



BPP.6730.2.2.2025.AR

Tczew, dnia 12 listopada 2025 r.

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY Nr 2/2025

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. 2024 r. poz. 572 z późn. zm.) oraz art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, 4, art. 61 ust. 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2024 r. poz. 1116),

po rozpatrzeniu wniosku

A&M sp. z o.o. ul. Makowa 7, 83-110 Knybawa, pismo z dnia 08.08.2025 r.
(data wpływu 19.08.2025 r.; nr kanc. 15215),

PREZYDENT MIASTA TCZEWA

ustala

**dla A&M Sp. z o.o. ul. Makowa 7, 83-110 Knybawa,
następujące warunki zabudowy**

dla terenu obejmującego część działki ewidencyjnej o numerze 21/34 (obręb 5) na potrzeby realizacji przedsięwzięcia pn.: Budowa stacji paliw płynnych i gazowych wraz z pawilonem handlowo-usługowym, wiatą nad dystrybutorami, wiatą gospodarczą, montażem pylonu cenowego, fundamentami pod zbiorniki paliwowe i montażem zbiorników, zjazdami, drogami wewnętrznymi, parkingami dla samochodów, stanowiskami tankowania pojazdów, stanowiskiem kompresor, odkurzacz oraz z infrastrukturą techniczną i towarzyszącą, w tym instalacjami zewnętrznymi oraz zagospodarowaniem terenu oraz budowa myjni samochodowej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną

1. Teren inwestycji:

- na terenie fragmentu działki nr 21/34 (obręb 5), miasto Tczew.

2. Warunki urbanistyczne:

- 1) teren inwestycji, wyznaczony literami A-B-C-D-E-F-G-H, przeznacza się pod teren zabudowy usługowej,
- 2) dopuszcza się budowę nowych oraz wykorzystanie, przebudowę, rozbudowę oraz ewentualną likwidację istniejących, wewnętrznych sieci uzbrojenia terenu i urządzeń inżynierskich,
- 3) przez zabudowę rozumie się budynek lub budynki,
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy dla terenu inwestycji - nie większą niż 0,3,
- 5) ustala się maksymalną nadziemną intensywność zabudowy dla terenu inwestycji - nie większą niż 0,3,
- 6) ustala się minimalną nadziemną intensywność zabudowy dla terenu inwestycji - równą 0,
- 7) ustala się udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu inwestycji - nie większy niż 30%,
- 8) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej terenu inwestycji - nie mniejszy niż 10% powierzchni terenu inwestycji,

- 9) teren inwestycji znajduje się w strefie oddziaływania obszaru kolejowego, w związku z powyższym:
- a) zgodnie z art. 53 ust. 2 Ustawy z dnia 28.03.2003 r. o transporcie kolejowym (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 1234) „budowle i budynki mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m”,
 - b) zgodnie z §1a ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 07.08.2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1247 z późn. zm.) „drzewa i krzewy mogą być usytuowane w sąsiedztwie linii kolejowej biegnącej po nasypie albo w przekopie albo otoczonej rowami bocznymi - w odległości nie mniejszej niż 6 m od dolnej krawędzi nasypu albo górnej krawędzi przekopu albo od zewnętrznej krawędzi rowów bocznych” i ust. 2 „W przypadkach innych niż określone w ust. 1 - w odległości nie mniejszej niż 6 m od skrajnej szyny.”,
 - c) zgodnie z §4 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 07.08.2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1247 z późn. zm.) „roboty ziemne mogą być wykonywane w odległości nie mniejszej niż 4 m od granicy obszaru kolejowego” i ust. 3 „wykonywanie robót ziemnych w odległości od 4 m do 20 m od granicy obszaru kolejowego powinno być każdorazowo uzgadniane z zarządcą infrastruktury kolejowej.”. W przypadku niniejszej inwestycji zarządcą infrastruktury kolejowej jest PKP PLK S.A. Zakład Linii Kolejowych w Gdyni, ul. Morska 24, 81-333 Gdynia,
 - d) w przypadku realizacji robót ziemnych w odległości od 0 do 4 m od granicy obszaru kolejowego wymagane jest uzyskanie odstępstwa od przepisów budowlanych,
- 10) w strefie ochronnej linii średniego napięcia obowiązują ustalenia dla poszczególnych typów obiektów według przepisów szczegółowych, tj.:
- a) obowiązuje zakaz zabudowy w pasie technicznym o szerokości 7,50 m od osi linii średniego napięcia do granicy strefy. Zakaz nie dotyczy infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, przecinających strefę. Zagospodarowanie w obszarze pasa technicznego winno być uzgodnione z gestorem sieci,
 - b) dopuszcza się likwidację strefy po skablowaniu linii średniego napięcia,
- 11) obowiązuje maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 20 m od linii rozgraniczającej obszaru kolejowego (dz. nr 21/33), zgodnie z załącznikiem graficznym do decyzji (inwestor nie dostarczył mapy zasadniczej - zespolonej, integrującej zasób państwowy i kolejowy, w związku z powyższym nie jest możliwe wyznaczenie linii zabudowy od osi skrajnego toru zgodnie z art. 53 ust. 2 Ustawy z dnia 28.03.2003 r. o transporcie kolejowym (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 1234)),
- 12) Inwestycja obejmuje:
- a) budynek usługowy – pawilon handlowo-usługowy (pawilon handlowy z zapleczem socjalnym dla pracowników i klientów o powierzchni zabudowy do 300 m²),
 - b) wiatę gospodarczą,
 - c) zbiorniki paliwowe na paliwa ON i PB,
 - d) stacja autogazu LPG ze zbiornikiem podziemnym, agregat pompowy i dystrybutor,
 - e) zlew paliw,
 - f) dystrybutory paliw pod wiatą stalową, wiata,
 - g) stanowisko serwisowe (kompresor - odkurzacz),
 - h) miejsca parkingowe dla samochodów osobowych,
 - i) pylon cenowy,

- j) elementy małej architektury (m.in. śmietnik, podświetlane znaki informacyjne, pylony cenowe, totem (pylon) reklamowy, wiata na odpady stałe),
 - k) infrastrukturę techniczną (m.in. instalacje: elektryczne, technologiczne paliwowe, wodociągowe, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej ze zbiornikiem retencyjnym),
- 13) ustala się budowę wolno stojącego budynku stacji paliw na następujących warunkach:
- a) zabudowa parterowa,
 - b) maksymalna powierzchnia sprzedaży do 200 m²,
 - c) ustala się szerokość elewacji frontowej jednego budynku nie większą niż 25,0 m,
 - d) ustala się maksymalną wysokość budynku: do 8,0 m.
 - e) ustala się dachy płaskie, o dowolnym pokryciu i geometrii połaci dachowych. Dopuszcza się realizację dachów drugorzędnych o dowolnym kształcie i nachyleniu, o pokryciu szkłem, poliwęglanem, papą lub blachą,
 - f) wykończenie elewacji w tynku, aluminium, blasze, okładzinach elewacyjnych lub szklanych ścianach kurtynowych,
- 14) ustala się budowę wiaty słupowej na następujących warunkach:
- a) maksymalna wysokość do 8,0 m,
 - b) ustala się dachy płaskie, o dowolnym pokryciu i geometrii połaci dachowych. Dopuszcza się realizację dachów drugorzędnych o dowolnym kształcie i nachyleniu, o pokryciu szkłem, poliwęglanem, papą lub blachą,
 - c) wykończenie elewacji w tynku, aluminium, blasze, okładzinach elewacyjnych lub szklanych ścianach kurtynowych,
- 15) ustala się budowę pylonu cenowego o wysokości do 12,0 m,
- 16) w ramach inwestycji dopuszcza się realizację dróg dojazdowych, placów manewrowych, miejsc parkingowych itp.
- 17) w ramach inwestycji dopuszcza się realizację małej architektury i zieleni, oświetlenia, ogrodzeń itp.

3. Warunki wynikające z przepisów szczególnych:

Przedmiotowa inwestycja winna być projektowana i realizowana zgodnie z:

- 1) Ustawą z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 418 z późn. zm.),
- 2) Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.),
- 3) Ustawą z dnia 21.03.1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 889),
- 4) Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 24.06.2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1518),
- 5) Rozporządzeniem Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 26.09.1997 r. w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy (Dz. U. z 2003 r. nr 169, poz. 1650 z późn. zm.),
- 6) Ustawą z dnia 16.04.2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1478 z późn. zm.),
- 7) Ustawą z dnia 27.04.2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 647 z późn. zm.),
- 8) Ustawą z dnia 28.03.2003 r. o transporcie kolejowym (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 1234),
- 9) Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 07.08.2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zastłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1247z późn. zm.),
- 10) Ustawą z dnia 10.04.1997 r. Prawo Energetyczne (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 266 z późn. zm.),
- 11) Rozporządzeniem Ministra Zdrowia z dnia 17.12.2019 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku (Dz. U. z 2019 r. poz. 2448),
- 12) Ustawą z dnia 14.12.2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1587 z późn. zm.),

8. Wymagane uzgodnienia do projektu budowlanego:

- 1) gestorzy sieci przebiegających przez teren inwestycji w wypadku kolizji sieci lub w wypadku wykorzystania, rozbudowy, przełożenia oraz ewentualnej likwidacji istniejących, wewnętrznych sieci uzbrojenia terenu i urządzeń inżynierskich,
- 2) inne wynikające z przepisów odrębnych.

9. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

Integralną częścią niniejszej decyzji jest mapa z terenem inwestycji oznaczonym linią przerywaną koloru czarnego i literami A-H.

UZASADNIENIE:

Zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), zmiana zagospodarowania terenu (w przypadku braku planu miejscowego) polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonywaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części wymaga ustalenia w drodze decyzji warunków zabudowy. Ustalenie warunków zabudowy następuje na wniosek inwestora. Spółka A&M sp. z o.o. ul. Makowa 7, 83-110 Knybawa, złożyła wniosek w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla terenu obejmującego część działki ewidencyjnej o numerze 21/34 (obręb 5) na potrzeby realizacji przedsięwzięcia pn.: Budowa stacji paliw płynnych i gazowych wraz z pawilonem handlowo-usługowym, wiatą nad dystrybutorami, wiatą gospodarczą, montażem pylonu cenowego, fundamentami pod zbiorniki paliwowe i montażem zbiorników, zjazdami, drogami wewnętrznymi, parkingami dla samochodów, stanowiskami tankowania pojazdów, stanowiskiem kompresor, odkurzacz oraz z infrastrukturą techniczną i towarzyszącą, w tym instalacjami zewnętrznymi oraz zagospodarowaniem terenu oraz budowa myjni samochodowej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

W myśl art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

1/co najmniej jedna działka sąsiednia dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;

2/teren ma dostęp do drogi publicznej;

3/istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;

4/teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc;

5/decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;

6/zamierzenie budowlane nie koliduje z planowanymi sieciami przesyłowymi.

Rozpatrując wniosek przeanalizowano i sprawdzono w/w warunki i stwierdzono, że wymogi stawiane przepisem art. 61 ust.1 w/w ustawy zostały spełnione, a mianowicie:

1/wnioskowana inwestycja kontynuuje funkcję, parametry, cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;

2/teren ma dostęp do drogi gminnej;

3/w sąsiedztwie wnioskowanej działki znajduje się uzbrojenie: sieć kanalizacyjna, wodociągowa i elektroenergetyczna - istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;

4/teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;

5/na podstawie przeprowadzonej analizy przepisów odrębnych oraz po uzyskaniu pozytywnych opinii

organów uzgadniających stwierdzono, że niniejsza decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi, 6/zamierzenie budowlane nie koliduje z planowanymi sieciami przesyłowymi.

Stosownie do wymogu stawianego przepisem art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w postępowaniu związanym z wydaniem niniejszej decyzji o ustaleniu warunków zabudowy przeprowadzono analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, a także analizę stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji. Warunki wynikające z powyższych analiz zawarto w niniejszej decyzji oraz w wynikach analizy stanowiących załącznik nr 2 do niniejszej decyzji.

Wnioskowana inwestycja nie jest sprzeczna z przepisami odrębnymi. Teren inwestycji znajduje się w strefie oddziaływania obszaru kolejowego. Teren inwestycji znajduje się w strefie ochronnej linii średniego napięcia. Teren inwestycji nie leży na innych obszarach chronionych odrębnymi przepisami, tzn. między innymi leży poza strefami ochrony konserwatorskiej, na terenie nie znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków, nie znajdują się pomniki przyrody, teren leży poza obszarami górnictwami. Tereny zajęte pod inwestycję nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji uzgodniono z:

1. Prezesem Urzędu Transportu Kolejowego, Al. Jerozolimskie 134, 02-305 Warszawa - postanowienie nie wpłynęło w ustawowo ustalonym terminie, uzgodnienie uznaje się za dokonane bez uwag w odniesieniu do obszarów przyległych do linii kolejowej o znaczeniu państwowym (art. 53 ust. 4 pkt 9a),
2. Centralnym Portem Komunikacyjnym Sp. z o.o. Al. Jerozolimskie 142B, 02-305 Warszawa - postanowienie nie wpłynęło w ustawowo ustalonym terminie, uzgodnienie uznaje się za dokonane bez uwag w zakresie dotyczącym lokalizacji Inwestycji i Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego, na podstawie przepisów o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (art. 53 ust. 4 pkt 16).

Z uwagi na fakt, iż w odniesieniu do przedmiotowej inwestycji nie zachodzą okoliczności określone w art. 53 ust. 4 pkt 1-9, 10-15 ustawy, odstąpiono od uzgodnienia niniejszej decyzji z organami wskazanymi w tych przepisach.

Uwagi do postępowania wniosły Polskie Koleje Państwowe S.A. Oddział Gospodarowania Nieruchomościami ul. Dyrekcyjna 2-4, 80-852 Gdańsk (pismo z dnia 10.09.2025 r., data wpływu 11.09.2025 r., sygn. 16747), które wnoszą o uwzględnienie wniesionych pismem uwag w zakresie sąsiedztwa obszaru kolejowego. Uwagi uwzględniono.

POUCZENIE:

1. W związku z art. 65 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.),
 - 1) organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy albo decyzję o ustaleniu lokalizacji celu publicznego, stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji,
 - 2) przepisu powyższego nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę,
 - 3) stwierdzenie wygaśnięcia decyzji, o których mowa w ust. 1, następuje w trybie art. 162 §1, pkt 1 Kodeksu postępowania administracyjnego.
2. Zgodnie z art. 33 Ustawy z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 418 z późn. zm.), wniosek wraz z właściwymi załącznikami należy złożyć w Starostwie Powiatowym w Tczewie, ul. Piaskowa 2, 83-110 Tczew, w terminie ważności niniejszej decyzji. Zgodnie z art. 34 ust. 1 powyższej ustawy projekt budowlany powinien spełniać wymagania określone w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
3. **Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób**

trzecich.

4. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.
5. Zgodnie z art. 127 §1 i 2 oraz art. 129 §1 i 2 kpa od niniejszej decyzji przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gdańsku za pośrednictwem Prezydenta Miasta Tczewa w terminie 14 dni od daty jej doręczenia. Zgodnie z art. 127a § 1 i 2 kpa każda ze stron postępowania może w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania zrzec się tego prawa. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna. Zgodnie z art. 130 §1 kpa przed upływem terminu do wniesienia odwołania decyzja nie ulega wykonaniu.

Niniejsza decyzja jest zwolniona z opłaty skarbowej zgodnie z częścią I pkt 8 załącznika do ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz.U. z 2025 r. poz. 1154).

z up. PREZYDENTA MIASTA

Andrzej Gockowski
Z-ca Prezydenta

Załączniki:

1. Kopia mapy zasadniczej w skali 1:500 z zaznaczoną granicą terenu objętego decyzją
2. Wyniki analizy – część tekstowa i graficzna

Otrzymują:

1. Wnioskodawca: A&M Sp. z o.o. ul. Makowa 7, 83-110 Knybawa,
2. Strony postępowania wg rozdzielnika,
3. a/a.

Projekt decyzji opracował:

dr hab. inż. arch. Daniel Załuski zgodnie z art. 60 ust. 4, w związku z art. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Sprawę prowadzi:

Aleksandra Rafalska Biuro Planowania Przestrzennego UM w Tczewie pok. 37
Kontakt 58 775 93 11

Skala 1:500

z uz. PREZYDENTA MIASTA
Andrzej Gochowski
Prezydent



**WYNIKI ANALIZY
CZĘŚĆ TEKSTOWA**

Na podstawie Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2024 r. poz. 1116).

1. Sąsiedztwo.

1. Teren inwestycji jest płaski i niezabudowany. Teren inwestycji przylega do obszaru kolejowego (dz. nr 21/33, 21/24).
2. W sąsiedztwie znajduje się zabudowa usługowa (m.in. dz. nr 23/34), zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (m.in. dz. nr 21/42), zabudowa produkcyjna (m.in. dz. nr 23/37) oraz towarzyszące jej budynki garażowe i gospodarcze:
 - Budynki usługowe – parterowe i dwukondygnacyjne, z poddaszami użytkowymi i bez; elewacje zewn. tynkowane lub ceglane; dachy płaskie i symetryczne dwuspadowe proste i naczółkowe, o kątach nachylenia połaci dachowych min. 15 stopni, kryte dachówką i blachodachówką; poziom parteru nad terenem maksymalnie ok. 0,60 m; wysokość zabudowy od najniższego do najwyższego punktu budynku maksymalnie ok. 12,0 m.
 - Budynki usługowe – parterowe, dwu- i trzykondygnacyjne, z poddaszami użytkowymi i bez; elewacje zewn. tynkowane lub ceglane; dachy płaskie i symetryczne dwuspadowe proste i naczółkowe, o kątach nachylenia połaci dachowych min. 15 stopni, kryte dachówką i blachodachówką; poziom parteru nad terenem maksymalnie ok. 1,00 m; wysokość zabudowy od najniższego do najwyższego punktu budynku maksymalnie ok. 20,0 m.
 - Budynki mieszkalne – dwukondygnacyjne, z poddaszami użytkowymi i bez; elewacje zewn. tynkowane, drewniane lub ceglane; dachy płaskie i symetryczne dwuspadowe proste i naczółkowe, o kątach nachylenia połaci dachowych min. 25 stopni, kryte dachówką i blachodachówką; poziom parteru nad terenem maksymalnie ok. 0,60 m; wysokość zabudowy od najniższego do najwyższego punktu budynku maksymalnie ok. 11,0 m.
 - Budynki gospodarcze – jedno- i dwukondygnacyjne, z poddaszami użytkowymi i bez; elewacje zewn. tynkowane, drewniane, ceglane i niewykończone, dachy płaskie i strome, pulpitowe i dwuspadowe, symetryczne, dwuspadowe, proste, o kątach nachylenia połaci dachowych ok. 20 stopni, kryte dachówką, blachą i eternitem; poziom parteru nad terenem maksymalnie ok. 0,20 m; wysokość zabudowy od najniższego do najwyższego punktu budynku maksymalnie ok. 6,0 m.
3. Budynki nie tworzą charakterystycznych linii zabudowy ani nie posiadają zbliżonych gabarytów.

2. Dostęp do drogi publicznej

Teren inwestycji ma dostęp do drogi publicznej zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Tczewa (t.j. Dz. Urz. Woj. Pomorskiego poz. 2166 z dnia 30.04.2020 r.).

3. Uzbrojenie terenu.

Projektowane uzbrojenie terenu pozwala na obsługę planowanej inwestycji.

4. Przeznaczenie gruntów.

Objęty wnioskiem teren fragmentu działki nr 21/34 obręb 5 m. Tczew jest sklasyfikowany jako grunty Tk, a jego powierzchnia wynosi 0,2700ha.

5. Zgodność z przepisami odrębnymi.

1. Wnioskowana inwestycja nie jest sprzeczna z przepisami odrębnymi.
2. Teren inwestycji znajduje się w strefie oddziaływania obszaru kolejowego.
3. Teren inwestycji znajduje się w strefie ochronnej linii średniego napięcia.
4. Teren inwestycji nie leży na innych obszarach chronionych odrębnymi przepisami, tzn. między innymi leży poza strefami ochrony konserwatorskiej, na terenie nie znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków, nie znajdują się pomniki przyrody ani inne formy ochrony przyrodniczej, teren leży poza obszarami górnictwami.

6. Lokalizacja na obszarze, o którym mowa art. 61 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zamierzenie budowlane nie koliduje z planowanymi sieciami przesyłowymi, których wykaz znajduje się w ustawie z dnia 24.07.2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1199 z późn. zm.) oraz nie znajduje się w strefie kontrolowanej ani strefie bezpieczeństwa po obu stronach gazociągu.

Teren inwestycji spełnia wymagania określone w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

z up. PREZYDENTA MIASTA

Andrzej Góckowski
Z-ca Prezydenta

skala 1:500



LEGENDA:

- — obszar analizy
- układ kalenicy