# UCHWAŁA NR IV/24/2002
# RADY MIEJSKIEJ W TCZEWIE
# Z DNIA 30 grudnia 2002 r.

**W SPRAWIE UCHWALENIA**
**ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**
**TERENU MIESZKALNO-USŁUGOWEGO PIOTROWO**
**W REJONIE UL. PIOTROWO W TCZEWIE**

**OBEJMUJĄCEGO OBSZAR ZABUDOWANY**
**BUDYNKAMI MIESZKALNYMI**
**WIELORODZINNYMI I JEDNORODZINNYMI**
**POŁOŻONY PO OBU STRONACH UL. PIOTROWO**
**ORAZ TEREN W SĄSIEDZTWIE ULICY JAGIELLOŃSKIEJ**
**PRZYLEGAJĄCY DO W/W ZABUDOWY**

Na podstawie art. 26, w związku z art. 7-12, art. 18-25, art. 27-29 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 1999 r. Nr 15.poz. 139 zm.: Dz. U. z 1999 r Nr 41. poz. 412, Nr 111, poz. 1279; z 2000 r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157, Nr 120, poz. 1268; z 2001 r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229, Nr 154, poz. 1804; z 2002 r. Nr 113, poz. 984, Nr 130, poz. 1112) art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym ( tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; zmiany: Dz.U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984) w wykonaniu uchwały Nr XXXII/306/2001 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 31 maja 2001 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu mieszkalno-usługowego Piotrowo w rejonie ul. Piotrowo w Tczewie na wniosek Prezydenta Miasta, Rada Miejska w Tczewie uchwala, co następuje:

## §1

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu mieszkalno-usługowego Piotrowo w rejonie ul. Piotrowo w Tczewie obejmującego obszar zabudowany budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi i jednorodzinnymi położony po obu stronach ul. Piotrowo oraz teren w sąsiedztwie ulicy Jagiellońskiej przylegający do w/w zabudowy.
   Dokładny przebieg granic obowiązywania niniejszej zmiany planu określa załącznik nr 1 do niniejszej uchwały - rysunek zmiany planu.

## §2

1. Na ustalenia niniejszej zmiany planu składają się łącznie:
   1) ustalenia ogólne - zawarte w §3 niniejszej uchwały;
   2) ustalenia szczegółowe dla obszarów o odmiennych zasadach zagospodarowania - zawarte w § 4 niniejszej uchwały, stanowiącym karty ustaleń dla obszarów;
   3) ustalenia graficzne - zawarte na rysunku zmiany planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

## §3

1. Ustanawia się następujące definicje pojęć oraz ustalenia ogólne obowiązujące na obszarze w granicach obowiązywania ustaleń zmiany planu

**1)** **BUDYNEK MIESZKALNY -** budynek przeznaczony do wykonywania funkcji mieszkaniowej (działalność wynikająca z zamieszkiwania oraz związana z obsługą własnych gospodarstw domowych przez ich użytkowników), który zawiera pomieszczenia mieszkalne i pomocnicze oraz może zawierać pomieszczenia techniczne lub gospodarcze.

**2)** **BUDYNEK MIESZKALNO-USŁUGOWY –** budynek mieszkalny, w którym dopuszcza się wydzielenie pomieszczeń przeznaczonych dla funkcji usługowych dopuszczonych w niniejszej zmianie planu, na zasadach w niej określonych.

**3)** **UCIĄŻLIWE ODDZIAŁYWANIE** – oddziaływanie, które w jakikolwiek sposób wpływa na zasoby środowiska i jego podstawowe elementy tj. wodę, powietrze, ziemię, standard akustyczny, walory przyrodnicze, standard życia człowieka, z przekroczeniem lub bez przekroczenia dopuszczalnych norm lecz z obniżeniem standardu.
Szkodliwe lub uciążliwe oddziaływanie wyraża się np.: emisją szkodliwych substancji do atmosfery, hałasem, drganiami, promieniowaniem, świeceniem, emisją substancji zapachowych, zakłócaniem fal radiowych, uciążliwością dla funkcji mieszkaniowej ze względu na przedmiot składowania lub obsługę transportową.

**4)** **OBSZARY O ODMIENNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA -** obszary wyznaczone zgodnie z rysunkiem zmiany planu, dla których formułowane są odrębne ustalenia zmiany planu.

**5)** **ELEWACJA FRONTOWA BUDYNKU** - elewacja od strony ul. Piotrowo.

**6)** **WYSOKOŚĆ BUDYNKU** – wysokość liczona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku nie będącym wyłącznie wejściem do pomieszczeń gospodarczych lub technicznych do górnej płaszczyzny stropu lub stropodachu nad najwyższą kondygnacją użytkową, łącznie z grubością izolacji cieplnej bez uwzględnienia wyniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni, dźwigów i innych pomieszczeń technicznych.

**7)** **WYSOKOŚĆ LINII OKAPU** - najmniejsza z odległości pomiędzy dolną krawędzią linii okapu a jej rzutem prostopadłym na teren.

**8 A)** **KĄT POCHYLENIA DACHU**

a) dla części dachów, które nie są mansardami - kąt pochylenia płaszczyzny połaci dachowej mierzony względem płaszczyzny poziomej.
b) dla części dachów, które są mansardami - kąt pochylenia płaszczyzny przechodzącej przez kalenicę i linię okapu połaci dolnej , mierzony względem płaszczyzny poziomej.

**B)** Dach spełniający wymagania w zakresie kąta pochylenia musi przekrywać minimum 75% powierzchni rzutu prostopadłego budynku, przy czym musi to być dach o minimum dwóch kierunkach spadków.

## §4

1. Ustala się podział obszaru w granicach obowiązywania ustaleń zmiany planu na obszary o odmiennych zasadach zagospodarowania, których granice określają wyznaczone na rysunku zmiany planu obligatoryjne linie rozgraniczające obszary o odmiennych zasadach zagospodarowania.
2. Ustalenia szczegółowe dla wydzielonych obszarów o odmiennych zasadach zagospodarowania zawarte są w odpowiednich kartach ustaleń, na które składają się:
   1) „Karta ustaleń dla obszarów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami: **A, B**”
   2) „Karta ustaleń dla obszarów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami: **Z/KP1, Z/KP2”**

# KARTA USTALEŃ DLA OBSZARÓW OZNACZONYCH NA RYSUNKU PLANU SYMBOLAMI:

# A, B

## 1. PRZEZNACZENIE OBSZARU

**1.1. FUNKCJE DOPUSZCZONE**

1.1. 1. **Jako obligatoryjną** dla obszarów **ustala się funkcję mieszkaniową**.

1.1. 2. **W parterach budynków dopuszcza się funkcje usługowe o charakterze usług podstawowych z zakresu**:
handlu detalicznego, gastronomii, rzemiosła usługowego, zdrowia, higieny, pielęgnacji, rekreacji, administracji, kultury oraz te z funkcji wynikających z działalności gospodarczej prowadzonej przez użytkowników funkcji mieszkaniowej, które mogą być wykonywane jedynie w pomieszczeniach mieszkalnych bez możliwości zmiany sposobu użytkowania pomieszczeń mieszkalnych na potrzeby dopuszczonej funkcji usługowej .

1.1. 3. **Działalność usługowa nie może** wywoływać uciążliwego oddziaływania.

**1.2. DOPUSZCZONE FORMY ZABUDOWY**

1.2. 1. Obszary przeznaczone są pod **zabudowę mieszkaniową w formie budynków mieszkalnych zawierających 5 i więcej mieszkań lub w formie budynków mieszkalnych zawierających od 2 do 4 mieszkań włącznie przy czym dla całości obszaru objętego jednym przedsięwzięciem inwestycyjnym, dla którego wydano jedno pozwolenie na budowę obowiązuje jedna forma zabudowy.**

1.2. 2. **Dopuszcza się zabudowę wynikającą z potrzeb funkcji obsługi inżynieryjnej**.

**1.3. DOPUSZCZONE FORMY ZAGOSPODAROWANIA NIEZABUDOWANEJ CZĘŚCI OBSZARU**

1.3. 1. Zagospodarowanie niezabudowanej części obszarów **dopuszcza się w formie: obiektów małej architektury, urządzeń budowlanych związanych z obiektem budowlanym, zieleni**.

## 2. PODZIAŁY OBSZARU

**2.1. DOPUSZCZONE WYDZIELENIA GEODEZYJNE**

2.1. 1. Obowiązują wydzielenia geodezyjne przedstawione na rysunku zmiany planu jako linie rozgraniczające obszary o odmiennych zasadach zagospodarowania.

2.1. 2. **Dopuszcza się dalsze wydzielenia** geodezyjne**, o ile wynikają one z projektu zagospodarowania będącego częścią projektu budowlanego zabudowy obszarów A i B**.

## 3. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA OBSZARU

**3.1. POWIERZCHNIA ZABUDOWANA**

3.1. 1. **Nie reguluje się**.

**3.2. KSZTAŁTOWANIE BUDYNKÓW MIESZKALNYCH ORAZ MIESZKALNO-USŁUGOWYCH**

3.2. 1. **USYTUOWANIE BUDYNKÓW NA DZIAŁCE**

3.2. 1.1 **Obowiązują linie zabudowy** przedstawione **na rysunku zmiany planu.**

3.2. 1.2 **Minimum 70%** łącznej **długości** rzutu prostopadłego zewnętrznego obrysu **ścian zewnętrznych** wszystkich kondygnacji budynku tworzących elewację frontową **musi znaleźć się na obligatoryjnej, frontowej linii zabudowy**.

| | | |
|---|---|---|
| 3.2. 1.3 | **Na pozostałej długości** rzutu prostopadłego zewnętrznego obrysu ścian zewnętrznych **dopuszcza się przekroczenie obligatoryjnej, frontowej linii zabudowy**, **w obu kierunkach, wyłącznie na odległość nie większą niż 2 m**. |
| 3.2. 1.4 | **Dopuszcza się sytuowanie** budynków **w odległości mniejszej niż 4 m od pn.-zach. granicy działki na obszarze A i od pd.-wsch. granicy działki na obszarze B**. |
| 3.2. 2. | **WYSOKOŚĆ BUDYNKÓW** |
| 3.2. 2.1 | **Maksymalną wysokość** budynków **ustala się na 12,5 m**. |
| 3.2. 3. | **WYSOKOŚĆ LINII OKAPU** |
| 3.2. 3.1 | **Maksymalną wysokość** linii okapu **ustala się na 9,5 m**. |
| 3.2. 3.2 | **Dopuszcza się umieszczenie na wysokości większej** niż ustalona w planie **linii okapu o łącznej długości nie większej niż 30% łącznej długości wszystkich linii okapu** dachu przekrywającego budynek. |
| 3.2. 4. | **KĄT POCHYLENIA DACHU** |
| 3.2. 4.1 | **Dla wszystkich budynków objętych jednym przedsięwzięciem inwestycyjnym**, dla którego wydano jedno pozwolenie na budowę obowiązuje **jeden kąt pochylenia dachu nie mniejszy niż 31° i nie większy niż 51°.** |
| 3.2. 5. | **POKRYCIE DACHU** |
| 3.2. 5.1 | Na pokrycie dachów **dopuszcza się stosowanie materiałów dachówkopodobnych** a w szczególności: dachówek ceramicznych, dachówek bitumicznych, dachówek ceramiczno-metalowych blach dachówkowych. |
| 3.2. 5.2 | **Dla wszystkich pokryć** dachowych **budynków objętych jednym przedsięwzięciem inwestycyjnym**, dla którego wydano jedno pozwolenie na budowę obowiązuje **jeden rodzaj i kolor pokrycia dachowego**. |

**3.3. OBSŁUGA KOMUNIKACYJNA I MIEJSCA POSTOJOWE**

| | |
|---|---|
| 3.3. 1. | **Inwestor zobowiązany jest zrealizować na terenie A i B miejsca postojowe** na potrzeby funkcji mieszkaniowej i ewentualnej funkcji usługowej, **przy czym liczba** miejsc postojowych dla funkcji mieszkaniowej **winna być nie mniejsza niż liczba mieszkań, a liczba miejsc postojowych dla funkcji usługowej powinna wynosić minimum 15 miejsc na 1000 m$^2$ powierzchni użytkowej usług**. |
| 3.3. 2. | **Dopuszcza się realizację części programu parkingowego** na części **obszarów Z/KP1, Z/KP2**. |
| 3.3. 3. | **Obsługę komunikacyjną** obszaru A oraz obszaru B należy **zapewnić z ulicy Piotrowo**. |

**3.4. OGRODZENIA**

| | |
|---|---|
| 3.4 1. | W przypadku stosowania ogrodzeń **obowiązuje ten sam typ ogrodzenia dla całości obszaru objętego jednym przedsięwzięciem inwestycyjnym.** |

**3.5 INFRASTRUKTURA TECHNICZNA**

| | |
|---|---|
| 3.5. 1. | Każdy budynek należy **wyposażyć co najmniej w instalacje: wodociągową, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, elektroenergetyczną** włączone do urządzeń stanowiących elementy systemu obsługującego miasto lub jego część. |
| 3.5. 2. | **Wody opadowe z terenów parkingów utwardzonych realizowanych na potrzeby zabudowy mieszkaniowej w formie budynków mieszkalnych zawierających 5 i więcej mieszkań oraz funkcji usługowej winny być odprowadzone do miejskiej kanalizacji deszczowej** a przed zrzutem **do odbiornika** winny być **oczyszczone ze związków ropopochodnych**. |
| 3.5. 3. | Dla przygotowania ciepłej wody użytkowej, na potrzeby grzewcze oraz bytowe **dopuszcza się stosowanie tylko i wyłącznie nieemisyjnych lub nisko emisyjnych źródeł ciepła.** |

**3.6. TYMCZASOWE FORMY ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA ORAZ UŻYTKOWANIA OBSZARU**

| | |
|---|---|
| 3.6. 1. | **Nie określa się**. |

**3.7. INNE, SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA OBSZARU***

3.7. 1. **Zagospodarowanie** obszarów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami **A, B oraz wykonanie miejsc postojowych** - na potrzeby osób zamieszkałych w granicach obszarów A i B oraz na potrzeby użytkowników funkcji usługowych zrealizowanych w granicach obszarów A i B - w ilości określonej zmianą planu - **dopuszcza się wyłącznie w ramach jednego przedsięwzięcia inwestycyjnego, obejmującego minimum całość obszaru oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem A lub B, dla którego wydano jedno pozwolenie na budowę**.

3.7. 2. **Ustala się obowiązek zapewnienia przejść i przejazdów przez teren A w miejscach wyznaczonych na rysunku zmiany planu**.

# 4. POZOSTAŁE USTALENIA PLANU

**4.1. STAWKA PROCENTOWA**

4.1. 1. **Stawkę procentową** służącą naliczaniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem niniejszej zmiany planu **ustala się w wymiarze 0%**.

* *w tym: wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego lub kulturowego, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony przed uciążliwościami.*

# KARTA USTALEŃ DLA OBSZARÓW OZNACZONYCH NA RYSUNKU PLANU SYMBOLEM

# Z/KP1, Z/KP2

## 1. PRZEZNACZENIE OBSZARU

**1.1. FUNKCJE DOPUSZCZONE**

1.1. 1. **Jako obligatoryjną dla obszaru ustala się funkcję zieleni ogólnodostępnej, w części lub w całości zamienną z funkcją parkingu terenowego**.

1.1. 2. **Dopuszcza się funkcję obsługi inżynieryjnej**.

**1.2. DOPUSZCZONE FORMY ZABUDOWY**

1.2. 1. **Nie dopuszcza się zabudowy** obszarów.

**1.3. DOPUSZCZONE FORMY ZAGOSPODAROWANIA**

1.3. 1. Zagospodarowanie **dopuszcza się w formie: zieleni, obiektów małej architektury, oraz sieci urządzeń infrastruktury technicznej, ścieżek pieszych i rowerowych oraz parkingu**.

## 2. PODZIAŁY OBSZARU

**2.1. DOPUSZCZONE WYDZIELENIA GEODEZYJNE**

2.1. 1. W granicach obszarów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami Z/KP1, ZKP2 **nie reguluje się zasad wydzieleń geodezyjnych.**

## 3. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA OBSZARU

**3.1. ZIELEŃ**

3.1. 1. **Zieleń urządzona** stanowić musi **min. 25%** powierzchni obszarów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem Z/KP1, Z/KP2.

**3.2. OGRODZENIA**

3.2. 1. **Nie reguluje się**.

**3.3. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA**

3.3. 1. **Elementy infrastruktury sieciowej** muszą być **włączone do urządzeń stanowiących elementy systemu obsługującego miasto lub jego część**.

3.3. 2. **Nie dopuszcza się realizacji indywidualnych lub grupowych oczyszczalni ścieków bądź zbiorników bezodpływowych.**

3.3. 3. **Wody opadowe z parkingu przed zrzutem** do miejskiej kanalizacji deszczowej win**ny być oczyszczone ze związków ropopochodnych.**

**3.4. TYMCZASOWE FORMY ZAGOSPODAROWANIA , URZĄDZANIA ORAZ UŻYTKOWANIA OBSZARU**

3.4. 1. **Nie określa się**.

**3.5. INNE, SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA OBSZARU***

3.5. 1. **Nie określa się**.

## 4. POZOSTAŁE USTALENIA PLANU

**4.1. STAWKA PROCENTOWA**

4.1. 1. **Stawkę procentową** służącą naliczaniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem niniejszej zmiany planu **ustala się w wymiarze 0%.**

* *w tym: wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego lub kulturowego, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony przed uciążliwościami.*

## § 5

1. Zobowiązuje się Prezydenta Miasta Tczewa do:
   1) niezwłocznego przekazania niniejszej uchwały Urzędowi Wojewódzkiemu w celu ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego;
   2) umieszczenia odpisu niniejszej uchwały na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Tczewie;
   3) umożliwienia zainteresowanym osobom wglądu do dokumentów przedstawiających zmianę w planie i wydanie z tych dokumentów, na wniosek zainteresowanych, potrzebnych im wyrysów i wypisów na zasadach określonych w art. 29 ust. 2 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

## § 6

W granicach obowiązywania ustaleń niniejszego planu traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu mieszkalno-usługowego Piotrowo w Tczewie uchwalony uchwałą Nr XIV/132/99 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 25 listopada 1999 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu mieszkalno-usługowego Piotrowo w Tczewie ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego Nr 91 poz. 592 z dnia 25 września 2000 r.

## § 7

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego, za wyjątkiem § 5 ust. 1, który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

*Przewodniczący*
*Rady Miejskiej w Tczewie*
*mgr Zenon Drewa*