerokości 10 cm pomiędzy podmurówką a ażurowymi elementami ogrodzenia, gdy wysokość podmurówki nie przekracza 10 cm,

9) w przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.

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. 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 stały

pobyt ludzi, na terenach prowadzonej uciążliwej działalności, należy wyposażyć w środki techniczne ochrony przed tymi uciążliwościami.

2) prowadzona działalność musi spełniać wymogi obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie ochrony środowiska (w tym w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz hałasu),

3) wyklucza się lokalizację następujących działalności i przedsięwzięć:

a) polegających na składowaniu i magazynowaniu wszelkich odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych,

b) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem przedsięwzięć, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko nie wykazała znacząco negatywnego wpływ na środowisko i zdrowie ludzi.

4. W zakresie ochrony przed hałasem i wibracjami ustala się:

1) dopuszczalne poziomy hałasów regulują przepisy szczegółowe zgodnie z obowiązującym systemem prawa, i tak:

a) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) na terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MU) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,

c) na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

d) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej (MM) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych,

e) na terenach usług publicznych (UP) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych,

f) na terenach usług sportu rekreacji i wypoczynku (US) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych,

g) na terenach zieleni urządzonej (ZP) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych,

h) na terenach zieleni rekreacyjnej (ZR) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych.

2) na terenach w sąsiedztwie ciągów komunikacyjnych, ustala się:

a) obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami,

b) dopuszcza się sytuowanie pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi pod warunkiem zastosowania środków technicznych zapewniających dotrzymanie poziomów hałasu ustalonych w przepisach odrębnych.

5. Dla obszarów potencjalnego zagrożenia ruchami masowymi ziemi ustala się:

1) dopuszczenie zabudowy pod warunkiem wykonania szczegółowych badań geotechnicznych oraz wykonania dokumentacji geologiczno-inżynierskiej w kierunku ochrony przed ruchami masowymi,

2) prace budowlane należy prowadzić w sposób zabezpieczający grunt przed osuwaniem,

3) w miejscach, gdzie nachylenie może stworzyć zagrożenie, pokrycie terenu roślinnością (nasadzenia drzew i krzewów) lub w razie konieczności zabezpieczenie techniczne stoków,

4) odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej (nie dotyczy terenów przeznaczonych pod zieleń i oznaczonych symbolami: ZP, ZR, ZL),

5) zakaz makroniwelacji (nie dotyczy terenów komunikacji).

6. W zakresie kształtowania krajobrazu ustala się:

1) zagospodarowanie terenów oznaczonych symbolami MU.01.0, MU.12.0, UP.14.0, MU.21.0, US.23.1, MU.24.0 MN.29.1, MN.29.2, należy kształtować w taki sposób, aby stanowiły korytarz przewietrzania miasta – lokalizacja wyłącznie budynków niskich o wysokości do 12 m, a na terenach nowo inwestowanych wprowadzenie pasa zieleni średniej o szerokości minimum 6 m,

2) wprowadzenie szpalerów drzew wzdłuż głównego ciągu komunikacyjnego, który stanowi ul. Głowackiego (teren oznaczony symbolem KDZ.01) i ul. Nowej Głowackiego (teren oznaczony symbolem KDZ.02) na zasadach określonych w kartach terenów oraz wprowadzenie szpalerów drzew na terenach przeznaczonych pod zabudowę wzdłuż ulic klasy lokalnej oznaczonych symbolami: KDL.04, KDL.05, KDL.06 i KDL.07 na zasadach określonych w kartach terenów,

3) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, które zostały określone na rysunku planu,

4) budynki na terenach, na których wyznaczono linie zabudowy, powinny zostać sytuowana zgodnie z tymi liniami w myśl definicji określonej w § 4 ust.1 pkt 7 niniejszej uchwały,

Rozdział 4.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 8.

1. Na terenie objętym planem nie występują obiekty i tereny wpisane do rejestru zabytków nieruchomych województwa pomorskiego.

2. Na terenie objętym planem znajduje się stanowisko archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Stanowisko to zostało oznaczone na rysunku planu. Stanowiska archeologiczne podlegają ochronie na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Przepisy te regulują proces uzgadniania oraz obowiązki osoby zamierzającej prowadzić roboty ziemne lub dokonać zmiany charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, w tym w szczególności kwestię prowadzenia niezbędnych badań archeologicznych.

3. Ustala się ochronę historycznego siedliska zlokalizowanego przy ul. Głowackiego 60 – teren wskazany na rysunku planu. Ochronie podlega układ i charakter zabudowy (usytuowanie budynków na działce, gabaryty budynków, rodzaj dachu, które zostały szczegółowo ustalone w kacie terenu).

4. Na terenie objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej.

Rozdział 5.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 9.

1. Na obszarze opracowania planu układ przestrzeni publicznych ogólnodostępnych tworzą:

1) istniejący pas drogowy ulic Głowackiego (teren oznaczony symbolami KDZ.01 i KDD.11),

2) projektowane pasy drogowe ulic publicznych oznaczone symbolami: KDZ, KDL i KDD,

3) projektowane publiczne ciągi piesze oznaczone symbolem KDP,

4) tereny publicznej zieleni urządzonej oznaczone symbolem ZP,

5) tereny publicznej zieleni rekreacyjnej oznaczone symbolem ZR,

6) tereny lasów oznaczone symbolem ZL,

7) tereny usług sportu i rekreacji oznaczone symbolem US.

2. Na obszarze opracowania planu obowiązują następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) kształtowanie ogólnodostępnych przestrzeni publicznych, w tym ulic i placów, w sposób tworzący warunki publicznej aktywności oraz w sposób tworzący miejsca tożsamości i identyfikacji przestrzeni;

2) zagospodarowanie terenów przestrzeni publicznej bez barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych,

3) w przestrzeni publicznej, obejmującej ulice, place, ciągi piesze i rowerowe oraz zieleń publiczną oznaczoną symbolem ZP i ZR, dopuszcza się lokalizację:

a) obiektów małej architektury stanowiących elementy wyposażenia ulicy obejmujących: siedziska, ławki, podesty wypoczynkowe, stoły, blaty, parawany, pergole, osłony przeciwwiatrowe, słupy ogłoszeniowe, kosze na śmieci,

b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, a także urządzeń wyposażenia technicznego obejmujących: przystanki autobusowe, rozmównice telefoniczne, fontanny, pompy i zdroje uliczne, oświetlenie, stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, drogowskazy, stojaki na rowery, ograniczniki ruchu kołowego i pieszego,

c) elementów aranżacji zieleni ulicznej obejmujących: kwiatony, zieleń całoroczną w donicach, pnącza, kraty i osłony wokół drzew i zieleni niskiej,

d) tymczasowych obiektów usługowo–handlowych, w tym: wielofunkcyjnych kiosków, przedogródków gastronomicznych, obiektów gastronomicznych pod dachami tekstylnymi, ruchomych urządzeń małej gastronomii.

Rozdział 6.
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 10.

1. Ustala się następujące ogólne zasady kształtowania zabudowy:

1) nie ustala się rodzaju dachu dla altan i wiat,

2) nie dopuszcza się realizacji blaszanych budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych i garaży,

3) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowie mieszkaniowo–usługowej dopuszcza się realizację wbudowanych parterowych garaży z dachem dowolnym,

4) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowie mieszkaniowo–usługowej dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i budynków garaży w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej, ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych zwróconą w stronę tej granicy,

5) dopuszcza się sytuowanie budynku stacji transformatorowej bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych zwróconą w stronę tej granicy,

6) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, przy zachowaniu maksymalnej wysokości posadzki parteru 1,5 m nad poziomem terenu przy wejściu do budynku od frontu działki,

7) w budynkach usługowych oraz budynkach mieszkalnych wielorodzinnych dopuszcza się przeznaczenie kondygnacji podziemnych na halę garażową (garaż),

8) dopuszcza się wykonanie w dachu okien połaciowych, facjat i lukarn, przy czym łączna szerokość facjat i lukarn nie może przekroczyć 70% długości dachu,

9) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz w zabudowie mieszkaniowo–usługowej tynki zewnętrzne należy stosować w kolorach pastelowych o niskim lub średnim nasyceniu barw lub w kolorze białym,

10) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej oraz w zabudowie mieszkaniowo–usługowej obowiązuje jednakowa kolorystyka dachów, ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej.

2. Zainwestowanie i użytkowanie istniejące w dniu wejścia w życie planu uznaje się za zgodne z planem.

3. Szczegółowe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania poszczególnych terenów objętych planem zostały określone w §18 niniejszej uchwały w poszczególnych kartach terenów. Ustalone w §18 niniejszej uchwały zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu nie dotyczą urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, za wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem W.31.0.

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 przepisów odrębnych.

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 niniejszej uchwały w poszczególnych kartach terenów.

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 wydzieleń geodezyjnych dla sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, których można dokonywać niezależnie od przyjętych ustaleń, lecz 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 lub jej odcinka ww. strefa ograniczeń przestaje obowiązywać.

2. Wzdłuż istniejących gazociągów wysokiego ciśnienia: DN 400 MOP 5,5 MPa relacji Gustorzyn – Pruszcz Gdański i DN 500 MOP 8,4 MPa relacji Gustorzyn – Reszki obowiązują strefy kontrolowane. Ograniczenia w zagospodarowaniu strefy kontrolowanej, w tym lokalizacji zabudowy i nasadzeń roślinności od ww. gazociągów wysokiego ciśnienia określają przepisy odrębne dotyczące warunków techniczny, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie. Szerokość strefy kontrolowanej gazociągu DN 500 wynosi 8,0 m (po 4,0 m od osi gazociągu). Szerokość strefy kontrolowanej gazociągu DN 400 jest określona w przepisach odrębnych, jej wielkość zależy od rodzaju zabudowy i zagospodarowania terenu.

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 zieleń wysoką w proporcji co najmniej 1 drzewo na 10 miejsc postojowych.

5. Zakaz lokalizacji budynków obowiązuje na terenach zieleni oznaczonych symbolami: ZL.34.1, ZL.34.2, ZL.37.0, ZP.38.1, ZP.38.2, ZP.38.3, ZP.38.4, ZP.38.5, ZP.38.6, ZP.38.7, ZP.38.8.

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 zbiorczej, publiczna, oznaczona symbolem KDZ.01 (ul. Głowackiego) oraz projektowana ulica klasy zbiorczej, oznaczona symbolem KDZ.02 (ul. Nowa Głowackiego),

2) ulice klasy lokalnej, publiczne, oznaczona symbolami: KDL.03 (ul. R. Landowskiego), KDL.04, KDL.05 (ul. Ks. Jerzego Popiełuszki), KDL.06 (ul. Forsterów), KDL.07 (ul. J.Kraziewicza), KDL.08 (ul. ppkł. Józefa Wryczyks), KDL.49 (ul. Lecha Bądkowskiego),

3) ulice klasy dojazdowej, publiczne, oznaczona symbolami: KDD.09 (ul. Lecha Bądkowskiego), KDD.10 (ul. płk Ryszarda Kuklińskiego), KDD.11 (ul. Głowackiego), KDD.12 (ul. Anny Łajming), KDD.13 (ul. Wiktora Jagalskiego), KDD.14, KDD.15 (ul. Czyżewskiego), KDD.16 (ul. Ks. Feliksa Bolta), KDD.17 (ul. Romana Klima), KDD.18 (ul. Ks. Władysława Młyńskiego), KDD.19, KDD.20 i KDD.21 (ul. rotm. Witolda Pileckiego), KDD.22 (ul. por. J. Gierszewskiego), KDD.23, KDD.24, KDD.32,

4) drogi wewnętrzne niepubliczne, oznaczone symbolem KDW,

5) publiczne ciągi piesze oznaczone symbolami: KDP.33, KDP.34, KDP.50, KDP.51.

2. Nadrzędny układ komunikacyjny stanowi Aleja Solidarności (w ciągu drogi krajowej nr 91 Gdańsk - Cieszyn) przebiegająca poza obszarem opracowania planu, do której planowane jest włączenie ulicy Nowej Głowackiego (teren oznaczony symbolem KDZ.02), likwidacji ulegnie skrzyżowanie ul.Głowackiego (KDD.11) z Al.Solidarności. Ulica Nowa Głowackiego (KDZ.02) oraz istniejąca ulica Głowackiego (na odcinku oznaczonym symbolem KDZ.01) stanowią główny ciąg komunikacji drogowej przebiegający przez obszar planu, do którego włączony jest podstawowy układ komunikacyjny składający się z ulic klasy lokalnej i dojazdowej.

3. Obsługa komunikacyjna terenów przeznaczonych pod zabudowę:

1) w oparciu o istniejące i planowane ulice publiczne klasy lokalnej i dojazdowej oraz drogi wewnętrzne na zasadach określonych w kartach terenów,

2) w przypadku braku innej możliwości dopuszcza się obsługę komunikacyjną w oparciu o ulicę zbiorczą, ul.Głowackiego, oznaczoną symbolem KDZ.01, pod warunkiem łączenia zjazdów – minimum jeden zjazd do dwóch posesji,

3) nie dopuszcza się obsługi komunikacyjnej w oparciu o planowaną ulicę zbiorczą, ul. Nową Głowackiego, oznaczoną symbolem KDZ.02, nie dotyczy istniejących zjazdów na tereny działek budowlanych o numerach 11/1 i 11/3.

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

Lp.	***Rodzaj funkcji***	***Podstawa odniesienia***	***Minimalny wskaźnik miejsc postojowych***
1.	Budynki mieszkalne jednorodzinne	1 mieszkanie	1
		1 działka	2
2.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	1
3.	Obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży od 25 m2 do 2000 m2	100 m^2 powierzchni sprzedaży	2,5
4.	Restauracje, kawiarnie, bary	100 miejsc konsumpcyjnych	24
5	Biura, urzędy, poczty, banki, przychodnie, gabinety lekarskie.	40 m^2 powierzchni użytkowej	2
6.	Hotele, motele, pensjonaty, obiekty świadczące usługi hotelarskie itp.	1 pokój gościnny/hotelowy	1
7.	Szkoły	1 sala	1,5
8.	Przedszkola, świetlice	1 oddział	3
9.	Baseny pływackie i inne obiekty sportu i rekreacji	100 m^2 powierzchni użytkowej	4

10.	Warsztaty pojazdów mechanicznych	1 stanowisko naprawcze	2
11.	Myjnie samochodowe	1 stanowisko do mycia	2
12.	Stacje paliw bez sklepu	1 obiekt	2
13.	Stacje paliw ze sklepem	1 obiekt	5

5. Miejsca postojowe, o których mowa w ust. 4, należy rozmieszczać w obrębie działki budowlanej wyróżnionej dla budynku (budynków) obsługiwanych lub w obrębie terenu inwestycji lub w inny sposób wskazany w karcie terenu.

6. Nie ustala się minimalnej ilości miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

7. Nie ustala się wymogu zapewnienia miejsc postojowych na terenie działki dla wolno stojących obiektów usługowych o powierzchni użytkowej do 40 m^2.

8. W pasach drogowych ulic:

1) należy przewidzieć budowę hydrantów przeciwpożarowych,

2) dopuszcza się wyposażenie w urządzenia obsługi pasażerów linii autobusowych w transporcie miejskim (zatoki autobusowe, powierzchnie przystankowe),

3) dopuszcza się przebieg ścieżek rowerowych, chodników oraz lokalizację zieleni.

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.

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 i wydzielonych geodezyjnie dróg wewnętrznych - do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej,

3) z nawierzchni nieprzepuszczalnych na terenach przeznaczonych pod zabudowę oraz zieleń (dróg wewnętrznych, 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 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 opalanych węglem lub pieców opalanych węglem.

6. Zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci ogólnomiejskiej; kolidujące z planowanym zagospodarowaniem 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 selekcjonowane w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia, a następnie wywożone do miejsc ich składowania, unieszkodliwiania lub odzysku.

10. Sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej należy projektować z rozprowadzeniem na terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne oraz na terenach zieleni. Dopuszcza się lokalizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod zabudowę w pasach terenów pomiędzy wyznaczonymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi pas drogowy. Prowadzenie sieci infrastruktury technicznej poza ww. terenami jest możliwe pod warunkiem uzgodnienia z ich gestorami i władającymi gruntem.

11. W przypadku konieczności zmiany lokalizacji stacji transformatorowej lub urządzeń kanalizacji sanitarnej wskazanych na rysunku planu lub braku potrzeby ich lokalizacji, w miejscach wskazanych na rysunku planu, wynikających z przesłanych technicznych powstałych w trakcie projektowania bądź realizacji sieci, urządzeń elektroenergetycznych bądź kanalizacyjnych, dopuszcza się możliwość rezygnacji z ich lokalizacji w miejscach wskazanych na rysunku planu. Wówczas teren przeznaczony pod ich lokalizację uzyskuje przeznaczenie takie, jakie jest ustalone dla obszaru wydzielonego liniami rozgraniczającymi, w graniach którego się znajduje.

Rozdział 12.
Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 16.

1. Na obszarze planu ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

2. Na terenach oznaczonych symbolami: ZR.23.2, ZP.33.1 i ZP.33.2 dopuszcza się lokalizowanie tymczasowych obiektów budowlanych na zasadach kształtowania zabudowy oraz o wskaźnikach zagospodarowania terenu określonych w kartach terenów.

3. Na pozostałym obszarze planu ustala się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem:

1) obiektów związanej z procesem budowlanym oraz obiektów niezbędnych do urządzania zieleńców, parków i innych przestrzeni o charakterze publicznym oraz miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu,

2) przestrzeni publicznych, dla których obowiązują ustalenia §9 ust.2 pkt 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) MN, MU, MW, MM, U, US - 30%,

2) UP, ZP, ZR, ZL, W – 0%,

3) KDZ, KDL, KDD, KDW, KDP - 0%.

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

DZIAŁ III.
USTALENIA szczegółowe

§ 18.

Ustalenia szczegółowe dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

1. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **MU.01.0** W ZMIANIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCEGO TERENY W REJONIE UL. GŁOWACKIEGO W TCZEWIE.

1) NUMER TERENU I JEGO POWIERZCHNIA: **01.0** (2,09 ha).

2) PRZEZNACZENIE TERENU: **MU - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej:**

a) przeznaczenie zgodne z §5 ust.1 pkt 2 niniejszej uchwały,

b) lokalizacja stacji transformatorowej w miejscu wskazanym na rysunku planu, z zastrzeżeniem §15 ust.11 niniejszej uchwały.

3) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) dopuszczalna wysokość do 12,0 m; do 3 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), budynki o innej funkcji zlokalizowane na tej samej działce budowlanej, co budynek mieszkalny lub mieszkalno-usługowy nie mogą być od niego wyższe,

b) rodzaj dachu: dach stromy o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 30° -51°; ustalenie nie dotyczy dachów mansardowych,

c) linie zabudowy:

- zgodnie z rysunkiem planu,
- nieprzekraczalna linia zabudowy od terenu drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDW.38 w odległości 4 m od linii rozgraniczających,

d) powierzchnia zabudowy: maksymalna 30% powierzchni terenu objętego inwestycją,

e) intensywność zabudowy: minimalna – nie ustala się; maksymalna do 1,0,

f) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 40% powierzchni terenu objętego inwestycją.

4) SZCZEGÓŁOWE ZASADY PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej - 800 m^2,

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej – nie ustala się,

c) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego: prostopadle do pasa drogowego lub równolegle do istniejących wydzieleń z tolerancją $\pm 3^{o}$.

5) INNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) obsługa komunikacyjna wyłącznie z ul. Głowackiego (terenu oznaczonego symbolem KDD.11), w tym poprzez drogę wewnętrzną,

b) przez teren przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15 kV – obowiązuje strefa ograniczeń dla lokalizacji i zagospodarowania w sąsiedztwie napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV o szerokości 14 m (po 7 m od osi linii) – dla strefy obowiązują ustalenia zawarte w §13 ust.1 niniejszej uchwały,

c) obowiązuje wprowadzenie wzdłuż ul. Nowej Głowackiego (oznaczonej symbolem KDZ.02) pasa zieleni średniej o szerokości minimum 6 m.

2. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **MU.02.0** W ZMIANIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCEGO TERENY W REJONIE UL. GŁOWACKIEGO W TCZEWIE.

1) NUMER TERENU I JEGO POWIERZCHNIA: **02.0** (5,25 ha).

2) PRZEZNACZENIE TERENU: **MU - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej:**

a) przeznaczenie zgodne z §5 ust.1 pkt 2 niniejszej uchwały, przy czym dopuszcza się lokalizację stacji paliw, warsztatów samochodowych i stacji obsługi samochodów,

b) lokalizacja stacji transformatorowej i urządzeń kanalizacji sanitarnej w miejscach wskazanych na rysunku planu, z zastrzeżeniem §15 ust.11 niniejszej uchwały,

c) obowiązuje lokalizacja obiektu realizowanego jako dominanta przestrzenna w miejscu oznaczonym na rysunku planu; projekt przedsięwzięcia budowlanego stanowiącego dominantę przestrzenną należy sporządzić wraz z analizą i oceną wpływu inwestycji na otaczający krajobraz, określającą sposób realizacji wymogów kompozycji urbanistycznej, które to opracowanie inwestor przedstawia wraz z wnioskiem o wydanie stosownej decyzji.

3) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) dopuszczalna wysokość do 12,0 m; do 3 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), dla obiektu lub zespołu obiektów stanowiących dominantę przestrzenną zlokalizowanych w miejscu wskazanym na rysunku planu do 16 m,

b) rodzaj dachu:

- dach stromy o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 30° -51°; ustalenie nie dotyczy dachów mansardowych,

- dla budynków usługowych o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m2 oraz budynków stacji paliw dopuszcza się dach płaski,

c) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,

d) powierzchnia zabudowy: maksymalna 30% powierzchni terenu objętego inwestycją,

e) intensywność zabudowy: minimalna – nie ustala się; maksymalna do 1,0,

f) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 40% powierzchni terenu objętego inwestycją.

4) SZCZEGÓŁOWE ZASADY PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej - 1000 m^2,

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej – 20 m,

c) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego: prostopadle do pasa drogowego lub równolegle do istniejących wydzieleń z tolerancją $\pm 3^o$.

5) INNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) wyklucza się lokalizację bezpośrednich zjazdów z ul.Nowej Głowackiego (terenu oznaczonego symbolem KDZ.02),

b) dopuszcza się bezpośrednie zjazdy na teren działek budowlanych z ulicy oznaczonej symbolem KDL.03, pod warunkiem łączenia zjazdów – jeden zjazd zbiorczy do dwóch posesji,

c) przez teren przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15 kV – obowiązuje strefa ograniczeń dla lokalizacji i zagospodarowania w sąsiedztwie napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV o szerokości 14 m (po 7 m od osi linii) – dla strefy obowiązują ustalenia zawarte w §13 ust.1 niniejszej uchwały,

d) na terenie występują obszary potencjalnego zagrożenia ruchami masowymi ziemi wskazane na rysunku planu – zagospodarowanie tych obszarów zgodnie z ustaleniami §7 ust.5 niniejszej uchwały,

e) na poszczególnych działkach wzdłuż granicy z liniami rozgraniczającymi drogi krajowej nr 91, na odcinku wskazanym na rysunku planu, obowiązuje lokalizacja co najmniej jednego rzędu drzew liściastych

3. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **MU.03.1** W ZMIANIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCEGO TERENY W REJONIE UL. GŁOWACKIEGO W TCZEWIE.

1) NUMER TERENU I JEGO POWIERZCHNIA: **03.1** (1,42 ha).

2) PRZEZNACZENIE TERENU: **MU - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej:** przeznaczenie zgodne z §5 ust.1 pkt 2 niniejszej uchwały, za wyjątkiem lokalizacji budynków usługowych, których nie dopuszcza się na terenie MU.03.1.

3) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) dopuszczalna wysokość do 12,0 m; do 3 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), budynki o innej funkcji zlokalizowane na tej samej działce budowlanej, co budynek mieszkalny lub mieszkalno-usługowy nie mogą być od niego wyższe,

b) rodzaj dachu:

- dach stromy o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 30° -51°; ustalenie nie dotyczy dachów mansardowych,
- na terenie działek bezpośrednio graniczących z terenem pasa drogowego ul. Nowej Głowackiego (terenem oznaczonym symbolem KDZ.02) kalenica główna budynku mieszkalnego oraz mieszkalno–usługowego równoległa do elewacji od strony ul. Nowej Głowackiego (nie dotyczy budynków istniejących),

c) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,

d) powierzchnia zabudowy: maksymalna 30% powierzchni terenu objętego inwestycją,

e) intensywność zabudowy: minimalna – nie ustala się; maksymalna do 1,0,

f) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 40% powierzchni terenu objętego inwestycją.

4) SZCZEGÓŁOWE ZASADY PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej - 800 m^2,

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej - 18 m,

c) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego: prostopadle do pasa drogowego lub równolegle do istniejących wydzieleń z tolerancją $\pm 3^o$,

d) zakaz wtórnej parcelacji (w rozumieniu ustaleń niniejszej uchwały).

5) INNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) wyklucza się lokalizację bezpośrednich zjazdów z ul.Nowej Głowackiego (terenu oznaczonego symbolem KDZ.02),

b) dopuszcza się bezpośrednie zjazdy na teren działek budowlanych z ulicy oznaczonej symbolem KDL.03, pod warunkiem łączenia zjazdów – jeden zjazd zbiorczy do dwóch posesji,

c) przez teren przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15 kV – obowiązuje strefa ograniczeń dla lokalizacji i zagospodarowania w sąsiedztwie napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV o szerokości 14 m (po 7 m od osi linii) – dla strefy obowiązują ustalenia zawarte w §13 ust.1 niniejszej uchwały,

d) na terenie występują obszary potencjalnego zagrożenia ruchami masowymi ziemi wskazane na rysunku planu – zagospodarowanie tych obszarów zgodnie z ustaleniami §7 ust.5 niniejszej uchwały.

4. KARTA TERENÓW OZNACZONYCH SYMBOLAMI: **MW.03.2, MW.04.1, MW.04.2, MW.04.3, MW.04.4, MW.09.0** W ZMIANIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCEGO TERENY W REJONIE UL. GŁOWACKIEGO W TCZEWIE.

1) NUMER TERENU I JEGO POWIERZCHNIA: **03.2** (1,82 ha), **04.1** (2,00), **04.2** (0,69 ha), **04.3** (0,66 ha), **04.4** (0,85 ha), **09.0** (1,79 ha).

2) PRZEZNACZENIE TERENU: **MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:**

a) przeznaczenie zgodne z §5 ust.1 pkt 3 niniejszej uchwały,

b) na terenie oznaczonym symbolem MW.04.4 lokalizacja stacji transformatorowej w miejscu wskazanym na rysunku planu, z zastrzeżeniem §15 ust.11 niniejszej uchwały.

3) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) dopuszczalna wysokość: do 12,5 m; do 4 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe),

b) rodzaj dachu: dowolny,

c) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,

d) powierzchnia zabudowy: maksymalna 30% powierzchni terenu objętego inwestycją,

e) intensywność zabudowy: minimalna – nie ustala się; maksymalna do 1,5,

f) powierzchnia biologicznie czynna (liczona wraz z placami zabaw dla dzieci): minimum 50% powierzchni terenu objętego inwestycją oraz nie mniej niż 22 m^2 na 1 mieszkanie.

4) SZCZEGÓŁOWE ZASADY PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej - 800 m^2,

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej - 25 m,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: prostopadle do pasa drogowego lub równolegle do istniejących wydzieleń z tolerancją $\pm 3^o$,

d) zakaz wtórnej parcelacji (w rozumieniu ustaleń niniejszej uchwały).

5) INNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) dopuszcza się bezpośrednie zjazdy na teren działek budowlanych z ulic oznaczonych symbolami KDL.03 i KDL.06, pod warunkiem łączenia zjazdów – jeden zjazd zbiorczy do dwóch posesji,

b) przez tereny oznaczone symbolami: MW.03.2 i MW.04.1 przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15 kV – obowiązuje strefa ograniczeń dla lokalizacji i zagospodarowania w sąsiedztwie napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV o szerokości 14 m (po 7 m od osi linii) – dla strefy obowiązują ustalenia zawarte w §13 ust.1 niniejszej uchwały,

c) na terenach oznaczonych symbolami MW.03.2 i MW.04.4 występują obszary potencjalnego zagrożenia ruchami masowymi ziemi wskazane na rysunku planu – zagospodarowanie tych obszarów zgodnie z ustaleniami §7 ust.5 niniejszej uchwały.

5. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **ZP.04.5** W ZMIANIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCEGO TERENY W REJONIE UL. GŁOWACKIEGO W TCZEWIE.

1) NUMER TERENU I JEGO POWIERZCHNIA: **04.5** (2,69 ha).

2) PRZEZNACZENIE TERENU: **ZP - teren publicznej zieleni urządzonej:**

a) przeznaczenie zgodne z §5 ust.2 pkt 1 niniejszej uchwały, obowiązuje zachowanie dostępu ogólnego (w rozumieniu ustaleń niniejszej uchwały),

b) dopuszcza się lokalizację altan parkowych o powierzchni zabudowy do 35 m^2, wyklucza się lokalizację innych budynków oraz lokalizację parkingów,

c) obowiązuje lokalizacja zbiornika wodnego o funkcji retencyjnej.

3) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) dopuszczalna wysokość: do 5,5 m, do 1 kondygnacji nadziemnej,

b) rodzaj dachu: dowolny,

c) linie zabudowy: lokalizacja obiektów zgodnie z przepisami prawa,

d) powierzchnia zabudowy: maksymalnie łącznie 150 m^2,

e) intensywność zabudowy: nie ustala się,

f) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 90% powierzchni terenu.

4) SZCZEGÓŁOWE ZASADY PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI: nie dopuszcza się podziałów geodezyjnych w obrębie terenu ZP.04.5 za wyjątkiem wydzielenia geodezyjnego zbiornika wodnego, obowiązują ustalenia §12 ust.5 niniejszej uchwały.

5) INNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU: obowiązuje lokalizacja zieleni w formie zwartych grup drzew i krzewów gatunków odpowiednich geograficznie i siedliskowo (biogrup) zajmujących minimum 10% powierzchni terenu ZP.04.5.

6. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **U.05.0** W ZMIANIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCEGO TERENY W REJONIE UL. GŁOWACKIEGO W TCZEWIE.

1) NUMER TERENU I JEGO POWIERZCHNIA: **05.0** (0,10 ha).

2) PRZEZNACZENIE TERENU: **U - teren zabudowy usługowej:**

a) przeznaczenie zgodne z §5 ust.1 pkt 5 niniejszej uchwały, przy czym nie dopuszcza się realizacji funkcji mieszkaniowej, w tym w budynkach usługowych,

b) dopuszcza się lokalizację pomników, fontann oraz elementów małej architektury.

3) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) dopuszczalna wysokość do 10,0 m; do 2 kondygnacji nadziemnych,

b) rodzaj dachu: dowolny,

c) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

d) powierzchnia zabudowy: maksymalna 70% powierzchni terenu objętego inwestycją,

e) intensywność zabudowy: minimalna – nie ustala się; maksymalna do 2,1 ,

f) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 5% powierzchni terenu.

4) SZCZEGÓŁOWE ZASADY PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

a) nie dopuszcza się podziałów geodezyjnych w obrębie terenu U.05.0, z zastrzeżeniem §12 ust.5 niniejszej uchwały,

b) teren U.05.0 wymaga scalenia.

5) INNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) obsługa komunikacyjna wyłącznie z ul. Głowackiego (terenu oznaczonego symbolem KDD.11),

b) dopuszcza się zapewnienie miejsc postojowych na terenie inwestycji oraz na terenie pasa drogowego ul. Głowackiego (terenu KDD.11) wzdłuż granicy z terenem U.05.0,

c) obowiązuje kształtowanie zabudowy i zagospodarowania o wysokim standardzie estetycznym; projekt przedsięwzięcia budowlanego należy sporządzić wraz z analizą i oceną wpływu inwestycji na otaczający krajobraz, określającą sposób realizacji wymogów kompozycji urbanistycznej, które to opracowanie inwestor przedstawia wraz z wnioskiem o wydanie stosownej decyzji.

7. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **MU.06.1** W ZMIANIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCEGO TERENY W REJONIE UL. GŁOWACKIEGO W TCZEWIE.

1) NUMER TERENU I JEGO POWIERZCHNIA: **06.1** (0,57 ha).

2) PRZEZNACZENIE TERENU: **MU - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej:** przeznaczenie zgodne z §5 ust.1 pkt 2 niniejszej uchwały.

3) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) dopuszczalna wysokość do 12,0 m; do 3 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), budynki o innej funkcji zlokalizowane na tej samej działce budowlanej, co budynek mieszkalny lub mieszkalno-usługowy nie mogą być od niego wyższe,

b) rodzaj dachu: dach stromy o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 30° -51°; ustalenie nie dotyczy dachów mansardowych,

c) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,

d) powierzchnia zabudowy: maksymalna 30% powierzchni terenu objętego inwestycją,

e) intensywność zabudowy: minimalna – nie ustala się; maksymalna do 1,0,

f) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 40% powierzchni terenu objętego inwestycją.

4) SZCZEGÓŁOWE ZASADY PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej - 800 m^2,

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej – 25 m (nie dotyczy działek narożnych),

c) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego: prostopadle do pasa drogowego lub równolegle do istniejących wydzieleń z tolerancją $\pm 3^o$,

d) zakaz wtórnej parcelacji (w rozumieniu ustaleń niniejszej uchwały).

5) INNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) wyklucza się lokalizację bezpośrednich zjazdów z ul.Nowej Głowackiego (terenu oznaczonego symbolem KDZ.02),

b) przez teren przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15 kV – obowiązuje strefa ograniczeń dla lokalizacji i zagospodarowania w sąsiedztwie napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV o szerokości 14 m (po 7 m od osi linii) – dla strefy obowiązują ustalenia zawarte w §13 ust.1 niniejszej uchwały.

8. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **MW.06.2** W ZMIANIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCEGO TERENY W REJONIE UL. GŁOWACKIEGO W TCZEWIE.

1) NUMER TERENU I JEGO POWIERZCHNIA: **06.2** (0,10 ha).

2) PRZEZNACZENIE TERENU: **MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:** przeznaczenie zgodne z §5 ust.1 pkt 3 niniejszej uchwały.

3) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) dopuszczalna wysokość do 12,5 m; do 3 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe),

b) rodzaj dachu: dach stromy o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 30° -51°; ustalenie nie dotyczy dachów mansardowych,

c) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,

d) powierzchnia zabudowy: maksymalna 30% powierzchni terenu objętego inwestycją,

e) intensywność zabudowy: minimalna – nie ustala się; maksymalna do 1,2,

f) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 40% powierzchni terenu objętego inwestycją.

4) SZCZEGÓŁOWE ZASADY PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI: nie dopuszcza się podziałów geodezyjnych w obrębie terenu MW.06.2, z zastrzeżeniem §12 ust.5 niniejszej uchwały.

5) INNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU: nie ustala się.

9. KARTA TERENÓW OZNACZONYCH SYMBOLAMI: **MM.07.0 i MM.08.0** W ZMIANIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCEGO TERENY W REJONIE UL. GŁOWACKIEGO W TCZEWIE.

1) NUMER TERENU I JEGO POWIERZCHNIA: **07.0** (1,34 ha), **08.0** (1,62).

2) PRZEZNACZENIE TERENU: **MM - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej:** przeznaczenie zgodne z §5 ust.1 pkt 4 niniejszej uchwały.

3) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

a) dopuszczalna wysokość do 12,0 m; do 3 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), budynki o innej funkcji zlokalizowane na tej samej działce budowlanej, co budynek mieszkalny nie mogą być od niego wyższe,

b) rodzaj dachu: dach stromy o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 30° -51°; ustalenie nie dotyczy dachów mansardowych,

c) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,

d) powierzchnia zabudowy: maksymalna 25% powierzchni terenu objętego inwestycją,

e) intensywność zabudowy: minimalna – nie ustala się; maksymalna do 0,75,

f) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 50% powierzchni terenu objętego inwestycją.

3a) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

a) dopuszczalna wysokość: do 12,5 m; do 4 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe),

b) rodzaj dachu: dowolny,

c) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,

d) powierzchnia zabudowy: maksymalna 30% powierzchni terenu objętego inwestycją,

e) intensywność zabudowy: minimalna – nie ustala się; maksymalna do 1,5,

f) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 50% powierzchni terenu objętego inwestycją oraz nie mniej niż 22 m^2 na 1 mieszkanie (liczone wraz z placami zabaw dla dzieci).

4) SZCZEGÓŁOWE ZASADY PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej - 800 m^2,

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 18 m, dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 25 m,

c) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego: prostopadle do pasa drogowego lub równolegle do istniejących wydzieleń z tolerancją $\pm 3^o$,

d) zakaz wtórnej parcelacji (w rozumieniu ustaleń niniejszej uchwały).

5) INNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) dopuszcza się bezpośrednie zjazdy na teren działek budowlanych z ulicy oznaczonej symbolem KDL.06, pod warunkiem łączenia zjazdów – jeden zjazd zbiorczy do dwóch posesji,

b) przez teren przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15 kV – obowiązuje strefa ograniczeń dla lokalizacji i zagospodarowania w sąsiedztwie napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV o szerokości 14 m (po 7 m od osi linii) – dla strefy obowiązują ustalenia zawarte w §13 ust.1 niniejszej uchwały.

10. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **U.10.0** W ZMIANIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCEGO TERENY W REJONIE UL. GŁOWACKIEGO W TCZEWIE.

1) NUMER TERENU I JEGO POWIERZCHNIA: **10.0** (0,53 ha).

2) PRZEZNACZENIE TERENU: **U - teren zabudowy usługowej:** przeznaczenie zgodne z §5 ust.1 pkt 5 niniejszej uchwały.

3) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) dopuszczalna wysokość do 10,0 m,

b) rodzaj dachu: dowolny,

c) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

d) powierzchnia zabudowy: maksymalna 50% powierzchni terenu objętego inwestycją,

e) intensywność zabudowy: minimalna – nie ustala się; maksymalna do 1,0,

f) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 20% powierzchni terenu objętego inwestycją.

4) SZCZEGÓŁOWE ZASADY PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: nie ustala się,

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej: nie ustala się,

c) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego: prostopadle do pasa drogowego lub równolegle do istniejących wydzieleń z tolerancją $\pm 3^o$,

d) zakaz wtórnej parcelacji (w rozumieniu ustaleń niniejszej uchwały).

5) INNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) wyklucza się lokalizację bezpośrednich zjazdów z ul.Nowej Głowackiego (terenu oznaczonego symbolem KDZ.02),

b) przez teren przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15 kV – obowiązuje strefa ograniczeń dla lokalizacji i zagospodarowania w sąsiedztwie napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV o szerokości 14 m (po 7 m od osi linii) – dla strefy obowiązują ustalenia zawarte w §13 ust.1 niniejszej uchwały,

c) obowiązuje kształtowanie zabudowy i zagospodarowania o wysokim standardzie estetycznym; projekt przedsięwzięcia budowlanego należy sporządzić wraz z analizą i oceną wpływu inwestycji na otaczający krajobraz, określającą sposób realizacji wymogów kompozycji urbanistycznej, które to opracowanie inwestor przedstawia wraz z wnioskiem o wydanie stosownej decyzji.

11. KARTA TERENÓW OZNACZONYCH SYMBOLAMI **MU.11.0, MU.12.0, MU.13.0** W ZMIANIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCEGO TERENY W REJONIE UL. GŁOWACKIEGO W TCZEWIE.

1) NUMER TERENU I JEGO POWIERZCHNIA: **11.0** (1,09 ha), **12.0** (0,75 ha), **13.0** (0,67 ha).

2) PRZEZNACZENIE TERENU: **MU - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej:** przeznaczenie zgodne z §5 ust.1 pkt 2 niniejszej uchwały.

3) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) dopuszczalna wysokość do 12,0 m; do 3 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), budynki o innej funkcji zlokalizowane na tej samej działce budowlanej, co budynek mieszkalny lub mieszkalno-usługowy nie mogą być od niego wyższe,

b) rodzaj dachu:

- dach stromy o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 30° -51°; ustalenie nie dotyczy dachów mansardowych,
- kalenica główna budynku mieszkalnego oraz mieszklano–usługowego równoległa do elewacji od strony ul. Głowackiego (nie dotyczy budynków istniejących),

c) linie zabudowy:

- zgodnie z rysunkiem planu,
- lokalizacja jednorodzinnych budynków mieszkalnych w odległości nie mniejszej niż 35 m od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 400,
- lokalizacja budynków mieszkalno-usługowych w odległości nie mniejszej niż 50 m od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 400,

d) powierzchnia zabudowy: maksymalna 30% powierzchni terenu objętego inwestycją,

e) intensywność zabudowy: minimalna – nie ustala się; maksymalna do 1,0,

f) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 40% powierzchni terenu objętego inwestycją.

4) SZCZEGÓŁOWE ZASADY PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej - 800 m^2,

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej – 20 m,

c) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego: prostopadle do pasa drogowego lub równolegle do istniejących wydzieleń z tolerancją $\pm 3^o$,

d) zakaz wtórnej parcelacji (w rozumieniu ustaleń niniejszej uchwały).

5) INNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) wyklucza się lokalizację bezpośrednich zjazdów z ul.Nowej Głowackiego (terenu oznaczonego symbolem KDZ.02) oraz z ul. Głowackiego (terenu oznaczonego symbolem KDZ.01) – nie dotyczy zjazdów istniejących,

b) przez tereny oznaczone symbolami: MU.11.0 i MU.13.0 przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15 kV – obowiązuje strefa ograniczeń dla lokalizacji i zagospodarowania w sąsiedztwie napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV o szerokości 14 m (po 7 m od osi linii) – dla strefy obowiązują ustalenia zawarte w §13 ust.1 niniejszej uchwały,

c) wzdłuż istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 400 obowiązuje strefa kontrolowana zlokalizowana na terenach oznaczonych symbolami MU.11.0 i MU.13.0 – ograniczenia w zagospodarowaniu strefy kontrolowanej od ww. gazociągu wysokiego ciśnienia określają przepisy odrębne,

d) na terenie oznaczonym symbolem MU.12.0 obowiązuje wprowadzenie wzdłuż granicy z pasem drogowym ul. Głowackiego (oznaczonej symbolem KDZ.01) pasa zieleni średniej o szerokości minimum 6 m.

12. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **UP.14.0** W ZMIANIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCEGO TERENY W REJONIE UL. GŁOWACKIEGO W TCZEWIE.

1) NUMER TERENU I JEGO POWIERZCHNIA: **14.0** (1,52 ha).

2) PRZEZNACZENIE TERENU: **UP - teren usług publicznych:**

a) przeznaczenie zgodne z §5 ust.1 pkt 6 niniejszej uchwały,

b) lokalizacja stacji transformatorowej w miejscu wskazanym na rysunku planu, z zastrzeżeniem §15 ust.11 niniejszej uchwały.

3) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) dopuszczalna wysokość do 12,0 m; dla obiektów i urządzeń sportowych – nie ustala się,

b) rodzaj dachu: dowolny,

c) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

d) powierzchnia zabudowy: maksymalna 50% powierzchni terenu objętego inwestycją,

e) intensywność zabudowy: minimalna – nie ustala się; maksymalna do 1,0,

f) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 20% powierzchni terenu objętego inwestycją.

4) SZCZEGÓŁOWE ZASADY PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: nie ustala się,

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej: nie ustala się,

c) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego: prostopadle do pasa drogowego lub równolegle do istniejących wydzieleń z tolerancją $\pm 3^{o}$,

d) zakaz wtórnej parcelacji (w rozumieniu ustaleń niniejszej uchwały).

5) INNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) wyklucza się lokalizację bezpośrednich zjazdów z ul. Głowackiego (terenu oznaczonego symbolem KDZ.01),

b) przez teren przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15 kV – obowiązuje strefa ograniczeń dla lokalizacji i zagospodarowania w sąsiedztwie napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV o szerokości 14 m (po 7 m od osi linii) – dla strefy obowiązują ustalenia zawarte w §13 ust.1 niniejszej uchwały,

c) obowiązuje kształtowanie zabudowy i zagospodarowania o wysokim standardzie estetycznym; projekt przedsięwzięcia budowlanego należy sporządzić wraz z analizą i oceną wpływu inwestycji na otaczający krajobraz, określającą sposób realizacji wymogów kompozycji urbanistycznej, które to opracowanie inwestor przedstawia wraz z wnioskiem o wydanie stosownej decyzji,

d) wzdłuż granic posesji z liniami rozgraniczającymi ulicy oznaczonej symbolem KDL.04 obowiązuje lokalizacja co najmniej jednego rzędu drzew,

e) obowiązuje wprowadzenie wzdłuż granicy z pasem drogowym ul. Głowackiego (oznaczonej symbolem KDZ.01) pasa zieleni średniej o szerokości minimum 6 m.

13. KARTA TERENÓW OZNACZONYCH SYMBOLAMI **MN.15.1, MN.15.2, MN.16.1, MN.16.2, MN.16.3, MN.16.4, MN.17.1, MN.17.2, MN.17.3, MN.18.0, MN.19.0** W ZMIANIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCEGO TERENY W REJONIE UL. GŁOWACKIEGO W TCZEWIE.

1) NUMER TERENU I JEGO POWIERZCHNIA: **15.1** (2,81 ha), **15.2** (2,13 ha), **16.1** (1,50 ha), **16.2** (0,77 ha), **16.3** (1,04 ha), **16.4** (1,05 ha), **17.1** (1,43 ha), **17.2** (0,64 ha), **17.3** (0,28 ha), **18.0** (2,55 ha), **19.0** (2,47 ha).

2) PRZEZNACZENIE TERENU: **MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:**

a) przeznaczenie zgodne z §5 ust.1 pkt 1 niniejszej uchwały,

b) lokalizacja stacji transformatorowej i urządzeń kanalizacji sanitarnej w miejscach wskazanych na rysunku planu, z zastrzeżeniem §15 ust.11 niniejszej uchwały.

3) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) dopuszczalna wysokość do 8,5 m; budynki o innej funkcji zlokalizowane na tej samej działce budowlanej, co budynek mieszkalny nie mogą być od niego wyższe,

b) rodzaj dachu:

- dach stromy o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 30° -51°; ustalenie nie dotyczy dachów mansardowych,
- kalenica główna budynku mieszkalnego równoległa do elewacji frontowej (nie dotyczy budynków istniejących),

c) linie zabudowy:

- zgodnie z rysunkiem planu,
- lokalizacja jednorodzinnych budynków mieszkalnych w odległości nie mniejszej niż 35 m od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 400,

d) powierzchnia zabudowy: maksymalna 25% powierzchni terenu objętego inwestycją,

e) intensywność zabudowy: minimalna – nie ustala się; maksymalna do 0,75,

f) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 50% powierzchni terenu objętego inwestycją.

4) SZCZEGÓŁOWE ZASADY PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej - 800 m^2,

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej – 20 m,

c) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego: prostopadle do pasa drogowego lub równolegle do istniejących wydzieleń z tolerancją $\pm 3^o$,

d) w obrębie terenów oznaczonych symbolami: MN.15.1 i MN.15.2 obowiązuje zakaz wtórnej parcelacji (w rozumieniu ustaleń niniejszej uchwały).

5) INNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) dopuszcza się bezpośrednie zjazdy na teren działek budowlanych z ulic oznaczonych symbolami: KDZ.01, KDL.03, KDL.06, KDL.07 i KDD.15 pod warunkiem łączenia zjazdów – jeden zjazd zbiorczy do dwóch posesji,

b) wzdłuż istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 400 obowiązuje strefa kontrolowana zlokalizowana na terenach oznaczonych symbolami MN.15.1, MN.15.2, MN.16.2, MN.16.3, MN.17.1 i MN.17.3 – ograniczenia w zagospodarowaniu strefy kontrolowanej od ww. gazociągu wysokiego ciśnienia określają przepisy odrębne,

c) na terenach oznaczonych symbolami MN.15.1, MN.15.2, MN.16.1 i MN.18.0 występują obszary potencjalnego zagrożenia ruchami masowymi ziemi wskazane na rysunku planu – zagospodarowanie tych obszarów zgodnie z ustaleniami §7 ust.5 niniejszej uchwały,

d) wzdłuż granic posesji z linią rozgraniczającą ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL.06 obowiązuje lokalizacja co najmniej jednego rzędu drzew,

e) na terenie oznaczonym symbolem MN.19.0 wzdłuż granic posesji z linią rozgraniczającą ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL.07 obowiązuje lokalizacja co najmniej jednego rzędu drzew.

14. KARTA TERENÓW OZNACZONYCH SYMBOLAMI **ZP.16.5 i ZP.16.6** W ZMIANIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCEGO TERENY W REJONIE UL. GŁOWACKIEGO W TCZEWIE.

1) NUMER TERENU I JEGO POWIERZCHNIA: **16.5** (0,20 ha), **16.6** (0,12 ha).

2) PRZEZNACZENIE TERENU: **ZP - teren publicznej zieleni urządzonej:**

a) przeznaczenie zgodne z §5 ust.2 pkt 1 niniejszej uchwały, obowiązuje zachowanie dostępu ogólnego (w rozumieniu ustaleń niniejszej uchwały),

b) dopuszcza się na każdym terenie lokalizację maksymalnie 1 altany parkowej o powierzchni zabudowy do 35 m^2, wyklucza się lokalizację innych budynków oraz lokalizację parkingów,

3) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) dopuszczalna wysokość: do 5,5 m, 1 kondygnacja nadziemna,

b) rodzaj dachu: dowolny

c) linie zabudowy: lokalizacja obiektów zgodnie z przepisami prawa,

d) powierzchnia zabudowy: maksymalna 10% powierzchni terenu,

e) intensywność zabudowy: minimalna – nie ustala się; maksymalna do 0,1,

f) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 80% powierzchni terenu,

4) SZCZEGÓŁOWE ZASADY PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI: nie dopuszcza się podziałów geodezyjnych z zastrzeżeniem §12 ust.5 niniejszej uchwały.

5) INNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) obowiązuje lokalizacja zieleni w formie zwartych grup drzew i krzewów gatunków odpowiednich geograficznie i siedliskowo (biogrup) zajmujących minimum 10% powierzchni terenu,

b) wzdłuż granic z liniami rozgraniczającymi ulicy oznaczonej symbolem KDL.06 obowiązuje lokalizacja co najmniej jednego rzędu drzew.

15. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **MN.20.0** W ZMIANIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCEGO TERENY W REJONIE UL. GŁOWACKIEGO W TCZEWIE.

1) NUMER TERENU I JEGO POWIERZCHNIA: **20.0** (4,48 ha).

2) PRZEZNACZENIE TERENU: **MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:** przeznaczenie zgodne z §5 ust.1 pkt 1 niniejszej uchwały.

3) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) dopuszczalna wysokość do 8,5 m; budynki o innej funkcji zlokalizowane na tej samej działce budowlanej, co budynek mieszkalny nie mogą być od niego wyższe,

b) rodzaj dachu:

- dach stromy o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 30° -51°; ustalenie nie dotyczy dachów mansardowych,
- kalenica główna budynku mieszkalnego równoległa do elewacji frontowej (nie dotyczy budynków istniejących),

c) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

d) powierzchnia zabudowy: maksymalna 25% powierzchni terenu objętego inwestycją,

e) intensywność zabudowy: minimalna – nie ustala się; maksymalna do 0,75,

f) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 50% powierzchni terenu objętego inwestycją.

4) SZCZEGÓŁOWE ZASADY PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej - 800 m^2,

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej – 20 m,

c) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego: prostopadle do pasa drogowego lub równolegle do istniejących wydzieleń z tolerancją ±3°.

5) INNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) dopuszcza się bezpośrednie zjazdy na teren działek budowlanych z ulic oznaczonych symbolami KDZ.01 i KDL.07, pod warunkiem łączenia zjazdów – jeden zjazd zbiorczy do dwóch posesji,

b) wzdłuż granic posesji z linią rozgraniczającą ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL.07 obowiązuje lokalizacja co najmniej jednego rzędu drzew.

16. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **MU.21.0** W ZMIANIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCEGO TERENY W REJONIE UL. GŁOWACKIEGO W TCZEWIE.

1) NUMER TERENU I JEGO POWIERZCHNIA: **21.0** (1,13 ha).

2) PRZEZNACZENIE TERENU: **MU - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej:** przeznaczenie zgodne z §5 ust.1 pkt 2 niniejszej uchwały.

3) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) dopuszczalna wysokość: do 12,0 m; do 3 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe),

b) rodzaj dachu:

- dach stromy o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 30° -51°; ustalenie nie dotyczy dachów mansardowych,
- kalenica główna budynku mieszkalnego oraz mieszkalno–usługowego równoległa do elewacji od strony ul. Głowackiego,

c) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

d) powierzchnia zabudowy: maksymalna 30% powierzchni terenu objętego inwestycją,

e) intensywność zabudowy: minimalna – nie ustala się; maksymalna do 1,0,

f) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 40% powierzchni terenu objętego inwestycją.

4) SZCZEGÓŁOWE ZASADY PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej - 800 m^2,

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej – 20 m,

c) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego: prostopadle do pasa drogowego lub równolegle do istniejących wydzieleń z tolerancją ±3°,

d) zakaz wtórnej parcelacji (w rozumieniu ustaleń niniejszej uchwały).

5) INNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) dopuszcza się bezpośrednie zjazdy na teren działek budowlanych z ulicy oznaczonej symbolem KDZ.01 pod warunkiem łączenia zjazdów – jeden zjazd zbiorczy do dwóch posesji,

b) na terenie występują obszary potencjalnego zagrożenia ruchami masowymi ziemi wskazane na rysunku planu – zagospodarowanie tych obszarów zgodnie z ustaleniami §7 ust.5 niniejszej uchwały,

c) obowiązuje wprowadzenie wzdłuż granicy z pasem drogowym ul.Głowackiego (oznaczonej symbolem KDZ.01) pasa zieleni średniej o szerokości minimum 6 m.

17. KARTA TERENÓW OZNACZONYCH SYMBOLAMI **MN.22.1, MN.22.2, MN.22.3, MN.22.4** W ZMIANIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCEGO TERENY W REJONIE UL. GŁOWACKIEGO W TCZEWIE.

1) NUMER TERENU I JEGO POWIERZCHNIA: **22.1** (0,88 ha), **22.2** (1,03 ha), **22.3** (1,62 ha), **22.4** (0,55 ha).

2) PRZEZNACZENIE TERENU: **MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:** przeznaczenie zgodne z §5 ust.1 pkt 1 niniejszej uchwały.

3) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) dopuszczalna wysokość do 8,5 m; budynki o innej funkcji zlokalizowane na tej samej działce budowlanej, co budynek mieszkalny nie mogą być od niego wyższe,

b) rodzaj dachu:

- dach stromy o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 30° -51°; ustalenie nie dotyczy dachów mansardowych,

- kalenica główna budynku mieszkalnego równoległa do elewacji frontowej,

c) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,

d) powierzchnia zabudowy: maksymalna 25% powierzchni terenu objętego inwestycją,

e) intensywność zabudowy: minimalna – nie ustala się; maksymalna do 0,75,

f) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 50% powierzchni terenu objętego inwestycją.

4) SZCZEGÓŁOWE ZASADY PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej - 800 m^2,

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej – 20 m,

c) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego: prostopadle do pasa drogowego lub równolegle do istniejących wydzieleń z tolerancją $\pm 3^o$,

d) zakaz wtórnej parcelacji (w rozumieniu ustaleń niniejszej uchwały).

5) INNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) w obrębie terenu oznaczonego symbolem MN.22.2 nie dopuszcza się bezpośrednich zjazdów na teren działek budowlanych z ulic oznaczonych symbolami KDL.04 i KDL.05,

b) dla terenów oznaczonych symbolami MN.22.1, MN.22.3, MN.22.4 dopuszcza się bezpośrednie zjazdy na teren działek budowlanych z ulic oznaczonych symbolami KDL.04, KDL.05 i KDL.08 pod warunkiem łączenia zjazdów – jeden zjazd zbiorczy do dwóch posesji,

c) przez tereny oznaczone symbolami: MN.22.1 i MN.22.3 przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15 kV – obowiązuje strefa ograniczeń dla lokalizacji i zagospodarowania w sąsiedztwie napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV o szerokości 14 m (po 7 m od osi linii) – dla strefy obowiązują ustalenia zawarte w §13 ust.1 niniejszej uchwały,

d) wzdłuż granic posesji z linią rozgraniczającą ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami KDL.04 i KDL.05 obowiązuje lokalizacja co najmniej jednego rzędu drzew.

18. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **US.23.1** W ZMIANIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCEGO TERENY W REJONIE UL. GŁOWACKIEGO W TCZEWIE.

1) NUMER TERENU I JEGO POWIERZCHNIA: **23.1** (0,56 ha).

2) PRZEZNACZENIE TERENU: **US - teren usług sportu i rekreacji:** przeznaczenie zgodne z §5 ust.1 pkt 7 niniejszej uchwały, obowiązuje zachowanie dostępu publicznego lub ogólnego (w rozumieniu ustaleń niniejszej uchwały); dopuszcza się usługi oświaty i wychowania (szkoła, przedszkole, świetlica itp.)

3) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) dopuszczalna wysokość do 8,5 m; dla obiektów i urządzeń sportowych – nie ustala się,

b) rodzaj dachu: dach stromy, symetryczny, obowiązuje jednakowa kolorystyka dachów, ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej bądź odcieni zieleni,

c) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,

d) powierzchnia zabudowy: maksymalna 25% powierzchni terenu objętego inwestycją,

e) intensywność zabudowy: minimalna – nie ustala się; maksymalna do 0,8

f) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 40% powierzchni terenu objętego inwestycją,

4) SZCZEGÓŁOWE ZASADY PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej - 2000 m^2,

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej – 40 m,

c) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego: prostopadle do pasa drogowego z tolerancją $\pm 3^o$,

d) zakaz wtórnej parcelacji (w rozumieniu ustaleń niniejszej uchwały).

5) INNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) na teren oznaczony symbolem US.23.1 dopuszcza się realizację maksymalnie jednego zjazdu z ulicy oznaczonej symbolem KDZ.01,

b) obowiązuje lokalizacja parkingu terenowego zapewniającego minimum 1 miejsce postojowe na każde 300 m^2 terenu inwestycji,

c) na terenie występują obszary potencjalnego zagrożenia ruchami masowymi ziemi wskazane na rysunku planu – zagospodarowanie tych obszarów zgodnie z ustaleniami §7 ust.5 niniejszej uchwały,

d) obowiązuje wprowadzenie wzdłuż granicy z pasem drogowym ul. Głowackiego (oznaczonej symbolem KDZ.01) pasa zieleni średniej o szerokości minimum 6 m.

19. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **ZR.23.2** W ZMIANIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCEGO TERENY W REJONIE UL. GŁOWACKIEGO W TCZEWIE.

1) NUMER TERENU I JEGO POWIERZCHNIA: **23.2** (3,27 ha).

2) PRZEZNACZENIE TERENU: **ZR - teren publicznej zieleni rekreacyjnej:**

a) przeznaczenie zgodne z §5 ust.2 pkt 2 niniejszej uchwały, obowiązuje zachowanie dostępu ogólnego (w rozumieniu ustaleń niniejszej uchwały),

b) zagospodarowanie i użytkowanie terenu związane z lokalizacją funkcji sportu, turystyki i rekreacji, w tym terenowe obiekty i urządzenia sportowe,

c) dopuszcza się lokalizację wyłącznie tymczasowych budynków nie związanych trwale z gruntem służących użytkownikom terenów sportu, turystyki i rekreacji, o powierzchni zabudowy jednego obiektu do 50 m^2 (nie dotyczy budynków infrastruktury technicznej),

d) lokalizacja stacji transformatorowej w miejscu wskazanym na rysunku planu, z zastrzeżeniem §15 ust.11 niniejszej uchwały,

e) obowiązuje lokalizacja zbiornika wodnego o funkcji retencyjnej.

3) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) dopuszczalna wysokość do 5,5 m, do 1 kondygnacji nadziemnej, obowiązuje zachowanie jednakowej wysokości dla wszystkich budynków,

b) rodzaj dachu: dach stromy, symetryczny, dla wszystkich budynków obowiązuje jednakowa geometria dachu (kształt dachu i kąt nachylenia połaci dachowych); obowiązuje jednakowa kolorystyka dachów, ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej bądź odcieni zieleni,

c) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,

d) powierzchnia zabudowy: łączna powierzchnia zabudowy budynków do 400 m^2,

e) intensywność zabudowy: minimalna – nie ustala się; maksymalna do 0,1,

f) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 90% powierzchni terenu objętego inwestycją,

4) SZCZEGÓŁOWE ZASADY PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

a) nie dopuszcza się podziałów geodezyjnych w obrębie terenu ZR.23.2 za wyjątkiem wydzielenia geodezyjnego zbiornika wodnego, obowiązują ustalenia §12 ust.5 niniejszej uchwały,

b) zakaz wtórnej parcelacji (w rozumieniu ustaleń niniejszej uchwały).

5) INNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) obowiązuje lokalizacja ogólnodostępnego parkingu terenowego przylegającego do pasa drogowego ulicy oznaczonej symbolem KDL.08; parking powinien zapewnić minimum 1 miejsce postojowe na każde 1000 m^2 terenu inwestycji (liczonej bez powierzchni zbiornika wodnego),

b) obowiązuje lokalizacja zieleni w formie zwartych grup drzew i krzewów gatunków odpowiednich geograficznie i siedliskowo (biogrup) zajmujących minimum 10% powierzchni terenu ZR.23.2,

c) przez teren przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15 kV – obowiązuje strefa ograniczeń dla lokalizacji i zagospodarowania w sąsiedztwie napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV o szerokości 14 m (po 7 m od osi linii) – dla strefy obowiązują ustalenia zawarte w §13 ust.1 niniejszej uchwały,

d) na terenie występują obszary potencjalnego zagrożenia ruchami masowymi ziemi wskazane na rysunku planu – zagospodarowanie tych obszarów zgodnie z ustaleniami §7 ust.5 niniejszej uchwały.

20. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **MU.24.0** W ZMIANIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCEGO TERENY W REJONIE UL. GŁOWACKIEGO W TCZEWIE.

1) NUMER TERENU I JEGO POWIERZCHNIA: **24.0** (1,60 ha).

2) PRZEZNACZENIE TERENU: **MU - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej:** przeznaczenie zgodne z §5 ust.1 pkt 2 niniejszej uchwały.

3) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) dopuszczalna wysokość:

- do 12,0 m; do 3 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe),
- dla budynków zlokalizowanych na terenie historycznego siedliska przy ul. Głowackiego 60 (w granicach siedliska określonych na rysunku planu) - wysokość do 10 m, do 2 kondygnacji nadziemnych (druga kondygnacja jako poddasze użytkowe),

b) rodzaj dachu:

- dach stromy o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 30° -51°; ustalenie nie dotyczy dachów mansardowych,
- dla budynków zlokalizowanych na terenie historycznego siedliska przy ul. Głowackiego 60 (w granicach siedliska określonych na rysunku planu) – dach dwuspadowy, symetryczny o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 35° -45°,
- kalenica główna budynku mieszkalnego oraz mieszkalno–usługowego równoległa do elewacji od strony ul. Głowackiego (nie dotyczy budynków istniejących),

c) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

d) powierzchnia zabudowy: maksymalna 30% powierzchni terenu objętego inwestycją,

e) intensywność zabudowy: minimalna – nie ustala się; maksymalna do 1,0,

f) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 40% powierzchni terenu objętego inwestycją.

4) SZCZEGÓŁOWE ZASADY PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej - 800 m^2,

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej – 20 m,

c) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego: prostopadle do pasa drogowego lub równolegle do istniejących wydzieleń z tolerancją $\pm 3^o$,

d) zakaz wtórnej parcelacji (w rozumieniu ustaleń niniejszej uchwały),

e) nie dopuszcza się podziałów geodezyjnych w granicach historycznego siedliska określonych na rysunku planu, przy czym dopuszcza się podział zgodny z przebiegiem granicy siedliska określonej na rysunku planu.

5) INNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) dopuszcza się bezpośrednie zjazdy na teren działek budowlanych z ulic oznaczonych symbolami: KDZ.01 i KDL.08 pod warunkiem łączenia zjazdów – jeden zjazd zbiorczy do dwóch posesji,

b) przy ul. Głowackiego 60 zlokalizowane jest historyczne siedlisko – oznaczone na rysunku planu –obowiązują zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków określone w §8 ust.3 niniejszej uchwały,

c) obowiązuje wprowadzenie wzdłuż granicy z pasem drogowym ul. Głowackiego (oznaczonej symbolem KDZ.01) pasa zieleni średniej o szerokości minimum 6 m.

21. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **MN.25.0** W ZMIANIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCEGO TERENY W REJONIE UL. GŁOWACKIEGO W TCZEWIE.

1) NUMER TERENU I JEGO POWIERZCHNIA: **25.0** (2,62 ha).

2) PRZEZNACZENIE TERENU: **MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:** przeznaczenie zgodne z §5 ust.1 pkt 1 niniejszej uchwały.

3) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) dopuszczalna wysokość do 8,5 m; budynki o innej funkcji zlokalizowane na tej samej działce budowlanej, co budynek mieszkalny nie mogą być od niego wyższe,

b) rodzaj dachu:

- dach stromy o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 30° -51°; ustalenie nie dotyczy dachów mansardowych,

- kalenica główna budynku mieszkalnego równoległa do elewacji frontowej,

c) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

d) powierzchnia zabudowy: maksymalna 25% powierzchni terenu objętego inwestycją,

e) intensywność zabudowy: minimalna – nie ustala się; maksymalna do 0,75,

f) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 50% powierzchni terenu objętego inwestycją.

4) SZCZEGÓŁOWE ZASADY PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej - 800 m^2,

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej – 20 m,

c) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego: prostopadle do pasa drogowego lub równolegle do istniejących wydzieleń z tolerancją $\pm 3^o$.

5) INNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU: dopuszcza się bezpośrednie zjazdy na teren działek budowlanych z ulicy oznaczonej symbolem KDL.08, pod warunkiem łączenia zjazdów – jeden zjazd zbiorczy do dwóch posesji (działek).

22. KARTA TERENÓW OZNACZONYCH SYMBOLAMI **MN.26.1, MN.26.2, MN.26.3, MN.27.0** W ZMIANIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCEGO TERENY W REJONIE UL. GŁOWACKIEGO W TCZEWIE.

1) NUMER TERENU I JEGO POWIERZCHNIA: **26.1** (0,45 ha), **26.2** (3,08 ha), **26.3** (0,39 ha), **27.0** (1,70 ha).

2) PRZEZNACZENIE TERENU: **MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:**

a) przeznaczenie zgodne z §5 ust.1 pkt 1 niniejszej uchwały,

b) lokalizacja stacji transformatorowej w miejscu wskazanym na rysunku planu, z zastrzeżeniem §15 ust.11 niniejszej uchwały.

3) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) dopuszczalna wysokość do 8,5 m; budynki o innej funkcji zlokalizowane na tej samej działce budowlanej, co budynek mieszkalny nie mogą być od niego wyższe,

b) rodzaj dachu:

- dach stromy o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 30° -51°; ustalenie nie dotyczy dachów mansardowych,

- kalenica główna budynku mieszkalnego równoległa do elewacji frontowej,

c) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,

d) powierzchnia zabudowy: maksymalna 25% powierzchni terenu objętego inwestycją,

e) intensywność zabudowy: minimalna – nie ustala się; maksymalna do 0,75,

f) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 50% powierzchni terenu objętego inwestycją.

4) SZCZEGÓŁOWE ZASADY PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej - 800 m^2,

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej – 20 m,

c) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego: prostopadle do pasa drogowego lub równolegle do istniejących wydzieleń z tolerancją ±3°,

d) zakaz wtórnej parcelacji (w rozumieniu ustaleń niniejszej uchwały).

5) INNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) dopuszcza się bezpośrednie zjazdy na teren działek budowlanych z ulic oznaczonych symbolami: KDL.05 i KDL.08 pod warunkiem łączenia zjazdów – jeden zjazd zbiorczy do dwóch posesji,

b) przez tereny oznaczone symbolami: MN.26.2, MN.26.3 i MN.27.0 przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15 kV – obowiązuje strefa ograniczeń dla lokalizacji i zagospodarowania w sąsiedztwie napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV o szerokości 14 m (po 7 m od osi linii) – dla strefy obowiązują ustalenia zawarte w §13 ust.1 niniejszej uchwały,

c) na terenie oznaczonym symbolem MN.26.3 występują obszary potencjalnego zagrożenia ruchami masowymi ziemi wskazane na rysunku planu – zagospodarowanie tych obszarów zgodnie z ustaleniami §7 ust.5 niniejszej uchwały,

d) wzdłuż granic posesji z linią rozgraniczającą ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL.05 obowiązuje lokalizacja co najmniej jednego rzędu drzew na odcinkach nie kolidujących z przebiegiem napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV.

23. KARTA TERENÓW OZNACZONYCH SYMBOLAMI **MN.28.1, MN.28.2, MN.28.3, MN.28.4, MN.28.5, MN.28.6, MN.29.1, MN.29.2, MN.30.1, MN.30.2** W ZMIANIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCEGO TERENY W REJONIE UL. GŁOWACKIEGO W TCZEWIE.

1) NUMER TERENU I JEGO POWIERZCHNIA: **28.1** (1,92 ha), **28.2** (1,22 ha), **28.3** (0,86 ha), **28.4** (0,80 ha), **28.5** (1,34 ha), **28.6** (0,46 ha), **29.1** (0,93 ha), **29.2** (0,91 ha), **30.1** (0,63 ha), **30.2** (0,84 ha).

2) PRZEZNACZENIE TERENU: **MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:**

a) przeznaczenie zgodne z §5 ust.1 pkt 1 niniejszej uchwały,

b) lokalizacja urządzeń kanalizacji sanitarnej w miejscu wskazanym na rysunku planu, z zastrzeżeniem §15 ust.11 niniejszej uchwały.

3) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) dopuszczalna wysokość do 8,5 m; budynki o innej funkcji zlokalizowane na tej samej działce budowlanej, co budynek mieszkalny nie mogą być od niego wyższe,

b) rodzaj dachu:

- dach stromy o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 30° -51°; ustalenie nie dotyczy dachów mansardowych,

- na terenach oznaczonych symbolami: MN.28.1, MN.28.2, MN.28.3, MN.28.4, MN.28.5, MN.28.6, MN.29.2 kalenica główna budynku mieszkalnego równoległa do elewacji od strony ulicy oznaczonej symbolem KDL.04 i KDL.05,

c) linie zabudowy:

- zgodnie z rysunkiem planu,
- lokalizacja jednorodzinnych budynków mieszkalnych w odległości nie mniejszej niż 35 m od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 400,

d) powierzchnia zabudowy: maksymalna 25% powierzchni terenu objętego inwestycją,

e) intensywność zabudowy: minimalna – nie ustala się; maksymalna do 0,75,

f) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 50% powierzchni terenu objętego inwestycją.

4) SZCZEGÓŁOWE ZASADY PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej - 800 m^2,

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej – 20 m,

c) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego: prostopadle do pasa drogowego lub równolegle do istniejących wydzieleń z tolerancją $\pm 3^o$,

d) zakaz wtórnej parcelacji (w rozumieniu ustaleń niniejszej uchwały).

5) INNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) dopuszcza się bezpośrednie zjazdy na teren działek budowlanych z ulic oznaczonych symbolami: KDZ.01, KDL.04 i KDL.05 pod warunkiem łączenia zjazdów – jeden zjazd zbiorczy do dwóch posesji,

b) na terenach oznaczonych symbolami: MN.28.1, MN.28.3, MN.28.5, MN.28.6 występują obszary potencjalnego zagrożenia ruchami masowymi ziemi wskazane na rysunku planu – zagospodarowanie tych obszarów zgodnie z ustaleniami §7 ust.5 niniejszej uchwały,

c) na terenach oznaczonych symbolami: MN.28.2, MN.28.4 i MN.28.5 znajduje się stanowisko archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków - obowiązują zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków określone w §8 ust.2 niniejszej uchwały,

d) wzdłuż istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 400 obowiązuje strefa kontrolowana zlokalizowana na terenach oznaczonych symbolami: MN.28.1, MN.28.2, MN.28.3, MN.28.4, MN.28.5, MN.28.6, MN.29.1 i MN.29.2 – ograniczenia w zagospodarowaniu strefy kontrolowanej od ww. gazociągu wysokiego ciśnienia określają przepisy odrębne,

e) na terenach oznaczonych symbolami MN.29.1 i MN.29.2 obowiązuje wprowadzenie wzdłuż granicy z pasem drogowym ul. Głowackiego (oznaczonej symbolem KDZ.01) pasa zieleni średniej o szerokości minimum 6 m.

f) wzdłuż granic posesji z linią rozgraniczającą ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami KDL.04 i KDL.05 obowiązuje lokalizacja co najmniej jednego rzędu drzew.

24. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **W.31.0** W ZMIANIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCEGO TERENY W REJONIE UL. GŁOWACKIEGO W TCZEWIE.

1) NUMER TERENU I JEGO POWIERZCHNIA: **31.0** (0,17 ha).

2) PRZEZNACZENIE TERENU: **W - teren urządzeń zaopatrzenia w wodę.**

3) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU: nie ustala się.

4) SZCZEGÓŁOWE ZASADY PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI: nie ustala się.

5) INNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU: nie ustala się.

25. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **US.32.0** W ZMIANIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCEGO TERENY W REJONIE UL. GŁOWACKIEGO W TCZEWIE.

1) NUMER TERENU I JEGO POWIERZCHNIA: **32.0** (0,82 ha).

2) PRZEZNACZENIE TERENU: **US - teren usług sportu i rekreacji:**

a) przeznaczenie zgodne z §5 ust.1 pkt 7 niniejszej uchwały, obowiązuje zachowanie dostępu publicznego lub ogólnego (w rozumieniu ustaleń niniejszej uchwały),

b) lokalizacja urządzeń kanalizacji sanitarnej w miejscu wskazanym na rysunku planu, z zastrzeżeniem §15 ust.11 niniejszej uchwały.

3) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) dopuszczalna wysokość do 8,5 m,

b) rodzaj dachu: dach stromy, symetryczny, dla obiektów sportowych dopuszcza się dach płaski,

c) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,

d) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 400 m^2,

e) intensywność zabudowy: minimalna – nie ustala się; maksymalna do 0,15,

f) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 40% powierzchni terenu objętego inwestycją,

4) SZCZEGÓŁOWE ZASADY PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej - 2000 m^2,

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej – 30 m,

c) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego: prostopadle do pasa drogowego z tolerancją $\pm 3^o$,

d) zakaz wtórnej parcelacji (w rozumieniu ustaleń niniejszej uchwały).

5) INNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) obowiązuje lokalizacja parkingu terenowego zapewniającego minimum 1 miejsce postojowe na każde 300 m^2 terenu inwestycji,

b) obowiązuje lokalizacja zieleni w formie zwartych grup drzew i krzewów gatunków odpowiednich geograficznie i siedliskowo (biogrup) zajmujących minimum 10% powierzchni terenu US.32.0,

c) przez teren przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15 kV – obowiązuje strefa ograniczeń dla lokalizacji i zagospodarowania w sąsiedztwie napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV o szerokości 14 m (po 7 m od osi linii) – dla strefy obowiązują ustalenia zawarte w §13 ust.1 niniejszej uchwały,

d) na terenie występują obszary potencjalnego zagrożenia ruchami masowymi ziemi wskazane na rysunku planu – zagospodarowanie tych obszarów zgodnie z ustaleniami §7 ust.5 niniejszej uchwały,

e) wzdłuż granic posesji z linią rozgraniczającą ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL.05 obowiązuje lokalizacja co najmniej jednego rzędu drzew.

26. KARTA TERENÓW OZNACZONYCH SYMBOLAMI **ZP.33.1 i ZP.33.2** W ZMIANIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCEGO TERENY W REJONIE UL. GŁOWACKIEGO W TCZEWIE.

1) NUMER TERENU I JEGO POWIERZCHNIA: **33.1** (4,40 ha), **33.2** (0,27 ha).

2) PRZEZNACZENIE TERENU: **ZP - teren publicznej zieleni urządzonej:**

a) przeznaczenie zgodne z §5 ust.2 pkt 1 niniejszej uchwały, obowiązuje zachowanie dostępu ogólnego (w rozumieniu ustaleń niniejszej uchwały),

b) dopuszcza się lokalizację wyłącznie tymczasowych budynków nie związanych trwale z gruntem o powierzchni zabudowy jednego obiektu do 30 m^2,

c) ustala się, oznaczony na rysunku planu, przebieg ciągu pieszo – rowerowego łączącego ulicę oznaczoną symbolem KDD.24 i drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem KDW.26,

d) lokalizacja stacji transformatorowej w miejscu wskazanym na rysunku planu, z zastrzeżeniem §15 ust.11 niniejszej uchwały.

3) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) dopuszczalna wysokość: do 5,5 m, 1 kondygnacja nadziemna, obowiązuje jednakowa wysokość dla wszystkich budynków,

b) rodzaj dachu: dowolny, dla wszystkich budynków obowiązuje jednakowa geometria dachu (kształt dachu i kąt nachylenia połaci dachowych); obowiązuje jednakowa kolorystyka dachów, ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej bądź odcieni zieleni,

c) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,

d) powierzchnia zabudowy: maksymalna łączna powierzchnia zabudowy budynków do 150 m^2,

e) intensywność zabudowy: nie ustala się,

f) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 90% powierzchni terenu.

4) SZCZEGÓŁOWE ZASADY PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI: zakaz wtórnej parcelacji (w rozumieniu ustaleń niniejszej uchwały).

5) INNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) obowiązuje w sąsiedztwie ulic oznaczonych symbolami: KDD.23 i KDD.24 oraz drogi oznaczonej symbolem KDW.26 lokalizacja ogólnodostępnych parkingów terenowych zapewniających łącznie minimum 1 miejsce postojowe na każde 1500 m^2 terenu inwestycji (liczonej bez powierzchni zbiorników wodnych),

b) na terenie oznaczonym symbolem ZP.33.1 występują obszary potencjalnego zagrożenia ruchami masowymi ziemi wskazane na rysunku planu – zagospodarowanie tych obszarów zgodnie z ustaleniami §7 ust.5 niniejszej uchwały,

c) oznaczony na rysunku planu kierunek przebiegu ciągu pieszego lub pieszo-rowerowego ma charakter orientacyjny.

27. KARTA TERENÓW OZNACZONYCH SYMBOLAMI **ZL.34.1, ZL.34.2 i ZL.37.0** W ZMIANIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCEGO TERENY W REJONIE UL. GŁOWACKIEGO W TCZEWIE.

1) NUMER TERENU I JEGO POWIERZCHNIA: **34.1** (2,19 ha), **34.2** (1,50 ha), **37.0** (0,24 ha).

2) PRZEZNACZENIE TERENU: **ZL – las.**

3) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU: obowiązuje zakaz zabudowy.

4) SZCZEGÓŁOWE ZASADY PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI: nie ustala się.

5) INNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU: nie ustala się.

28. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **MN.35.0** W ZMIANIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCEGO TERENY W REJONIE UL. GŁOWACKIEGO W TCZEWIE.

1) NUMER TERENU I JEGO POWIERZCHNIA: **35.0** (2,84 ha).

2) PRZEZNACZENIE TERENU: **MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:** przeznaczenie zgodne z §5 ust.1 pkt 1 niniejszej uchwały,

3) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) dopuszczalna wysokość do 8,5 m; budynki o innej funkcji zlokalizowane na tej samej działce budowlanej, co budynek mieszkalny nie mogą być od niego wyższe,

b) rodzaj dachu:

- dach stromy o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 30° -51°; ustalenie nie dotyczy dachów mansardowych,

- kalenica główna budynku mieszkalnego równoległa do elewacji frontowej,

c) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,

d) powierzchnia zabudowy: maksymalna 20% powierzchni terenu objętego inwestycją,

e) intensywność zabudowy: minimalna – nie ustala się; maksymalna do 0,5,

f) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 50% powierzchni terenu objętego inwestycją.

4) SZCZEGÓŁOWE ZASADY PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej - 1500 m^2,

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej – 25 m (nie dotyczy działek narożnych),

c) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego: prostopadle do pasa drogowego lub równolegle do istniejących wydzieleń z tolerancją $\pm 3^o$,

d) zakaz wtórnej parcelacji (w rozumieniu ustaleń niniejszej uchwały).

5) INNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU: na terenie występują obszary potencjalnego zagrożenia ruchami masowymi ziemi wskazane na rysunku planu – zagospodarowanie tych obszarów zgodnie z ustaleniami §7 ust.5 niniejszej uchwały.

29. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **US.36.1** W ZMIANIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCEGO TERENY W REJONIE UL. GŁOWACKIEGO W TCZEWIE.

1) NUMER TERENU I JEGO POWIERZCHNIA: **36.1** (0,62 ha).

2) PRZEZNACZENIE TERENU: **US - teren usług sportu i rekreacji:** przeznaczenie zgodne z §5 ust.1 pkt 7 niniejszej uchwały, obowiązuje zachowanie dostępu publicznego (w rozumieniu ustaleń niniejszej uchwały).

3) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) dopuszczalna wysokość do 8,5 m,

b) rodzaj dachu: dach stromy, symetryczny, obowiązuje jednakowa kolorystyka dachów, ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej bądź odcieni zieleni,

c) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,

d) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 400 m^2,

e) intensywność zabudowy: minimalna – nie ustala się; maksymalna do 0,15,

f) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 40% powierzchni terenu objętego inwestycją,

4) SZCZEGÓŁOWE ZASADY PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej - 2000 m^2,

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej – 25 m,

c) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego: prostopadle do pasa drogowego lub równolegle do istniejących wydzieleń z tolerancją $\pm 3^o$,

d) zakaz wtórnej parcelacji (w rozumieniu ustaleń niniejszej uchwały).

5) INNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) obowiązuje lokalizacja parkingu terenowego zapewniającego minimum 1 miejsce postojowe na każde 300 m^2 terenu inwestycji,

b) należy zapewnić dostęp komunikacyjny do terenu oznaczonego symbolem ZR.36.2,

c) na terenie występują obszary potencjalnego zagrożenia ruchami masowymi ziemi wskazane na rysunku planu – zagospodarowanie tych obszarów zgodnie z ustaleniami §7 ust.5 niniejszej uchwały,

d) wzdłuż granic z terenem oznaczonym symbolem MN.35.0 obowiązuje lokalizacja zieleni w formie zwartych grup drzew i krzewów gatunków odpowiednich geograficznie i siedliskowo (biogrup) zajmujących minimum 10% powierzchni terenu US.36.1.

30. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **ZR.36.2** W ZMIANIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCEGO TERENY W REJONIE UL. GŁOWACKIEGO W TCZEWIE.

1) NUMER TERENU I JEGO POWIERZCHNIA: **36.2** (3,35 ha).

2) PRZEZNACZENIE TERENU: **ZR - teren publicznej zieleni rekreacyjnej:**

a) przeznaczenie zgodne z §5 ust.2 pkt 2 niniejszej uchwały, obowiązuje zachowanie dostępu ogólnego (w rozumieniu ustaleń niniejszej uchwały),

b) zagospodarowanie i użytkowanie terenu związane z lokalizacją funkcji sportu, turystyki i rekreacji na terenie oznaczonym symbolem US.36.1; w tym terenowe obiekty i urządzenia sportowe,

c) dopuszcza się lokalizację wyłącznie budynków służących użytkownikom terenów sportu, turystyki i rekreacji, o powierzchni zabudowy jednego budynku do 50 m^2 (nie dotyczy budynków infrastruktury technicznej),

d) dopuszcza się lokalizację zbiornika wodnego o funkcji retencyjnej.

3) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) dopuszczalna wysokość do 5,5 m, 1 kondygnacja nadziemna,

b) rodzaj dachu: dach stromy, symetryczny, dla wszystkich budynków obowiązuje jednakowa geometria dachu (kształt dachu i kąt nachylenia połaci dachowych); obowiązuje jednakowa kolorystyka dachów, ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej bądź odcieni zieleni,

c) linie zabudowy: nie ustala się,

d) powierzchnia zabudowy: łączna powierzchnia zabudowy budynków do 200 m^2,

e) intensywność zabudowy: nie ustala się,

f) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 90% powierzchni terenu objętego inwestycją,

4) SZCZEGÓŁOWE ZASADY PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

a) nie dopuszcza się podziałów geodezyjnych w obrębie terenu US.36.2 z zastrzeżeniem §12 ust.5 niniejszej uchwały,

b) zakaz wtórnej parcelacji (w rozumieniu ustaleń niniejszej uchwały).

5) INNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) dostęp komunikacyjny z ulicy publicznej oznaczonej symbolem KDD.24 poprzez teren oznaczony symbolem US.36.1,

b) na terenie występują obszary potencjalnego zagrożenia ruchami masowymi ziemi wskazane na rysunku planu – zagospodarowanie tych obszarów zgodnie z ustaleniami §7 ust.5 niniejszej uchwały,

c) wzdłuż granic z terenem oznaczonym symbolem MN.35.0 obowiązuje lokalizacja zieleni w formie zwartych grup drzew i krzewów gatunków odpowiednich geograficznie i siedliskowo (biogrup) zajmujących minimum 10% powierzchni terenu ZR.36.2.

31. KARTA TERENÓW OZNACZONYCH SYMBOLAMI **ZP.38.1, ZP.38.2, ZP.38.3, ZP.38.4, ZP.38.5, ZP.38.6, ZP.38.7, ZP.38.8** W ZMIANIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCEGO TERENY W REJONIE UL. GŁOWACKIEGO W TCZEWIE.

1) NUMER TERENU I JEGO POWIERZCHNIA: **38.1** (0,27 ha), **38.2** (1,20 ha), **38.3** (0,41 ha), **38.4** (0,41 ha), **38.5** (0,09 ha), **38.6** (0,19 ha), **38.7** (0,57 ha), **38.8** (0,31 ha).

2) PRZEZNACZENIE TERENU: **ZP - teren publicznej zieleni urządzonej:**

a) przeznaczenie zgodne z §5 ust.2 pkt 1 niniejszej uchwały, obowiązuje zachowanie dostępu ogólnego (w rozumieniu ustaleń niniejszej uchwały),

b) wyklucza się lokalizację budynków, parkingów, miejsc postojowych i placów oraz zalesiania terenu,

c) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, których lokalizacja poza terenem jest niemożliwa lub nieopłacalna,

d) ustala się przebieg ciągu pieszego zgodnie z rysunkiem planu.

3) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU: nie ustala się.

4) SZCZEGÓŁOWE ZASADY PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI: nie ustala się.

5) INNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) przez teren przebiegają istniejące gazociągi wysokiego ciśnienia: DN 400 MOP 5,5 MPa relacji Gustorzyn – Pruszcz Gdański i DN 500 MOP 8,4 MPa relacji Gustorzyn – Reszki - obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu, w tym lokalizacji zabudowy i nasadzeń roślinności, wynikające ze strefy kontrolowanej gazociągów wysokiego ciśnienia DN 400 i DN 500 określone w przepisach odrębnych dotyczących warunków techniczny, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.

b) na terenach oznaczonych symbolami: ZP.38.2, ZP.38.3 i ZP.38.6 występują obszary potencjalnego zagrożenia ruchami masowymi ziemi wskazane na rysunku planu – zagospodarowanie tych obszarów zgodnie z ustaleniami §7 ust.5 niniejszej uchwały.

32. KARTA TERENÓW OZNACZONYCH SYMBOLAMI **ZP.39.1, ZP.39.2. ZP.39.3 i ZP.39.4** W ZMIANIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCEGO TERENY W REJONIE UL. GŁOWACKIEGO W TCZEWIE.

1) NUMER TERENU I JEGO POWIERZCHNIA: **39.1** (0,45 ha), **39.2** (0,38 ha), **39.3** (0,64 ha), **39.4** (0,31 ha).

2) PRZEZNACZENIE TERENU: **ZP - teren publicznej zieleni urządzonej:**

a) przeznaczenie zgodne z §5 ust.2 pkt 1 niniejszej uchwały, obowiązuje zachowanie dostępu ogólnego (w rozumieniu ustaleń niniejszej uchwały),

b) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, których lokalizacja poza terenem jest niemożliwa lub nieopłacalna,

c) zakaz lokalizacji budynków.

3) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU: nie ustala się.

4) SZCZEGÓŁOWE ZASADY PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI: nie ustala się.

5) INNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) na terenach oznaczonych symbolami ZP.39.3 i ZP.39.4 występują obszary potencjalnego zagrożenia ruchami masowymi ziemi wskazane na rysunku planu – zagospodarowanie tych obszarów zgodnie z ustaleniami §7 ust.5 niniejszej uchwały,

b) na terenie oznaczonym symbolem ZP.39.4 znajduje się stanowisko archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków - obowiązują zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków określone w §8 ust.2 niniejszej uchwały,

c) obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające ze strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN 400 określone w przepisach odrębnych.

§ 19.

Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacji wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

1. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **KDZ.01** W ZMIANIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCEGO TERENY W REJONIE UL. GŁOWACKIEGO W TCZEWIE

1) NUMER TERENU: **01.**

2) PRZEZNACZENIE TERENU: **KDZ – pas drogowy ulicy publicznej zbiorczej** (ul. Głowackiego).

3) PARAMETRY:

a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem panu,

b) przekrój – jedna jezdnia, minimum dwa pasy ruchu,

c) minimalne wyposażenie: obustronny chodnik oddzielony od jezdni pasem zieleni, trasa rowerowa dwukierunkowa,

d) dostępność do terenów przyległych:

- poprzez skrzyżowania z ulicami lokalnymi i dojazdowymi,
- dopuszcza się zjazdy na działki budowlane, pod warunkiem łączenia zjazdów – minimum jeden zjazd zbiorczy do dwóch posesji, o ile taka możliwość została ustalona w karcie terenu, w obrębie którego zlokalizowana jest działka budowlana,

e) parkowanie – dopuszcza się poza jezdnią główną.

4) INNE ZAPISY: obowiązuje lokalizacja obustronnych szpalerów drzew wzdłuż ulicy na odcinkach nie kolidujących z przebiegiem infrastruktury technicznej lub innym zainwestowaniem.

2. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **KDZ.02** W ZMIANIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCEGO TERENY W REJONIE UL. GŁOWACKIEGO W TCZEWIE

1) NUMER TERENU: **02.**

2) PRZEZNACZENIE TERENU: **KDZ – pas drogowy ulicy publicznej zbiorczej** (projektowana ul. Nowa Głowackiego).

3) PARAMETRY:

a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem panu,

b) przekrój – jedna jezdnia, minimum dwa pasy ruchu,

c) minimalne wyposażenie: obustronny chodnik oddzielony od jezdni pasem zieleni, trasa rowerowa dwukierunkowa,

d) dostępność do terenów przyległych:

- poprzez skrzyżowania z ulicami lokalnymi i dojazdowymi,
- nie dopuszcza się włączeń do terenów oznaczonych symbolami: KDD.09 (ul. Lecha Bądkowskiego) i KDW.48,
- dopuszcza się zachowanie istniejących zjazdów na tereny działek budowlanych o numerach 11/1 i 11/3,

e) parkowanie – dopuszcza się poza jezdnią główną,

4) INNE ZAPISY:

a) obowiązuje lokalizacja szpaleru drzew wzdłuż ulicy na odcinkach wskazanych na rysunku planu,

b) 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; szczegółowe warunki budowy skrzyżowania określa się w umowie między zarządcą drogi a inwestorem inwestycji.

3. KARTA TERENÓW OZNACZONYCH SYMBOLAMI **KDL.03, KDL.04, KDL.05, KDL.06, KDL.07, KDL.08, KDL.49** W ZMIANIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCEGO TERENY W REJONIE UL. GŁOWACKIEGO W TCZEWIE

1) NUMER TERENU: **03** (ul. R. Landowskiego), **04** (ul. Ks. Jerzego Popiełuszki), **05** (ul. Ks. Jerzego Popiełuszki), **06** (ul. Forsterów), **07** (ul. J. Kraziewicza), **08** (ul. ppłk. Józefa Wryczyks), **49** (ul. Lecha Bądkowskiego).

2) PRZEZNACZENIE TERENU: **KDL – pas drogowy ulicy publicznej lokalnej.**

3) PARAMETRY:

a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających:

- KDL.03 – 16 m oraz plac do zawracania samochodów o minimalnych wymiarach 22 m x 20 m,
- KDL.04 – 20 m,
- KDL.05 – 15 m,
- KDL.06, KDL.07 – 15 m oraz plac do zawracania samochodów o minimalnych wymiarach 22 m x 20 m,

- KDL.08 – 12 m,
- KDL.49 – zgodnie z rysunkiem planu,

b) przekrój – jedna jezdnia, minimum dwa pasy ruchu,

c) minimalne wyposażenie: obustronny chodnik oddzielony od jezdni pasem zieleni, w pasie drogowym ulic oznaczonych symbolami: KDL.04 i KDL.05 trasa rowerowa dwukierunkowa,

d) dostępność do terenów przyległych:
- poprzez skrzyżowania z drogami i ulicami,
- wyklucza się zjazdy na działki budowlane z ulicy oznaczonej symbolem KDL.49,
- z ulic oznaczonych symbolami: KDL.03, KDL.04, KDL.05, KDL.06, KDL.07, KDL.08 dopuszcza się zjazdy na działki budowlane, pod warunkiem łączenia zjazdów – minimum jeden zjazd zbiorczy do dwóch posesji, o ile taka możliwość została ustalona w karcie terenu, w obrębie którego zlokalizowana jest działka budowlana,

e) parkowanie – dopuszcza się.

4) INNE ZAPISY: na terenach oznaczonych symbolami KDL.03 i KDL.05 występują obszary potencjalnego zagrożenia ruchami masowymi ziemi wskazane na rysunku planu – zagospodarowanie tych obszarów zgodnie z ustaleniami §7 ust.5 niniejszej uchwały.

4. KARTA TERENÓW OZNACZONYCH SYMBOLAMI **KDD.09 i KDD.10** W ZMIANIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCEGO TERENY W REJONIE UL. GŁOWACKIEGO W TCZEWIE

1) NUMER TERENU: **09** (ul. Lecha Bądkowskiego), **10** (ul. płk Ryszarda Kuklińskiego).

2) PRZEZNACZENIE TERENU: **KDD – pas drogowy ulicy publicznej dojazdowej.**

3) PARAMETRY:

a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających:
- KDD.09 – 12 m,
- KDD.10 – zgodnie z rysunkiem planu.

b) przekrój – jedna jezdnia, minimum dwa pasy ruchu, w przewężeniu ulicy oznaczonej symbolem KDD.10 dopuszcza się jeden pas ruchu,

c) minimalne wyposażenie:
- KDD.09 – obustronny chodnik,
- KDD.10 – jednostronny chodnik (nie dotyczy przewężenia ulicy),

d) dostępność do terenów przyległych: nie dopuszcza się włączenia ulicy oznaczonej symbolem KDD.09 do ulicy Nowej Głowackiego (terenu oznaczonego symbolem KDZ.02),

e) parkowanie – dopuszcza się.

4) INNE ZAPISY: na terenach oznaczonych symbolami: KDD.09 i KDD.10 występują obszary potencjalnego zagrożenia ruchami masowymi ziemi wskazane na rysunku planu – zagospodarowanie tych obszarów zgodnie z ustaleniami §7 ust.5 niniejszej uchwały.

5. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **KDD.11** W ZMIANIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCEGO TERENY W REJONIE UL. GŁOWACKIEGO W TCZEWIE

1) NUMER TERENU: **11** (ul. Głowackiego).

2) PRZEZNACZENIE TERENU: **KDD – pas drogowy ulicy publicznej dojazdowej.**

3) PARAMETRY:

a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z istniejącymi wydzieleniami,

b) przekrój – jedna jezdnia, minimum dwa pasy ruchu,

c) minimalne wyposażenie: obustronny chodnik,

d) dostępność do terenów przyległych: wyklucza się włączenie do Alei Solidarności (drogi krajowej nr 91) oraz do ul. Nowej Głowackiego (terenu oznaczonego symbolem KDZ.02),

e) parkowanie – dopuszcza się.

4) INNE ZAPISY: nie ustala się.

6. KARTA TERENÓW OZNACZONYCH SYMBOLAMI **KDD.12. KDD.13, KDD.14, KDD.15, KDD.16, KDD.17, KDD.18, KDD.19, KDD.20, KDD.21, KDD.22, KDD.23, KDD.24 i KDD.32** W ZMIANIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCEGO TERENY W REJONIE UL. GŁOWACKIEGO W TCZEWIE

1) NUMER TERENU: **12** (ul. Anny Łajming), **13** (ul. Wiktora Jagalskiego), **14, 15** (ul. Czyżewskiego), **16** (ul. Ks. Feliksa Bolta), **17** (ul. Romana Klima), **18** (ul. Ks. Władysława Młyńskiego), **19**, **20, 21** (ul. rotm. Witolda Pileckiego), **22** (ul. por. J. Gierszewskiego), **23, 24, 32,**

2) PRZEZNACZENIE TERENU: **KDD – pas drogowy ulicy publicznej dojazdowej.**

3) PARAMETRY:

a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających:

- KDD.12, KDD.18, KDD.19, KDD.20 – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami,
- KDD.13, KDD.14, KDD.16, KDD.17, KDD.21, KDD.22, KDD.23 – 12 m,
- KDD.15 – 15 m,
- KDD.24, KDD.32 – zgodnie z rysunkiem planu,

b) przekrój – jedna jezdnia, minimum dwa pasy ruchu,

c) minimalne wyposażenie: obustronny chodnik, w pasie drogowym ulicy oznaczonej symbolem KDD.24 trasa rowerowa dwukierunkowa,

d) dostępność do terenów przyległych: dopuszcza się zjazdy na działki z zabudową mieszkaniową jednorodzinną z ulicy oznaczonej symbolem KDD.15 pod warunkiem łączenia zjazdów – minimum jeden zjazd zbiorczy do dwóch posesji,

e) parkowanie – dopuszcza się.

4) INNE ZAPISY:

a) dla ulic oznaczonych symbolami:KDD.16, KDD.17, KDD.18, KDD.22 i KDD.32 obowiązuje stosowanie środków technicznych zmierzających do uspokojenia ruchu,

b) na terenach oznaczonych symbolami: KDD.16, KDD.17, KDD.23 występują obszary potencjalnego zagrożenia ruchami masowymi ziemi wskazane na rysunku planu – zagospodarowanie tych obszarów zgodnie z ustaleniami §7 ust.5 niniejszej uchwały.

7. KARTA TERENÓW OZNACZONYCH SYMBOLAMI **KDW.25. KDW.26, KDW.27, KDW.28, KDW.29, KDW.30, KDW.31, KDW.35, KDW.36, KDW.37, KDW.38, KDW.39, KDW.40, KDW.41, KDW.42, KDW.43, KDW.44, KDW.45, KDW.46, KDW.47 i KDW.48** W ZMIANIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCEGO TERENY W REJONIE UL. GŁOWACKIEGO W TCZEWIE

1) NUMER TERENU: **25** (ul. por.J.Dambka), **26, 27, 28, 29, 30, 31, 35, 36,37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48.**

2) PRZEZNACZENIE TERENU: **KDW – teren drogi wewnętrznej.**

3) PARAMETRY:

a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających:

- KDW.25 – 10 m oraz plac do zawracania samochodów zgodnie z rysunkiem planu,
- KDW.26, KDW.37, KDW.42 – zgodnie z rysunkiem planu,
- KDW.27 – 10 m,
- KDW.28, KDW.30, KDW.35, KDW.36, KDW.40, KDW.43, KDW.44 – 8 m oraz plac do zawracania samochodów zgodnie z rysunkiem planu,
- KDW.29, KDW.31, KDW.41 – 8 m,
- KDW.38, KDW.39, KDW.45, KDW.46, KDW.47 – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami,
- KDW.48 – 7,5 m oraz plac do zawracania samochodów zgodnie z rysunkiem planu.

b) przekrój – nie ustala się,

c) minimalne wyposażenie - nie ustala się,

d) dostępność do terenów przyległych: nie dopuszcza się włączenia drogi oznaczonej symbolem KDW.48 do ulicy oznaczonej symbolem KDZ.02 (ul. Nowej Głowackiego),

e) parkowanie – dopuszcza się.

4) INNE ZAPISY:

a) ustala się drogi oznaczone symbolami: KDW.26 i KDW.27 jako ogólnodostępne,

b) na terenie oznaczonym symbolem KDW.26 występują obszary potencjalnego zagrożenia ruchami masowymi ziemi wskazane na rysunku planu – zagospodarowanie tych obszarów zgodnie z ustaleniami §7 ust.5 niniejszej uchwały,

c) na terenach oznaczonych symbolami: KDW.35 i KDW.36 należy zachowania odległości minimum 6,0 m pomiędzy osią gazociągu DN400 a krawędzią jezdni.

8. KARTA TERENÓW OZNACZONYCH SYMBOLAMI **KDP.33. KDP.34, KDP.50, KDP.51** W ZMIANIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCEGO TERENY W REJONIE UL. GŁOWACKIEGO W TCZEWIE

1) NUMER TERENU: **33, 34, 50, 51.**

2) PRZEZNACZENIE TERENU: **KDP – teren publicznego ciągu pieszego.**

3) PARAMETRY:

a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających: 5 m,

b) przekrój – nie ustala się,

c) minimalne wyposażenie - nie ustala się,

d) dostępność do terenów przyległych: nie dopuszcza się obsługi komunikacyjnej terenów sąsiednich,

e) parkowanie – nie dopuszcza się.

4) INNE ZAPISY: na terenie oznaczonym symbolem KDP.34 występują obszary potencjalnego zagrożenia ruchami masowymi ziemi wskazane na rysunku planu – zagospodarowanie tych obszarów zgodnie z ustaleniami §7 ust.5 niniejszej uchwały.

DZIAŁ IV.
USTALENIA KOŃCOWE

§ 20.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tczewa.

§ 21.

Tracą moc ustalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Tczewa w rejonie ulicy Głowackiego, pomiędzy drogą nr 1 na południe od osiedla Górki I i II, a południową granicą miasta Tczewa, uchwalonego Uchwałą Nr XI/85/2003 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 28 sierpnia 2003 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego z 16 grudnia 2003 r. Nr 162, poz. 3355).

§ 22.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w
Tczewie

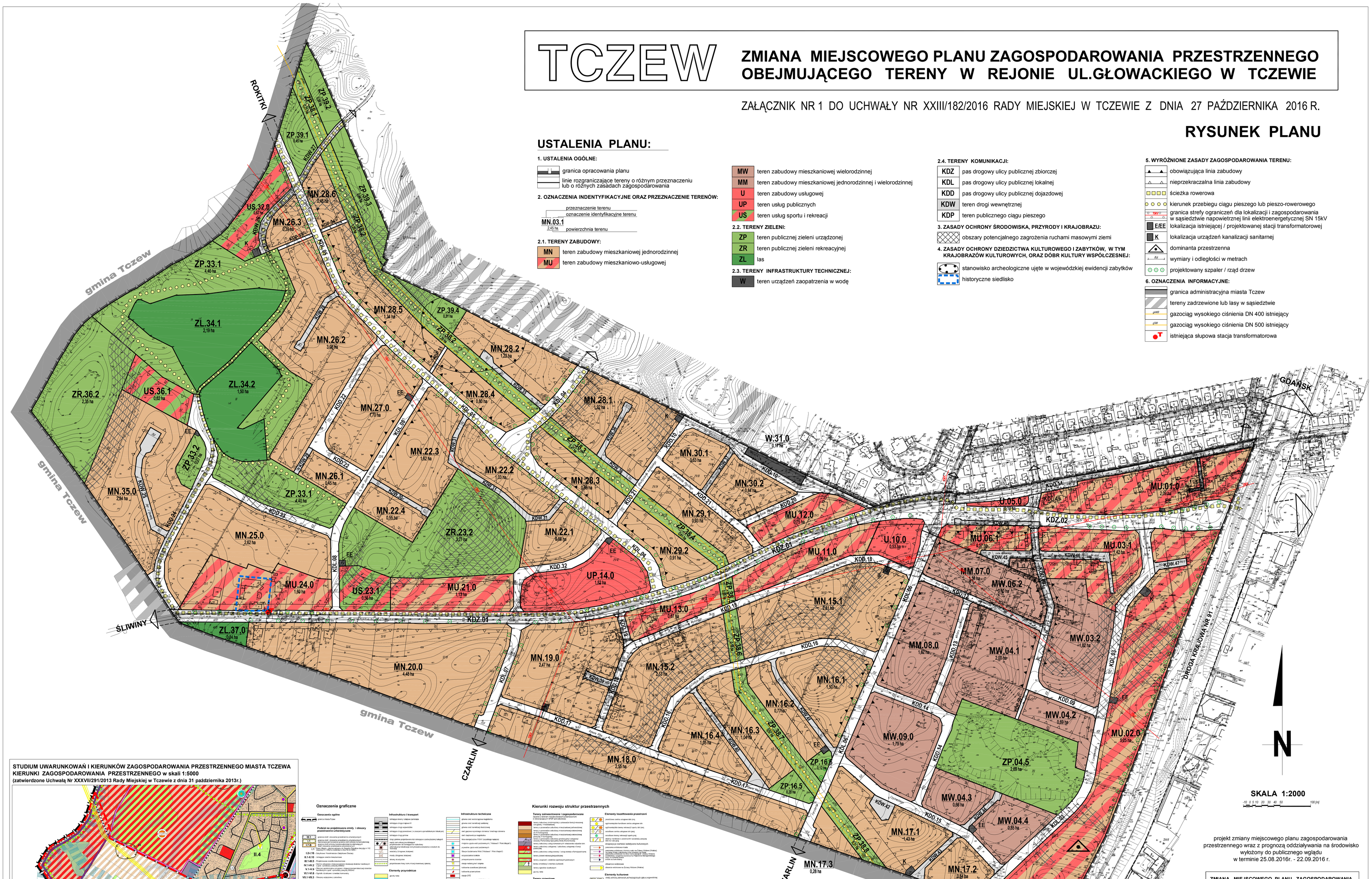
Mirosław Augustyn

TCZEW

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCEGO TERENY W REJONIE UL.GŁOWACKIEGO W TCZEWIE

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXIII/182/2016 RADY MIEJSKIEJ W TCZEWIE Z DNIA 27 PAŹDZIERNIKA 2016 R.

RYSUNEK PLANU



USTALENIA PLANU:

1. USTALENIA OGÓLNE:

- granica opracowania planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania

2. OZNACZENIA INDENTYFIKACYJNE ORAZ PRZEZNACZENIE TERENÓW:

MN.03.1 — przeznaczenie terenu; oznaczenie identyfikacyjne terenu
2,45 ha — powierzchnia terenu

2.1. TERENY ZABUDOWY:

- MN — teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MU — teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- MW — teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- MM — teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej
- U — teren zabudowy usługowej
- UP — teren usług publicznych
- US — teren usług sportu i rekreacji

2.2. TERENY ZIELENI:

- ZP — teren publicznej zieleni urządzonej
- ZR — teren publicznej zieleni rekreacyjnej
- ZL — las

2.3. TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- W — teren urządzeń zaopatrzenia w wodę

2.4. TERENY KOMUNIKACJI:

- KDZ — pas drogowy ulicy publicznej zbiorczej
- KDL — pas drogowy ulicy publicznej lokalnej
- KDD — pas drogowy ulicy publicznej dojazdowej
- KDW — teren drogi wewnętrznej
- KDP — teren publicznego ciągu pieszego

3. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU:

- obszary potencjalnego zagrożenia ruchami masowymi ziemi

4. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:

- stanowisko archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków
- historyczne siedlisko

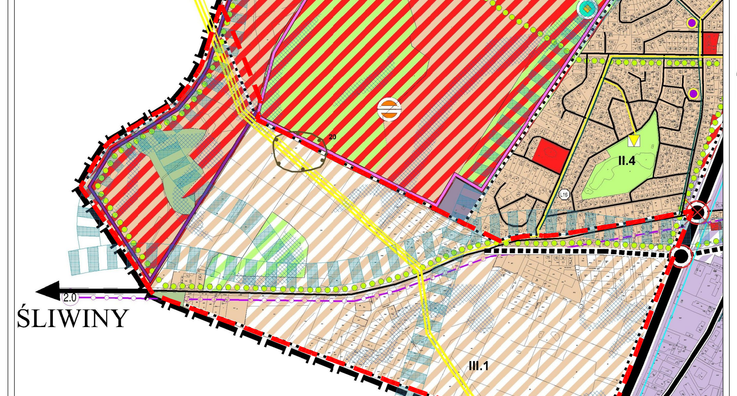
5. WYRÓŻNIONE ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

- obowiązująca linia zabudowy
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- ścieżka rowerowa
- kierunek przebiegu ciągu pieszego lub pieszo-rowerowego
- 15kV — granica strefy ograniczeń dla lokalizacji i zagospodarowania w sąsiedztwie napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV
- E/EE — lokalizacja istniejącej / projektowanej stacji transformatorowej
- K — lokalizacja urządzeń kanalizacji sanitarnej
- dominanta przestrzenna
- N,4 — wymiary i odległości w metrach
- projektowany szpaler / rząd drzew

6. OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- granica administracyjna miasta Tczew
- tereny zadrzewione lub lasy w sąsiedztwie
- gz400 — gazociąg wysokiego ciśnienia DN 400 istniejący
- gz500 — gazociąg wysokiego ciśnienia DN 500 istniejący
- istniejąca słupowa stacja transformatorowa

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA TCZEWA
KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO w skali 1:5000
(zatwierdzone Uchwałą Nr XXXVII/291/2013 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 31 października 2013r.)



Oznaczenia graficzne

Oznaczenia ogólne
- granica miasta Tczew

Podział na projektowane strefy i obszary przestrzenno-urbanistyczne
- granica strefy - obszaru przedmiotowo-przestrzennych
- granica strefy - obszaru przedmiotowo-przestrzennych o szczególnej wartości krajobrazowej do zachowania
- granice stref - obszarów przedmiotowo-przestrzennych o szczególnej wartości krajobrazowej do zachowania
- Park Miejski - zgodnie ustawą o Miejskim Zespołu Wodnym z 1-2 Dekretem z dnia 1 lipca 1946 r.

I.2-I.9 Zachowa Tradiwnowaca Zabytkowa Chrobra
II.1-II.10 - obrzeza wiatra kwiaczowa
III.1-III.3 - Projektowane osiedle mieszkaniowe
IV.1-IV.2 - Obrzeze ulicyjnej z dominującymi obiektami obiektów handlowo-usługowych - Obrzeze Kwidzyńska
V.1-V.6 - Obszary zabudowy jednorodzinnej z dominującymi obiektami usługowo-handlowo-usługowymi - Obrzeze Kwidzyńska
VI.1-VI.3 - Ogródki działkowe i zwartego kompozycji
VII.1-VII.3 - Obszary wiejskiego z zabudową

Szlaki turystyki kwalifikowanej
- pieszy szlak turystyczny "Dzień Turowowej" (pieszy)
- pieszy szlak turystyczny "Nadwiślańskie Dzień Dzień Wiejski" (pieszy)
- pieszy szlak Rzeźewski (pieszy)
- pieszy szlak "Drogą Historyczna" (pieszy)
- pieszy "Szlak Kwiecony" (pieszy)
- pieszy szlak "Drogą Spacerowej" (pieszy)
- pieszy szlak "Wiślanowej" (pieszy)
- szlak rowerowy "Wokół Kwidzyńskiego" (Kwidzyńskie Dzień Dzień Wiejski) - Kwidzyńskie Dzień Dzień Wiejski
- szlak rowerowy "Wokół Kwidzyńskiego" (Kwidzyńskie Dzień Dzień Wiejski) - Kwidzyńskie Dzień Dzień Wiejski
- regionalny szlak rowerowy - trasa nr 100 Dzień Dzień (pieszy)
- regionalny szlak rowerowy - trasa nr 122 Tczew Dzień (pieszy)
- regionalny szlak rowerowy - trasa nr 123 Tczew Pelplin (pieszy)
- rowerowy szlak rowerowy Nadwiślański Dzień Wiejski (rolki)
- rowerowy szlak rowerowy "Krzyżowowa" (pieszy)
- rowerowy szlak rowerowy "Wolibowo" (pieszy)
- rowerowy szlak rowerowy "Jałowowo" (pieszy)
- rowerowy szlak rowerowy "Czarlewo" (pieszy)
- rowerowy szlak rowerowy "Czarlewo" (pieszy)
- rowerowy szlak rowerowy "Czarlewo-Pałka Wiatrowa" (pieszy)
- rowerowy przyrodniczo-turystyczna (rolki)
- proponowane szlaki (pieszy)

Infrastruktura i transport
- istniejąca kolejowa (pieszy)
- istniejąca droga krajowa 91
- istniejąca droga wojewódzka
- istniejąca droga powiatowa o znaczeniu ponadlokalnym (rolkowym)
- istniejąca droga gminna
- droga gminna projektowana lub istniejąca o podwyższonej nośności
- ciąg ruch-rowerowy istniejący
- projektowane ciągi pieszo-rowerowe
- istniejąca droga o nawierzchni z kostki betonowej o szerokości do 6m (kolowy)
- kładkiy (mogące, kolejowe)
- kładkiy (drogowe, kolejowe)
- ulicy drogowe
- przystankowe miejsc kolej (rowy) (rowerowy) (pieszy)

Elementy przyrodnicze
- grunty rolne
- rzeki i rowy
- rzeki wolne
- obszary Natura 2000 - ptaszy (pieszy)
- Obszar Chronionego Krajobrazu Dzień Dzieżowch
- Obszar Chronionego Dzień Dzień
- obszar przyrodniczo - Chronionego Krajobrazu
- Dzień Dzień Wiejski
- projektowany "Rezerwat Obszar Chronionego Krajobrazu"
- Dzień Dzień Wiejski - Natura 2000 - Natura 2000
- Obszar Dzień Wiejski - Kujawskiego
- regionalny korytarz ekologiczny dzień Wiejski
- zalesiania - korytarz ekologiczny - dzień Dzień - kanał Wyrwki
- krajobraz kulturowy - krajobraz dzień Wiejski
- przyrodniczo - ciąg przestrzenno o małej gęstości - zieleń
- obszar - ciąg przestrzenno - obszarów - zieleń - o małej gęstości - zieleń
- tereny - zieleń

Infrastruktura techniczna
- gazowa - ciąg - istniejąca - regulacja
- gazowa - ciąg - istniejąca - wysokiego
- gazowa - ciąg - istniejąca - dwóch ciągów
- ciąg - gazowy - wysokiego - ciśnienia - istniejąca - rozwoju
- ciąg - zapasowego - regulacja
- ciągi - energetyczne - 110 kV - projektowane - istniejące
- ciągi - ciągów - wysokiego - ciśnienia - istniejące - rozwoju
- Obszar Dzieżowych Wód ("Wisłoujście" - "Port Gdańsk")
- ciągi - przesyłowe - wysokiego - ciśnienia - istniejące - rozwoju

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXIII/182/2016

Rady Miejskiej w Tczewie

z dnia 27 października 2016 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG
zgłoszonych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny w rejonie ul. Głowackiego w Tczewie
Rada Miejska w Tczewie rozstrzyga, co następuje:
Rada Miejska w Tczewie rozstrzyga, co następuje:

Rada Miejska w Tczewie, po zapoznaniu się z dokumentacją formalno-prawną planu oraz protokołem z dyskusji publicznej nad projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny w rejonie ul. Głowackiego w Tczewie, stwierdza co następuje:

1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) rozstrzygnięcie o rozpatrzeniu uwag do projektu „zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny w rejonie ul. Głowackiego w Tczewie" jest załącznikiem Nr 2 do niniejszej uchwały.

2. W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu „zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny w rejonie ul. Głowackiego w Tczewie" (w dniach od 25.08.2016 r. do 22.09.2016 r.) oraz w ciągu 14 dni po wyłożeniu (tj. do dnia 07.10.2016 r.), do ustaleń projektu zmiany planu wniesiono uwagi, o których mowa w art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.),

Rada Miejska w Tczewie rozstrzyga, co następuje:

1. Do projektu zmiany planu wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko złożono uwagę z dnia 5 października 2016 r. (data wpływu 06.10.2016 r., L.dz. 13863), w zakresie:

a) przywrócenie połączenia ul.Lecha Bądkowskiego z nowoprojektowaną ul. Głowackiego od strony osiedla „Solaris" i jej dalsze połączenie z istniejącą ulicą Głowackiego tj. zachowanie obecnie istniejącego układu komunikacyjnego (drogowego i pieszego);

b) włączenie istniejącej ul.Głowackiego do planowanego przebiegu nowej ul. Głowackiego (likwidacja planowanego zamknięcia drogi na wysokości ul. Nałkowskiej).

- Uwaga nieuwzględniona.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad. a) Planowana ulica Nowa Głowackiego (oznaczona na rysunku planu symbolem KDZ.02 - pas drogowy ulicy publicznej zbiorczej) stanowić będzie część tzw. Południowej Obwodnicy Tczewa, biegnącej w kierunku ul. Bałdowskiej. Planowana realizacja ul. Nowej Głowackiego do ul. Bałdowskiej o parametrach ulicy zbiorczej ma za zadanie sprawnie skomunikować południową część Tczewa. Obecnie ul. Głowackiego realizuje obsługę niewielkiej liczby użytkowników i nie prowadzi istotnej funkcji ruchowej w skali miasta. Jednak zakładany dynamiczny rozwój obszarów południowej części miasta Tczewa, plan realizacji ul. Nowej Głowackiego do ul. Bałdowskiej, plany zurbanizowania obszarów po-wojskowych (obszaru dawnego poligonu) są wyraźnymi przesłankami, że ulica Nowa Głowackiego (ozn. na rysunku planu symbolem KDZ.02) i ul. Głowackiego (ozn. na rysunku planu symbolem KDZ.01) w przyszłości będzie istotnym ciągiem transportowym w skali miasta i realizacja tej ulicy w wysokich parametrach jest niezbędna do poprawnego i bezpiecznego jej funkcjonowania w przyszłości, w tym ograniczenia liczby skrzyżowań.

Ulica Nowa Głowackiego w projekcie zmiany planu ma klasę Z (zbiorcza) co oznacza, że zgodnie z §9 ust.1 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi

publiczne i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 43, poz. 430 ze zm.) odstępy między skrzyżowaniami na terenie zabudowy nie powinny być mniejsze niż 300 m, dopuszcza się wyjątkowo odstępy między skrzyżowaniami na terenie zabudowy – nie mniejsze niż 150 m. Pomiędzy skrzyżowaniem ul. Nowej Głowackiego z ul. Bądkowskiego a skrzyżowaniem ul. Nowej Głowackiego z ul. Forsterów odległość wynosi około 150 m, a pomiędzy skrzyżowaniem ul. Nowej Głowackiego z ul.Bądkowskiego a skrzyżowaniem z planowaną ul. Landowskiego (ozn. na rysunku planu symbolem KDL.03) wynosi około 180 m. Zastosowanie odległości 150 m w stosunku do wnioskowanego skrzyżowania ul. Nowej Głowackiego z ul. Bądkowskiego od strony osiedla „Solaris" jako sytuacji wyjątkowej nie ma uzasadnienia. Jako sytuację wyjątkową, przy zakładanym istotnym znaczeniu transportowym i komunikacyjnym ul. Nowej Głowackiego jako części Południowej Obwodnicy Tczewa, należy rozumieć sytuację, gdyby nie istniała inna możliwość połączenia ulicy Bądkowskiego z układem komunikacyjnym, tak jak ma to miejsce w przypadku skrzyżowania północnego odcinka ul. Bądkowskiego z ul. Nową Głowackiego, gdzie nie ma możliwości podłączenia ul. Głowackiego (ozn. symbolem KDD.11) jako piątego wlotu do ronda na skrzyżowaniu ul. Nowej Głowackiego z ul. Nałkowskiej i ul.Forsterów). Natomiast ul. Bądkowskiego (od strony osiedla „Solaria") ma zapewnione połączenie z planowanym układem komunikacyjnym poprzez ul. Anny Łajming (ozn. na rysunku planu symbolem KDD.12), a następnie ul. Forsterów (ozn. na rysunku planu symbolem KDL.06), która z kolei połączona jest z planowaną ul. Nową Głowackiego. Stąd tereny zabudowane jak i przeznaczone pod zabudowę zlokalizowane przy ul. Bądkowskiego mają zapewnioną obsługę komunikacyjną i połączenie z układem drogowym miasta. W związku z powyższym nie istnieje możliwość zachowania istniejącego układu komunikacyjnego (skrzyżowania ul. Nowej Głowackiego z ul. Bądkowskiego od strony osiedla 'Solaris"), przy czym układ połączeń pieszych w pasach drogowych ulic został zachowany (połączenie piesze ul. Bądkowskiego z ul. Nową Głowackiego).

Ad. b) Włączenie istniejącej ul.Głowackiego (ozn. na rysunku planu symbolem KDD.11) do planowanego przebiegu nowej ul. Nowej Głowackiego (ozn. na rysunku planu symbolem KDZ.02) jest możliwe, lecz wiąże się z wyburzeniem dwóch jednorodzinnych budynków mieszkalnych usytuowanych na działkach nr 2 i nr 3 przy ul. Głowackiego. Ze względu na wyburzenia powyższe rozwiązanie zostało odrzucone i przyjęte zostało rozwiązanie polegające na zamknięciu ul. Głowackiego placem nawrotowym od strony zachodniej i połączenie ul. Głowackiego z planowaną ul. Nową Głowackiego poprzez północy odcinek ul. Bądkowskiego (ozn. na rysunku planu symbolem KDL.49) w sposób minimalizujący utrudnienia w funkcjonowaniu ulicy Nowa Głowackiego – skrzyżowanie tylko na prawe skręty.

2. Do projektu zmiany planu wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko złożono uwagi: z dnia 3 października 2016 r. (data wpływu 06.10.2016 r., L.dz. 19897), z dnia 3 października 2016 r. (data wpływu 06.10.2016 r., L.dz. 19900), z dnia 3 października 2016 r. (data wpływu 06.10.2016 r., L.dz. 19904), z dnia 3 października 2016 r. (data wpływu 06.10.2016 r., L.dz. 19907), w jednakowym zakresie:

a) odstąpienia od projektowanego układu komunikacyjnego mającego na celu zamknięcie dostępu z ulicy Bądkowskiego do ulicy Nowa Głowackiego i Głowackiego;

b) budowy ul. Nowej Głowackiego w kolejności poprzedzającej budowę dróg osiedlowych, aby nie spowodować pozbawienia mieszkańców fizycznego dojazdu do nieruchomości położonych przy ul. Bądkowskiego (dz. nr 637/2 obręb 13, dz. nr 340/17 obręb 13, dz. nr 340/29 i 348/9 obręb 13, dz. nr 348/10 obręb 13), gdyż ulice jakie mają stanowić skomunikowanie osiedla obecnie nie istnieją.

- Uwaga nieuwzględniona.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad. a) Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi jak dla uwagi w punkcie 1 a). Ponadto brak połączenia ul. Bądkowskiego z planowaną ul. Nową Głowackiego spowoduje mniejsze natężenie ruchu na odcinku ul. Bądkowskiego przylegającym do nieruchomości wnioskujących (dz. nr 637/2 obręb 13, dz. nr 340/17 obręb 13, dz. nr 340/29 i 348/9 obręb 13, dz. nr 348/10 obręb 13). Na tym odcinku ulicy osiedlowej nie będą poruszały się wówczas pojazdy w celu dotarcia do dalszych części planowanego osiedla (na tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: MW.03.2, MW,04.1, MW.04.2), co z kolei spowoduje uspokojenie ruchu i mniejszy hałas komunikacyjny na tym odcinku ul. Bądkowskiego, a większe

bezpieczeństwo poruszania się pieszych i rowerzystów, co jest szczególnie ważne w przypadku dzieci.

Ad. b) Kolejność budowy ulic wynika z uwzględnienia lokalnych działań inwestycyjnych, planowania budżetu i logiki inwestycyjnej.

3. Do projektu zmiany planu wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko złożono uwagę z dnia 7 października 2016 r. (data wpływu 06.10.2016 r., L.dz. 19997), w zakresie:

a) odstąpienia od przyjętych rozwiązań komunikacyjnych, a w szczególności od przesunięcia głównego skrzyżowania tj. ul. Bądkowskiego (dz. nr 340/20 obręb 13), ul. Głowackiego (dz.340/9 obręb 13), ul. Broniewskiego (dz. 340/7, 338, 339, 13 obręb 13) w rejon ul. Forsterów (dz. 347/10, 340/10 obręb 13), ul. Głowackiego (dz. 340/9 obręb 13), ul. Nałkowskiej (dz. 1/2 obręb 13);

b) odstąpienia od przeniesienia komunikacji miejskiej z ulicy Broniewskiego na ulicę Nałkowskiej, zmiana rozwiązań ustaleń planu w taki sposób, aby nie zmieniać ul. Nałkowskiej w ulicę zbiorczą.

- Uwaga nieuwzględniona.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad.a) Ustalenia projektu przedmiotowej zmiany planu w stosunku do ustaleń obowiązującej „zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Tczewa w rejonie ulicy Głowackiego, pomiędzy drogą nr 1 na południe od osiedla Górki I i II, a południową granicą miasta Tczewa" (Uchwała Nr XI/85/2003 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 28 sierpnia 2003 r., Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego z 16 grudnia 2003 r. Nr 162, poz. 3355) w zakresie lokalizacji skrzyżowania ul. Forsterów z ul. Nową Głowackiego i z ul. Nałkowskiej nie uległy zmianie. W powyższej zmianie planu miejscowego z 2003 r. został zarezerwowany znaczny obszar w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami KD.11.D (ozn. z planu z 2003 r.) [KDD.11 - ozn. w przedmiotowej zmianie planu] - ul. Głowackiego i KD.02.Z (ozn. z planu z 2003 r.) [KDZ.02 – ozn. w przedmiotowej zmianie planu] - ul. Nowa Głowackiego na realizację skrzyżowania (węzła). Natomiast w rejonie skrzyżowania ul.Bądkowskiego z ul. Głowackiego i z planowaną ulicą Nową Głowackiego w zmianie planu miejscowego z 2003 r. nie został zarezerwowany większy teren na realizację skrzyżowania w formie ronda, zostały wyznaczone tylko w minimalnych wielkościach pasy drogowe ulic, a pozostałe tereny w sąsiedztwie zostały przeznaczone pod zabudowę, która w większości została już zrealizowana. W rejonie skrzyżowania ul. Nowej Głowackiego z ul. Bądkowskiego brak jest wystarczającej wielkości niezabudowanego terenu dla rozbudowy skrzyżowania - istniejąca zabudowa jednorodzinna w bliskim sąsiedztwie pasów drogowych ulic Nowej Głowackiego i Władysława Broniewskiego uniemożliwia taką rozbudowę.

Ustalenia projektu przedmiotowej zmiany planu podtrzymują i uszczegóławiają ustalenia obowiązującej „zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Tczewa w rejonie ulicy Głowackiego, pomiędzy drogą nr 1 na południe od osiedla Górki I i II, a południową granicą miasta Tczewa" (Uchwała Nr XI/85/2003 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 28 sierpnia 2003 r.) w zakresie skrzyżowania ul. Forsterów z ul. Nową Głowackiego i z ul. Nałkowskiej.

Ad.b) Ulica Broniewskiego i ul. Nałkowskiej znajduje się poza granicami terenów objętych projektem sporządzanej zmiany planu. Ustalenia projektu zmiany planu, zgodnie z przepisami prawa, mogą odnosić się wyłącznie do terenów położonych w graniach terenów objętych sporządzaniem zmiany planu, natomiast nie mogą wprowadzać regulacji dotyczących terenów nie objętych sporządzaniem zmiany planu, w tym zmieniać klasy ulicy przebiegającej poza obszarem zmiany planu. Układ komunikacyjny ustalony w granicach terenów objętych przedmiotową zmianą planu nie przesądza o przebiegu linii komunikacji miejskiej na terenach sąsiadujących z obszarem zmiany planu, natomiast umożliwia zachowanie istniejącego przebiegu linii komunikacji miejskiej poza obszarem zmiany planu.

4. Do projektu zmiany planu wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko złożono uwagę z dnia 6 października 2016 r. (data wpływu 07.10.2016 r., L.dz. 20038), w zakresie:

a) przywrócenie zapisu dopuszczającego realizację zjazdów na teren pasa drogowego KDZ.02 z posesji wnioskodawców (dz. nr 343/7 i 342/1 przy ul. Głowackiego w Tczewie). Zjazdy dla wnioskujących są niezbędne w celu poruszania się, zawracania ciężkim sprzętem rolniczym, a w przyszłości (po likwidacji gospodarstw rolnych i podziale na dwie odrębne działki) w celu dojazdu do nowej zabudowy.

- Uwaga nieuwzględniona.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Działki nr 343/7 i 342/1 przy ul. Głowackiego w Tczewie są zabudowane (zabudowa zagrodowa) i posiadają zjazdy na teren pasa drogowego ul. Głowackiego (ozn. na rysunku planu symbolem KDD.11). Planowana ulica Nowa Głowackiego (oznaczona na rysunku planu symbolem KDZ.02 - pas drogowy ulicy publicznej zbiorczej) stanowić będzie część tzw. Południowej Obwodnicy Tczewa, biegnącej w kierunku ul. Bałdowskiej. Zakładany dynamiczny rozwój obszarów południowej części miasta Tczewa, plan realizacji ul. Nowej Głowackiego do ul. Bałdowskiej, plany zurbanizowania obszarów po-wojskowych (obszaru dawnego poligonu) są wyraźnymi przesłankami, że ulica Nowa Głowackiego (ozn. na rysunku planu symbolem KDZ.02) i ul. Głowackiego (ozn. na rysunku planu symbolem KDZ.01) w przyszłości będzie istotnym ciągiem transportowym w skali miasta i realizacja tej ulicy w wysokich parametrach jest niezbędna do poprawnego i bezpiecznego jej funkcjonowania w przyszłości, co wiąże się z ograniczeniem liczby zjazdów, szczególnie do terenów przeznaczonych pod nową zabudowę. Nowe działki wydzielone z terenu działek nr 343/7 i 342/1 powinny mieć zapewniony dojazd z ul. Głowackiego (ozn. na rysunku planu symbolem KDD.11).

Przewodniczący Rady Miejskiej w Tczewie

Mirosław Augustyn

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXIII/182/2016

Rady Miejskiej w Tczewie

z dnia 27 października 2016 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY, ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA.

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446) Rada Miejska w Tczewie rozstrzyga, co następuje:

§ 1.

1. Do inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców zalicza się inwestycje wymienione w art.7 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym.

2. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wprowadza następujące nowe inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej zaliczane do zadań własnych gminy:

a) budowę dróg i urządzeń komunikacyjnych:

- budowę odcinka ulicy oznaczonej symbolem KDL.04 umożliwiającej połączenie komunikacyjne z sąsiednim terenem dawnego poligonu, o długości do 180 mb, oświetlenia tej ulicy oraz budowę w pasie drogowym ścieżki rowerowej oraz obustronnego chodnika,
- budowę placów do zawracania samochodów na zakończeniu ulic oznaczonych symbolami: KDL.03, KDL.06 i KDL.07,
- budowę ścieżki rowerowej o długości około 924 mb przebiegającej w pasie drogowym ulicy oznaczonej symbolem KDD.26, następnie przez teren oznaczony symbolem ZP.33.1, a następnie w pasie drogowym dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami: KDW.26 i KDW.27,

b) budowę sieci infrastruktury technicznej tj.: budowę sieci i urządzeń kanalizacji deszczowej o długości do 180 mb, budowę sieci wodociągowej o długości do 180 mb i sieci kanalizacji sanitarnej o długości do 180 mb w pasie drogowym nowego odcinka ulicy oznaczonej symbolem KDL.04.

§ 2.

Inwestycje wymienione w § 1 ust. 2 należy realizować zgodnie z przepisami techniczno – budowlanymi i aktualną wiedzą techniczną w okresie realizacji, w sposób nienaruszający ustaleń zmiany planu.

§ 3.

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy, ujętych w zmianie planu, podlega przepisom o finansach publicznych oraz przepisom o dochodach jednostek samorządu terytorialnego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Tczewie

Mirosław Augustyn

Uzasadnienie

I. INFORMACJA O OBSZARZE PLANU

1. Podstawa prawna.

Do opracowania zmiany planu miejscowego przystąpiono na podstawie Uchwały Nr X/71/2015 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 w Tczewie.

2. Położenie.

Obszar zmiany planu o powierzchni około 117,5 ha zlokalizowany jest w południowo-zachodniej części miasta Tczew w rejonie ulicy Głowackiego, bezpośrednio na zachód od Al. Solidarności (drogi krajowej nr 91). Zachodnia i południowa granica opracowania zmiany planu stanowi zarazem granicę administracyjną miasta Tczewa z terenami gminy Tczew. Obszar opracowania zmiany planu bezpośrednio sąsiaduje:

- od zachodu z terenami kopalni kruszywa „Rokitki”,

- od południa z terenami niezabudowanymi w użytkowaniu rolniczym,

- od wschodu z pasem drogowym Al. Solidarności (drogi krajowej nr 91),

- od północy z terenami osiedla mieszkaniowego im. W. Witosa (Górki0 oraz terenem dawnego poligonu.

3. Obowiązujące plany miejscowe.

Na obszarze opracowania obowiązuje zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Tczewa w rejonie ulicy Głowackiego, pomiędzy drogą nr 1 na południe od osiedla Górki I i II, a południową granicą miasta Tczewa, uchwalona Uchwałą Nr XI/85/2003 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 28 sierpnia 2003 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego z 16 grudnia 2003 r. Nr 162, poz. 3355).

4. Cel sporządzenia zmiany planu.

Celem sporządzenia zmiany planu jest przede wszystkim:

- korekta przebiegu pasa drogowego planowanej ulicy Nowej Głowackiego, która stanowić będzie część tzw. Południowej Obwodnicy Tczewa, biegnącej w kierunku tzw. sadów bałdowskich, droga ta ma odciążyć zatłoczone centrum miasta i sprawnie skomunikować południową część Tczewa,

- oraz wskazanie przebiegu ulicy umożliwiającej skomunikowania terenów objętych przedmiotową zmianą planu z terenami dawnego poligonu (terenami sąsiadującymi od północy z obszarem opracowania przedmiotowej zmiany planu), gdzie przewidywana jest zabudowa mieszkaniowa, usługowa, rekreacyjna oraz tereny zieleni.

W ustaleniach zmiany planu zostało wprowadzonych jeszcze szereg innych zmian, które wynikają z wniosków złożonych do zmiany planu, dostosowania ustaleń zmiany planu do kierunków w zagospodarowaniu przestrzennym wskazanych w obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Tczewa, uwzględnienia istniejącej zabudowy i istniejącego zagospodarowania terenów, doprowadzenia do zgodności z aktualnie obowiązującymi przepisami prawa.

5. Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie.

Obszar opracowania zmiany planu jest częściowo zabudowany i zagospodarowany:

- w kwartale zabudowy pomiędzy ulicą Głowackiego a planowaną ulicą Nową Głowackiego oraz po południowej stronie ul. Nowej Głowackiego znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

- w rejonie ul. Bądkowskiego znajduje się zespół zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (Osiedle Solaris) i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – budynki istniejące oraz w trakcie budowy,

- w zachodniej i zachodnio-południowej części zmiany planu przy ulicach: Głowackiego, rotm. W. Pileckiego, ks. W. Młyńskiego i R. Klima znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

– istniejąca i w trakcie budowy,

- na zachodnim skraju ul. Głowackiego znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa zagrodowa oraz usługowa.

Na zachodnim skraju opracowania zmiany planu znajdują się enklawy lasów komunalnych. Na pozostałych terenach opracowania dominują nadal intensywnie użytkowane grunty rolne oraz ugorowane i odłogowane pola uprawne.

Obszar opracowania w rejonie ul. Głowackiego, ul. Bądkowskiego, ul. Anny Łajming, ul. rotm. Pileckiego, ul.ks. W.Młyńskiego i ul. R.Klima jest uzbrojony w sieć: wodociągową, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, elektroenergetyczną i gazową. Przez obszar zmiany planu przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne SN 15 kV oraz zlokalizowane są 3 stacje transformatorowe (2 kontenerowe, 1 słupowa). Przez obszar opracowania zmiany planu przebiegają dwa gazociągi wysokiego ciśnienia: DN 400 MOP 5,5 MPa relacji Gustorzyn – Pruszcz Gdański i DN 500 MOP 8,4 MPa relacji Gustorzyn – Reszki oraz gazociąg średniego ciśnienia DN 200.

Istniejące ulica Głowackiego oraz odcinek ulicy Bądkowskiego jest urządzony, a w pasach drogowych tych ulic przebiega infrastruktura techniczna. Pozostałe ulice są nieurządzone.

Pod względem topograficznym obszar ma bardzo urozmaiconą rzeźbę terenu, rzędne terenu kształtują się w przedziale: 35,0 – 78,5 m n.p.m. Występują spadki przekraczające 15% czyli są to tereny zaliczane do potencjalnie zagrożonych ruchami masowymi ziemi.

6. Realizacja polityki przestrzennej miasta ustalonej w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Tczewa (Uchwała nr XXXVII/291/2013 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 31 października 2013 r.)

Obszar objęty zmianą planu został włączony w Studium do strefy dzielnic Polski Ludowej III.Dz.PRL, do strefy III-1 – Obszar przy ul. Głowackiego i został określony jako tereny rozwojowe o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (w części wschodniej i środkowej) oraz tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej i usługowej (w części zachodniej) wraz z terenami zieleni i lasów. Na rysunku Studium, w graniach opracowania zmiany planu, zostały wskazane projektowane ciągi przewietrzania miasta: wzdłuż ulicy Głowackiego, wzdłuż zachodniej granicy administracyjnej miasta, ciąg przebiegający przez tereny lasów i projektowanej zieleni oraz na kierunku północ-południe. Studium wskazuje wzdłuż ulicy Głowackiego i zachodniej granicy administracyjnej miasta projektowane trasy komunikacji rowerowej i pieszej oraz wzdłuż ulicy Głowackiego przebieg odcinka istniejącego kociewskiego szlaku rowerowego „Grzymisława".

Aby stworzyć możliwości tworzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w studium określono dla poszczególnych obszarów funkcję dominującą, nie wykluczając wszystkich towarzyszących, a nawet zmiany funkcji wiodącej, pod warunkiem przestrzegania zasad, które zostały omówione w punkcie II.1.3.1 Ogólne zasady zmian w przeznaczeniu i użytkowaniu terenów o poniższym brzmieniu:

„II.1.3.1 Ogólne zasady zmian w przeznaczeniu i użytkowaniu terenów.

Przeznaczenie i użytkowanie terenów w mieście powinno opierać się na zasadach ogólnych, określonych w niniejszym punkcie i na zasadach szczegółowych określonych dla każdej ze stref i każdego obszaru przestrzenno-urbanistycznego. Generalnie w strefach zabudowanych zachowuje się istniejącą funkcję wiodącą. Oczywiście funkcja wiodąca stref nie wyklucza występowania istniejących obiektów o funkcjach innych, jak również nie wyklucza możliwości realizacji obiektów o funkcjach towarzyszących funkcjom wiodącym. Dopuszcza się również zmianę istniejących funkcji wiodących na projektowane funkcje towarzyszące i odwrotnie. Należy stosować jedną główną zasadę w działaniach inwestycyjnych tj. należy unikać lokalizowania funkcji produkcyjnej i pochodnych w strefach mieszkaniowych i odwrotnie. Natomiast w przypadku występowania obu tych funkcji naprzemiennie nie zaleca się w sposób nadmierny rozbudowywać tej funkcji, która jest w sprzeczności z wiodącą funkcją strefy. Dla obszarów niezabudowanych w studium wyznacza się funkcję wiodącą, przy czym dopuszcza się możliwość zmiany funkcji wiodącej, w zależności od koniunktury gospodarczej. I tak w obszarze przestrzenno-urbanistycznym przeznaczonym w studium dla wiodącej funkcji, np. mieszkaniowo-usługowej, dopuszcza się wprowadzanie funkcji produkcyjnej, pod warunkiem zmiany funkcji wiodącej dla całego obszaru lub jego części w sposób uniemożliwiający mieszanie się funkcji wzajemnie wykluczających się (tj. mieszkaniowej i produkcyjnej) oraz pod warunkiem, że wprowadzona zmiana funkcji nie spowoduje pogorszenia się warunków dla zabudowy istniejącej. […] w studium nie wprowadza się obowiązku likwidacji czy też zmiany charakteru istniejących funkcji, które mogą funkcjonować równolegle z

projektowanymi funkcjami w studium. Decydujące zdanie mają w tym przypadku właściciele nieruchomości, którzy mogą użytkować swoją własność w sposób dotychczasowy. Ponadto w każdej strefie dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej, w tym publicznej. W każdej strefie i obszarze inwestycyjnym dopuszcza się lokalizację budynków o funkcji publicznej."

W związku z powyższym ustalenia zmiany planu w pełni odpowiadają kierunkom wskazanym w Studium, a więc nie naruszają jego ustaleń.

II. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART.1 UST.2-4 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.)

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury. Walory architektoniczne i krajobrazowe (art.1 ust.2 pkt 1 i 2).

Zmiana planu utrzymuje ustalone w planie obowiązującym (zatwierdzonym Uchwałą Nr XI/85/2003 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 28 sierpnia 2003 r.) wymagania ładu przestrzennego i architektury: zasadniczy układ funkcjonalno-przestrzenny osiedla, w tym tereny zieleni (przy czym dla większości terenów o ustalonej w planie obowiązującym funkcji mieszanej (MM): zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej, ograniczono funkcję wyłącznie do zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, a na terenach, gdzie powstały już jednorodzinne budynku mieszkalne ustalono funkcję zabudowy mieszkaniowo-usługowej z realizacją funkcji mieszkaniowej wyłącznie jako jednorodzinnej (MU.03.1)). Zmiana planu utrzymuje również ustalone w planie obowiązującym wskaźniki kształtowania zabudowy: wysokość budynków, maksymalną powierzchnię zabudowy, geometrię dachów, wskaźniki parkingowe na terenach przeznaczonych pod zabudowę. Na terenach zabudowy usługowej o znaczącej lokalizacji w skali osiedla pozostawiono zasadę kształtowania zabudowy i zagospodarowania o wysokim standardzie estetycznym wraz z wymogiem, iż projekt przedsięwzięcia budowlanego należy sporządzić wraz z analizą i oceną wpływu inwestycji na otaczający krajobraz, określającą sposób realizacji wymogów kompozycji urbanistycznej, które to opracowanie inwestor przedstawia wraz z wnioskiem o wydanie stosownej decyzji. Pozostawiono ustalenie nakazujące lokalizację dominanty przestrzennej na wyniesieniu terenu tuż przy granicy miasta w obrębie terenu oznaczonego symbolem MU.02.0 przy drodze krajowej nr 91. Natomiast ze względu na istniejące zagospodarowanie zrezygnowano z ustaleń nakazujących lokalizację zamknięć kompozycyjnych w obrębie terenów oznaczonych symbolami: MU.12.0 i MU.13.0. Zasady kształtowania krajobrazu zostały ujęte w §7 ust.6, gdzie ponadto, wprowadzono następujące ustalenia:

1)zagospodarowanie terenów oznaczonych symbolami MU.01.0, MU.12.0, U.14.0, MU.21.0, US.23.1, MN.24.0, MN.29.1, MN.29.2 należy kształtować w taki sposób, aby stanowiły korytarz przewietrzania miasta – lokalizacja wyłącznie budynków niskich o wysokości do 12 m, a na terenach nowo inwestowanych wprowadzenie pasa zieleni średniej o szerokości minimum 6 m,

2)wprowadzenia szpalerów drzew wzdłuż głównego ciągu komunikacyjnego, który stanowi ul. Głowackiego (teren oznaczony symbolem KDZ.01) i ul. Nowej Głowackiego (teren oznaczony symbolem KDZ.02) na zasadach określonych w kartach terenów oraz wprowadzenie szpalerów drzew na terenach przeznaczonych pod zabudowę wzdłuż ulic klasy lokalnej oznaczonych symbolami: KDL.04, KDL.05, KDL.06 i KDL.07 na zasadach określonych w kartach terenów.

Również utrzymano obowiązek lokalizacji co najmniej jednego rzędu drzew liściastych na poszczególnych działkach wzdłuż granicy z liniami rozgraniczającymi drogi krajowej nr 91 na odcinkach nie przysłaniających planowanej dominanty przestrzennej.

2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowanie wodami i ochrona gruntów rolnych i leśnych (art.1 ust.2 pkt 3).

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w granicach objętych zmianą planu, zostały określone w §7 ust.1 - 5 uchwały. Wymagania te w zmianie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez realizację wytycznych wynikających z opracowania ekofizjograficznego dla potrzeb zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Tczewa (Biuro Projektów i Wdrożeń Proekeoogicznych PROEKO, lipiec 2011 r.) oraz „Prognozy oddziaływania na środowisko projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny w rejonie ul. Głowackiego w Tczewie" (Pracowania Projektowa Architektury Krajobrazu i Rewaloryzacji Środowiska, mgr Bogusław Grechuta, luty 2016 r.).

Tereny objęte ustaleniami zmiany planu nie są zlokalizowane w granicach obszarów prawnie

chronionych (zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz.1651 z późn. zm.).

Zmiana planu utrzymuje większość ustalonych w planie obowiązującym (zatwierdzonym Uchwałą Nr XI/85/2003 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 28 sierpnia 2003 r.) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowanie wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, i tak między innymi:

1)utrzymanie istniejących terenów leśnych w użytkowaniu leśnym zgodnie z „Uproszczonym planem urządzenia lasów komunalnych miasta Tczewa rejon ulicy Głowackiego.”- stan na 08.12.2002 r.,

2)utrzymanie ustaleń dotyczących istniejących i projektowanych terenów zieleni publicznej, w tym zieleni urządzonej (ZP), zieleni rekreacyjnej (ZR) – związanej z funkcjami sportu, turystyki i rekreacji,

3)pozostawienie terenów stale lub okresowo zalanych wodą, oczek wodnych oraz terenów podmokłych, w tym porośniętych roślinnością hydrogeniczną oraz zadrzewieniami i zakrzywieniami,

4)utrzymanie zapisów dotyczących lokalizacji zbiorników retencyjnych w obrębie terenów oznaczonych symbolami: ZP.04.5, ZR.23.2, ZR.36.2,

5)zachowanie dopuszczalnych norm hałasu na terenach MN, MW, MM, MU, UP, US, ZR, ZP,

6)wykluczono lokalizację następujących działalności i przedsięwzięć:

a)polegających na składowaniu i magazynowaniu wszelkich odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych,

b)przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem przedsięwzięć, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko nie wykazała znacząco negatywnego wpływ na środowisko i zdrowie ludzi.

W zmianie planu nie podtrzymano ustaleń w zakresie nazewnictwa: „tereny osnowy ekologicznej miasta” oraz ustaleń dotyczących wartościowego drzewostanu, jako wymogów niemożliwych do spełnienia przy realizacji innych ustaleń planu, w tym realizacji nowych ulic przebiegających przez tereny zadrzewione i nowej zabudowy.

Na terenach położonych w graniach zmiany planu występują spadki przekraczające 15% - są to tereny zaliczane do potencjalnie zagrożonych ruchami masowymi ziemi. Lokalizacja zabudowy i zagospodarowania tych terenów została ograniczona zapisami §7 ust.5 niniejszej uchwały.

Ustalenia zmiany planu nie przewidują pozostawienia terenów w użytkowaniu rolniczym. Zgodnie z przepisami prawa do czasu realizacji ustaleń zmiany planu, dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenów.

W ramach sporządzania zmiany planu miejscowego nie wystąpiła konieczność uzyskania zgody, o której mowa w art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (j.t. Dz. U. z 2015 r. poz. 909 z późn. zm.), na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, gdyż zgodnie z art. 10a ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych *„przepisu rozdziału 2* (tj. ograniczanie przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne) *nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast.”*

3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art.1 ust.2 pkt 4).

Na terenie objętym zmianą planu nie występują obiekty i tereny wpisane do rejestru zabytków nieruchomych województwa pomorskiego. Natomiast znajduje się stanowisko archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Stanowisko to zostało oznaczone na rysunku planu. Stanowiska archeologiczne podlegają ochronie na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Na wniosek Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 09.11.2015 r. została ustalona ochrona historycznego siedliska, które jest zlokalizowane przy ul. Głowackiego 60 – teren wskazany na rysunku planu. Ochronie podlega układ i charakter zabudowy (usytuowanie budynków na działce, gabaryty budynków oraz rodzaj dachu).

4. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych (art.1 ust.2 pkt 5).

Wymagania dotyczące ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia w projekcie zmiany planu zostały zrealizowane m.in. poprzez zapisy dotyczące ochrony przed hałasem na terenach w sąsiedztwie ciągów komunikacyjnych (§7 ust.4 pkt 2), które określają, iż:

a)obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami,

b)dopuszcza się sytuowanie pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi pod warunkiem zastosowania środków technicznych zapewniających dotrzymanie poziomów hałasu, ustalonych w przepisach odrębnych,

Wymagania te zostały zrealizowane również poprzez zapisy dotyczące ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów w sąsiedztwie istniejących gazociągów wysokiego ciśnienia (w strefie kontrolowanej), które określają przepisy odrębne (Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 16 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz.U. z 2013 r. poz.640 zał. Nr 2). Strefa kontrolowana od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 wynosi 8 m, natomiast szerokość strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 400 jest uzależniona od rodzaju obiektów – dla budynków mieszkalnych zabudowy jedno- i wielorodzinnej strefa kontrolowana wynosi 70 m – na rysunku planu zostały wyznaczone linie zabudowy od gazociągu wysokiego ciśnienia dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

Wymagania dotyczące potrzeb osób niepełnosprawnych w zmianie planu zostały zrealizowane m.in. poprzez ustalenie zasad lokalizacji miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz obowiązek zagospodarowania terenów przestrzeni publicznej bez barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych.

5. Walory ekonomiczne przestrzeni (art.1 ust.2 pkt 6).

Wymagania te w zmianie planu zrealizowane zostały poprzez utrzymanie przeznaczenia terenów określonych w planie obowiązującym (zatwierdzonym Uchwałą Nr XI/85/2003 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 28 sierpnia 2003 r.) jako terenów przedmiejskiego osiedla zabudowy mieszkaniowej jedno - i wielorodzinnej z towarzyszącymi usługami i zielenią oraz ustalenie dla poszczególnych terenów MN, MU, MW, MM, U, US, których wartość wzrosła w związku z uchwaleniem zmiany planu, stawki procentowej w wysokości 30%.

Ustalenia zmiany planu umożliwiają realizację odcinka ulicy Nowej Głowackiego o planowanym przez Miasto Tczew przebiegu określonym w Studium przebiegu ulicy Nowej Głowackiego (wykonanym przez Biuro Konsultacyjno – Projektowe Inżynierii Drogowej „TRAFIK" s.c. z siedzibą w Gdańsku we wrześniu 2014). Nowa ulica umożliwi dogodniejsze skomunikowanie obszaru osiedla z resztą miasta i przyczyni się do ożywania tego terenu poprzez wprowadzenie udogodnień komunikacyjnych dla nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

Ustalenia zmiany planu umożliwiają również realizację odcinka ulicy łączącej planowany układ komunikacyjny z terenami dawnego poligonu. Planowane połączenie komunikacyjne umożliwi realizację nowego zagospodarowania terenów dawnego poligonu w celu wykorzystania walorów ekonomicznych i przestrzennych tego obszaru.

6. Prawo własności (art.1 ust.2 pkt 7).

W graniach zmiany planu około 60% terenów stanowi własność Gminy Miasta Tczew. Pozostałe tereny to w większości grunty prywatne. Przekształcenia funkcjonalno-przestrzenne wynikające ze zmiany planu w zakresie przebiegu nowego odcinka ulicy KDL.04 dotyczą wyłącznie gruntów komunalnych, natomiast korekta pasa drogowego odcinka ulicy Nowej Głowackiego będzie wymagała wykupu terenów prywatnych.

7. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art.1 ust.2 pkt 8).

Wymagania te w projekcie zmiany planu zrealizowane zostały m.in. poprzez umożliwienie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu w sposób niezagrażający spełnieniu ww. potrzeb zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Potrzeby interesu publicznego (art.1 ust.2 pkt 9).

Projekt zmiany planu jest sporządzany głównie w celu uwzględnienia potrzeb interesu publicznego. Polegają one na korekcie przebiegu pasa drogowego planowanej ulicy Nowej Głowackiego oznaczonej symbolem KDZ.02 oraz wskazanie przebiegu ulicy (odcinek ulicy KDL.04) umożliwiającej skomunikowania terenów objętych przedmiotową zmianą planu z terenami dawnego poligonu. Ponadto w zmianie planu poszerzono pas drogowy ulicy dojazdowej KDD.15 do szerokości 15 m w celu dostosowania parametrów ulicy do przejazdu autobusów komunikacji miejskiej. Skorygowany został również przebieg dwóch dróg wewnętrznych wydzielonych w obowiązującym planie w granicach terenów elementarnych UU.14 i MU.21. Podwyższona została klasa tej drogi do ulicy publicznej dojazdowej o symbolu KDD.32. Projektowane ulice oznaczone symbolami KDL.03, KDL.06 i KDL.07 zostały zakończone placami do zawracania, o minimalnych wymiarach 22 m x 20 m (place spełniają wymogi stawiane drogom pożarowym). Obecnie nie jest zapewniona kontynuacja tych ulic w kierunki Czarlina na terenie gminy Tczew (brak obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego).

Aby uniknąć w przyszłości konfliktów społecznych dla większości terenów o ustalonej w planie obowiązującym funkcji mieszanej (MM): zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej, ograniczono funkcję wyłącznie do zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, a na terenach, gdzie powstały już jednorodzinne budynku mieszkalne ustalono funkcję zabudowy mieszkaniowo-usługowej z realizacją funkcji mieszkaniowej wyłącznie jako jednorodzinnej (MU.03.1).

W zmianie planu utrzymanie zostały tereny przestrzeni publicznej, w tym układ komunikacji publicznej oraz tereny przeznaczone pod usługi publiczne określone w planie obowiązującym (zatwierdzonym Uchwałą Nr XI/85/2003 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 28 sierpnia 2003 r.). Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej zostały określone w §9 uchwały.

9. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art.1 ust.2 pkt 10 i 13).

Wymagania te w zmianie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez wymóg zaopatrzenia planowanej zabudowy w niezbędne media w standardzie miejskim, a także częściowe uwzględnienie wniosków do planu składanych przez gestorów sieci elektroenergetycznej i gazowej (w zakresie zgodnym z przepisami prawa).

Istniejące i planowane sieci wodno-kanalizacyjne, elektroenergetyczne i gazowe obsłużą nową zabudowę na obszarze objętym zmianą planu. Zmiana planu utrzymuje tereny przeznaczone pod lokalizację nowych 8 stacji transformatorowych oznaczonych symbolami EE (jedna lokalizacja stacji transformatorowej została zmieniona - w obrębie terenu MU.01.0) oraz pod lokalizację urządzeń kanalizacji sanitarnych (przepompowni ścieków) oznaczonych symbolami K w 4 lokalizacjach. W granicach objętych zmianą planu znajduje się teren urządzeń zaopatrzenia w wodę oznaczony symbolem W.31.0.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zostały określone w §15 uchwały.

W zmianie planu obsługa komunikacyjna terenów przeznaczonych pod zabudowę jest zapewniona w oparciu o istniejące i planowane ulice publiczne klasy lokalnej i dojazdowej oraz drogi wewnętrzne. W przypadku braku innej możliwości dopuszcza się obsługę komunikacyjną w oparciu o ulicę zbiorczą, ul.Głowackiego, oznaczoną symbolem KDZ.01, pod warunkiem łączenia zjazdów – minimum jeden zjazd do dwóch posesji. Nie dopuszcza się obsługi komunikacyjnej w

oparciu o planowaną ulicę zbiorczą, ul. Nową Głowackiego, oznaczoną symbolem KDZ.02. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zostały określone w §14 uchwały.

10. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art.1 ust.2 pkt 11 i 12).

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostało uwzględnione poprzez dokonanie czynności określonych w art. 17 pkt 1, 2, 6, 9 - 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Prezydent Miasta Tczewa na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej zmiany planu miejscowego zapewnił jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa.

11. Uwzględnienie interesu publicznego i prywatnego, w tym zgłoszonych w postaci uwag i wniosków zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne (art.1 ust.3).

W zmianie planu uwzględniono cele publiczne - planowany przebieg ul. Nowej Głowackiego oraz wskazano przebieg ulicy umożliwiającej skomunikowanie osiedla przy ul.Głowackiego (terenów objętych przedmiotową zmianą planu) z terenami dawnego poligonu.

Do zmiany planu wpłynęły następujące wnioski osób prywatnych:

1)Pana Łukasza Lubińskiego i Pana Rafała Zaprawy z dnia 21.06.2012 r. – wniosek dotyczy działek nr 340/27 i 340/28 przy ul. Lecha Bądkowskiego – działki zlokalizowane są w granicach terenu elementarnego MM.03 – wniosek o zmianę planu w zakresie wytyczenia jednoznacznej granicy podziału między zabudową wielorodzinną i zabudową jednorodzinną,

2)Pana Łukasza Lubińskiego z dnia 21.03.2014 r., z dnia 29.04.2014 r. oraz z dnia 20.05.2014 r.– wniosek o zmianę zapisów w § 9 Uchwały Nr XI/85/2003 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 28 sierpnia 2003 r. (dotyczy terenu elementarnego MM.03): wykreślenie zapisu o zabudowie wielorodzinnej, a pozostawienie zapisu o przeznaczeniu terenu tylko pod zabudowę jednorodzinną oraz zmiana maksymalnej wysokości zabudowy z 12,5 m, 4 kondygnacje nadziemne, w tym kondygnacja poddasza na maksymalną wysokości zabudowy odpowiednio mniejszą dla zabudowy jednorodzinnej,

3)Państwa Małgorzaty i Romana Leszczyńskich z dnia 15.12.2014 r. – wniosek dotyczy działki nr 52/6 położonej przy ul. Głowackiego w Tczewie (teren elementarny MN.20) – wniosek o zniesienie tylnej linii zabudowy lub przesunięcie jej w celu umożliwienia realizacji zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

W zmianie planu wnioski zostały uwzględnione w następujący sposób:

1)wnioski Pana Łukasza Lubińskiego i Pana Rafała Zaprawy – w zmianie planu teren MM.03 został podzielony na dwa tereny:

·MU.03.1 – przeznaczony pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, z dopuszczeniem na terenie jednej działki budowlanej realizacji budynku mieszkalno-usługowego z jednym lub dwoma lokalami mieszkalnymi lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego lub w zabudowie bliźniaczej, zakaz realizacji wolno stojących budynków usługowych, wysokość do 12,0 m, do 3 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe),

·MW.03.2 - przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną,

2)wniosek Państwa Małgorzaty i Romana Leszczyńskich – została zniesiona tylnia linia zabudowy na terenie oznaczonym symbolem MN.20.0.

Wnioski do zmiany planu złożyły też instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu.

Wniosek gestora sieci ciepłowniczej - GPEC Tczew Spółka z o.o.- o uwzględnienie pasów zieleni dla tras ułożenia ewentualnej infrastruktury ciepłowniczej nie został uwzględniony w ustaleniach planu. Ustalenia zmiany planu nie wprowadzają ograniczeń dla lokalizacji sieci ciepłowniczej, które mogą przebiegać w pasach drogowych i na terenach zieleni lub na terenach przeznaczonych pod zabudowę w pasach terenów pomiędzy wyznaczonymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi pas drogowy. Prowadzenie sieci infrastruktury technicznej poza ww.

terenami jest możliwe pod warunkiem uzgodnienia z ich gestorami i władającymi gruntem. Stąd brak jest przesłanek do uwzględnienia wniosku GPEC i wyznaczania dodatkowych pasów zieleni dla przebiegu sieci ciepłowniczej. Ponadto przez obszar zmiany planu wyznaczone są pasy zielni wzdłuż gazociągów wysokiego ciśnienia. W tych pasach zieleni dopuszcza się również przebieg innych sieci infrastruktury technicznej, których lokalizacja poza tymi terenami jest niemożliwa lub nieopłacalna,

Wnioski gestorów sieci energetycznej (ENERGA-OPERATOR SA Oddział w Gdańsku) i gazowej (Polskiej Spółki Gazownictwa sp. z o.o. Oddział w Gdańsku) zostały częściowo uwzględnione w ustaleniach zmiany planu, w zakresie zgodnym z przepisami odrębnymi.

Pozostałe wnioski zostały uwzględnione w ustaleniach zmiany planu.

Do projektu zmiany planu sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko oraz prognozę skutków finansowych uchwalenia zmiany planu miejscowego.

W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu „zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny w rejonie ul. Głowackiego w Tczewie" (w dniach od 25.08.2016 r. do 22.09.2016 r.) oraz w ciągu 14 dni po wyłożeniu (tj. do dnia 07.10.2016 r.), do ustaleń projektu zmiany planu wniesiono uwagi, o których mowa w art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Uwagi dotyczą:

a) przywrócenia połączenia ul.Lecha Bądkowskiego z nowoprojektowaną ul. Głowackiego od strony osiedla „Solaris" i jej dalsze połączenie z istniejącą ulicą Głowackiego,

b) włączenia istniejącej ul.Głowackiego do planowanego przebiegu nowej ul. Głowackiego (likwidacja planowanego zamknięcia drogi na wysokości ul. Nałkowskiej),

c) budowy ul. Nowej Głowackiego w kolejności poprzedzającej budowę dróg osiedlowych,

d) odstąpienia od przyjętych rozwiązań komunikacyjnych, a w szczególności od przesunięcia głównego skrzyżowania tj. ul. Bądkowskiego, ul. Głowackiego, ul. Broniewskiego w rejon ul. Forsterów, ul. Głowackiego, ul. Nałkowskiej,

e) odstąpienia od przeniesienia komunikacji miejskiej z ulicy Broniewskiego na ulicę Nałkowskiej, zmiana rozwiązań ustaleń planu w taki sposób, aby nie zmieniać ul. Nałkowskiej w ulicę zbiorczą,

f) przywrócenie zapisu dopuszczającego realizację zjazdów na teren pasa drogowego KDZ.02 z terenu działek nr 343/7 i 342/1 położonych przy ul. Głowackiego w Tczewie.

Uwagi w całości zostały odrzucone. Nieuwzględnienie uwag zostało uzasadnione następująco:

Ad. a) Budowa projektowanej ulicy Nowej Głowackiego o klasie ulicy zbiorczej nie umożliwia zastosowania wnioskowanych rozwiązań komunikacyjnych. Połączenie ul.Lecha Bądkowskiego z projektowaną ul. Nową Głowackiego od strony osiedla „Solaris" będzie naruszało wymogi przepisów odrębnych w zakresie dotrzymania odległości pomiędzy skrzyżowaniami.

Ad. b) Włączenie istniejącej ul.Głowackiego do planowanego przebiegu ul. Nowej Głowackiego wiązałoby się z wyburzeniem dwóch jednorodzinnych budynków mieszkalnych usytuowanych na terenie działek nr 2 i 3 przy ul. Głowackiego.

Ad. c) Kolejność budowy ulic wynika z uwzględnienia lokalnych działań inwestycyjnych, planowania budżetu i procesów technicznych uwarunkowań inwestycji, wynikających z przepisów szczegółowych.

Ad. d) Istniejąca zabudowa jednorodzinna w bliskim sąsiedztwie pasów drogowych ulic Nowej Głowackiego i Władysława Broniewskiego uniemożliwia rozbudowę skrzyżowania w tym rejonie.

Ad. e) Ulica Broniewskiego i ul. Nałkowskiej znajduje się poza granicami terenów objętych projektem sporządzanej zmiany planu. Ustalenia projektu zmiany planu, zgodnie z przepisami prawa, nie mogą wprowadzać regulacji dotyczących terenów nie objętych sporządzaniem zmiany planu, w tym zmieniać klasy ulicy przebiegającej poza obszarem zmiany planu.

Ad f) Działki nr 343/7 i 342/1 przy ul. Głowackiego w Tczewie są zabudowane (zabudowa zagrodowa) i mają zapewniony dojazd z drogi publicznej - posiadają zjazdy na teren pasa drogowego ul. Głowackiego (ozn. na rysunku planu symbolem KDD.11). Ulica Nowa Głowackiego (ozn. na rysunku planu symbolem KDZ.02) i ul. Głowackiego (ozn. na rysunku planu symbolem KDZ.01) w przyszłości będzie istotnym ciągiem transportowym w skali miasta i realizacja tej ulicy w wysokich parametrach jest niezbędna do poprawnego i bezpiecznego jej

funkcjonowania w przyszłości, co wiąże się z ograniczeniem liczby zjazdów.

12. Kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego (art.1 ust.4 pkt 1).

Zmiana planu generalnie utrzymuje struktury przestrzenne określone w planie obowiązującym (zatwierdzonym Uchwałą Nr XI/85/2003 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 28 sierpnia 2003 r.), których układ, należy uznać, iż uwzględnia dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego dzięki skupieniu funkcji mieszkaniowych i usługowych na zwartym obszarze, wykorzystaniu dróg istniejących do obsługi terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz wprowadzeniu prostego układu komunikacyjnego do obsługi obszaru planu. Zmiana w układzie przestrzennym dotyczy wprowadzenie odcinka ulicy (KDL.04) umożliwiającej skomunikowanie z terenami dawnego poligonu – jest to prosty i krótki odcinek ulicy o długości około 180 mb położony w odległości około 340 m od głównego ciągu komunikacyjnego przebiegającego przez teren osiedla – ul. Głowackiego. Należy uznać, iż lokalizacja wprowadzonego odcinka ulicy również uwzględnia dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego.

13. Lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu (art.1 ust.4 pkt 2).

Zmiana planu nie wprowadza nowych terenów przeznaczonych pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej w stosunku do przeznaczenia terenów określonych w planie obowiązującym (zatwierdzonym Uchwałą Nr XI/85/2003 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 28 sierpnia 2003 r.). W ustaleniach zmiany planu przewiduje się przebieg miejskich linii autobusowych ulicami zbiorczymi i lokalnymi jak również ulicą KDD.15, która w związku z tym została poszerzona do 15 m. Tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową zlokalizowane są w bezpośrednim lub bliskim sąsiedztwie tych ulic.

14. Zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów (art.1 ust.4 pkt 3).

Plan ustala system ciągów pieszych i pieszo–rowerowych przebiegających wzdłuż ulic publicznych, wzdłuż terenów publicznej zieleni urządzonej związanej z przebiegiem gazociągów wysokiego ciśnienia, przez teren zieleni urządzonej (ZP.33.1) oraz wydzielone publiczne ciągi piesze (KDP.33, KDP.34, KDP.50 i KDP.51) stanowiące połączenia z terenami zieleni.

W granicach opracowania zmiany planu na wszystkich terenach pasów drogowych dopuszcza się przebieg ścieżek rowerowych. Natomiast obowiązek przeprowadzenia tras rowerowych plan ustala w pasach drogowych ulic: Głowackiego i Nowej Głowackiego (KDZ.01 i KDZ.02), ul. Ks. Popiełuszki (KDL.04 i KDL.05) oraz przebieg trasy rowerowej w pasie drogowym ulicy oznaczonej symbolem KDD.26, następnie przez teren oznaczony symbolem ZP.33.1, a następnie w pasie drogowym dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami: KDW.26 i KDW.27.

15. Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141) w szczególności poprzez uzupełnienie istniejącej zabudowy,

b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy (art.1 ust.4 pkt 4).

Obszar objęty zmianą planu miejscowego znajduje się w obrębie jednostki osadniczej miasto Tczew. W części północno-wschodniej planu, wzdłuż ulicy Głowackiego została wykształcona struktura funkcjonalno-przestrzenna, natomiast w rejonie ulicy Bądkowskiego taka struktura jest budowana. Planowane zagospodarowanie stanowi osiedle mieszkaniowe z towarzyszącymi usługami i zielenią, które dopełnia strukturę terenów zabudowanych miasta Tczewa. Bezpośrednie sąsiedztwo obszaru planu, od strony północnej, to osiedle zabudowy mieszkaniowej Górki. Są to tereny zabudowane o tym samym charakterze, co planowane osiedle w rejonie ul. Głowackiego.

Obszar objęty zmianą planu jest dobrze skomunikowany z resztą miasta poprzez istniejącą ul. Głowackiego połączoną z Aleją Solidarności (drogą krajową nr 91). Realizacja planowanej ulica Nowa Głowackiego usprawnieni połączenie komunikacyjne osiedla z resztą miasta. Obszar zmiany planu w rejonie ul. Głowackiego, ul. Bądkowskiego, ul. Anny Łajming, ul. rotm. Pileckiego, ul.ks. W.Młyńskiego i ul. R.Klima jest uzbrojony w sieci infrastruktury technicznej: wodociągową, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, elektroenergetyczną i gazową. Przez obszar zmiany planu przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne SN 15 kV oraz zlokalizowane są 3 stacje transformatorowe (2 kontenerowe, 1 słupowa).

W związku z powyższym można stwierdzić, iż obszar objęty zmianą planu jest w najwyższym stopniu (w skali miasta) przygotowany do nowej, planowanej zabudowy, gdyż jest to obszar charakteryzujący się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz wysokim stopniem wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej.

III. ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, o której mowa w art.32 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.), wraz z datą uchwały rady gminy , o której mowa w art.32 ust.2 tejże ustawy.

Wyniki analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zostały ujęte w Uchwale Nr XLIX/432/2010 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 30 września 2010 r. w sprawie aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze miasta Tczewa. Ww. uchwała Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 30 września 2010 r. stwierdza, iż zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego terenu miasta Tczewa w rejonie ulicy Głowackiego, pomiędzy drogą nr 1 na południe od osiedla Górki I i II, a południową granicą miasta w Tczewie, zatwierdzona Uchwałą Nr XI/85/2003 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 28 sierpnia 2003 r., opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego Nr 162 poz. 3355 z dnia 16 grudnia 2003 r., zachowuje w całości aktualność.

Wykonane we wrześniu 2014 przez Biuro Konsultacyjno – Projektowe Inżynierii Drogowej „TRAFIK" s.c. z siedzibą w Gdańsku „Studium przebiegu ulicy Nowej Głowackiego" wprowadziło korekty przebiegu pasa drogowego ul. Nowej Głowackiego w stosunku do pasa drogowego określonego w planie obowiązującym. Stąd zaistniała konieczność wprowadzenia zmian w obowiązującym planie miejscowym - zmianie miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego terenu miasta Tczewa w rejonie ulicy Głowackiego, pomiędzy drogą nr 1 na południe od osiedla Górki I i II, a południową granicą miasta w Tczewie (Uchwała Nr XI/85/2003 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 28 sierpnia 2003 r.)

IV. WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY.

Ze sporządzonej dla potrzeb projektu zmiany planu miejscowego prognozy skutków finansowych (mgr inż. Waldemar Kalkowski, mgr Katarzyna Szalewska, luty 2016 r.) wynika, iż:

1. Realizacja ustaleń zmiany planu będzie wiązała się z koniecznością poniesienia przez Gminę nakładów na urządzenie projektowanej drogi publicznej (nowego odcinka ulicy oznaczonej symbolem KDL.04) oraz budowę infrastruktury technicznej w pasie drogowym tej ulicy - sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej. Realizacja zadań, o których mowa powyżej spowoduje możliwość naliczenia i pobrania opłat adiacenckich z tytułu uzbrojenia terenów.

2. Uchwalenie zmiany planu będzie wiązało się z koniecznością realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust.1 - 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Uchwalenie zmiany planu może spowodować wpływy ze sprzedaży gruntów gminnych na rzecz właścicieli gruntów prywatnych przylegających do dróg: KDZ.02 i KDD.32. Ewentualna sprzedaż pozostałych gruntów gminnych nie będzie skutkiem uchwalenia planu będącego przedmiotem prognozy.

4. Uchwalenie zmiany planu nie spowoduje dochodów z opłaty planistycznej ani z podatku od czynności cywilnoprawnych - w obszarze objętym planem nie wyznacza się nowych terenów inwestycyjnych (potencjalny przedmiot sprzedaży).

5. Uchwalenie zmiany planu nie spowoduje większych dochodów z podatku od nieruchomości - w obszarze objętym planem nie wyznacza się nowych terenów inwestycyjnych.

6. Uchwalenie zmiany planu nie spowoduje wpływów z opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości - w obszarze objętym zmianą planu nie wyznacza się nowych terenów inwestycyjnych.

7. Realizacja ustaleń zmiany planu będzie wiązała się z koniecznością poniesienia kosztów robót geodezyjnych i wycen nieruchomości.

Prognozowany, w okresie 5 lat od daty wejścia w życie zmiany planu miejscowego, dochód gminy z tytułu opłat adiacenckich w infrastrukturę techniczną oraz dochód ze sprzedaży nieruchomości to około 68 tys. zł, natomiast obciążenia gminy z tytułu odszkodowania lub wykupu nieruchomości, kosztów budowy infrastruktury, kosztów urządzenia dróg, parkingów, oświetlenia, zieleni, kosztów wyceny oraz podziałów geodezyjnych to łącznie około 769 tys. zł.