

**UCHWAŁA NR XLV/333/2018
RADY GMINY TCZEW**

z dnia 28 marca 2018 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszaru na terenie wsi Stanisławie, gmina Tczew.**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 i 1566) **Rada Gminy Tczew**

uchwała co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru na terenie wsi Stanisławie, gmina Tczew, uchwalonego uchwałą Nr XXXV/539/05 Rady Gminy Tczew z dnia 16 listopada 2005r.

§ 2. Plan obejmuje obszar na terenie wsi Stanisławie w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia terenów na określone cele oraz ustalenie zasad ich zagospodarowania i zabudowy, przyjmujące ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę tych ustaleń.

2. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego składają się z:

- 1) Części tekstowej ogólnej zawartej w Rozdziale 2 niniejszej uchwały – Ustalenia ogólne;
- 2) Części tekstowej szczegółowej zawartej w Rozdziale 3 niniejszej uchwały – Ustalenia szczegółowe;
- 3) Części graficznej w formie rysunku planu stanowiącego załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały – rysunek planu w skali 1:1000.

3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowią integralną część planu w zakresie określonym jako ustalenia planu. Pozostałe oznaczenia tj. informacje i zalecenia mają charakter informacyjny, nieobowiązujący.

**Rozdział 2.
Ustalenia ogólne**

§ 4. Ustala się następujące definicje użytych pojęć w ustaleniach planu:

- 1) **Strefa funkcyjna** – fragment terenu (objętego granicami opracowania planu), ograniczony liniami rozgraniczającymi, charakteryzujący się określoną funkcją i jednolitymi zasadami zagospodarowania oraz oznaczony własnym symbolem literowo-cyfrowym;
- 2) **Karta terenu** – zapis słowny ustaleń szczegółowych planu dla jednej strefy funkcyjnej;
- 3) **Nieprzekraczalna linia zabudowy** – jest to nieprzekraczalna linia lokalizacji projektowanych obiektów budowlanych nadziemnych oznaczona graficznie na rysunku planu. Nie dotyczy: schodów zewnętrznych, podestów, pochylni, zejść i zjazdów do piwnic i garaży wbudowanych, tarasów naziemnych (niepodpiwniczonych), zadaszeń nad wejściem oraz balkonów i wykuszy wystających na maksymalnie 1,5m i o szerokości maks. 30% szerokości frontu budynku;
- 4) **Kondygnacja** – definicja zgodna z obowiązującym Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Dla kondygnacji podziemnych dopuszcza się realizację wjazdów do garaży i wejść do budynku;
- 5) **Dachy dwuspadowe** – dachy o dwóch symetrycznych połaciach i tych samych spadkach, stanowiących pokrycie głównych brył budynku, które zajmują powierzchnię minimum 70% powierzchni rzutu budynku (zapis o stosowaniu dachów dwuspadowych nie dotyczy wykuszy, lukarn, werand, tarasów itp.);

- 6) **Dachy wielospadowe** – dachy składające się z kilku dwuspadowych lub wielospadowych połaci, które zajmują powierzchnię minimum 70% powierzchni rzutu budynku (zapis o stosowaniu dachów wielospadowych nie dotyczy wykuszy, lukarn, werand, tarasów itp.);
- 7) **Pas techniczny** – wydzielony pas terenu (biegnący wzdłuż drogi) przeznaczony na poszerzenie pasa drogowego tej drogi, budowę wjazdów na tereny działek budowlanych oraz na budowę obiektów liniowych oraz budowli niezbędnych dla realizacji obiektów liniowych.

§ 5. 1. Ustala się podział terenu objętego granicami planu na poszczególne strefy funkcyjne oddzielone liniami rozgraniczającymi wyznaczającymi tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania terenu.

2. Strefy funkcyjne oznacza się symbolem cyfrowo-literowym, określającym w kolejności:

1) Tereny komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) symbol pierwszy – cyfra arabska (z kropką) oznaczająca kolejny numer terenu komunikacji wydzielonego liniami rozgraniczającymi. Kolejny numer terenu poprzedza cyfra 0 (bez kropki),
- b) symbol drugi – jedna lub kilka dużych liter alfabetu (bez kropki) określających klasyfikację terenu komunikacji;

2) Pozostałe tereny funkcyjne:

- a) symbol pierwszy – cyfra arabska (z kropką) oznaczająca kolejny numer terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi,
- b) symbol drugi – jedna lub kilka dużych liter alfabetu (bez kropki) określających rodzaj funkcji terenu.

3. Dla obszaru objętego planem określa się następujące ustalenia ogólne dotyczące funkcji projektowanych w planie. Funkcje określone w ustaleniach szczegółowych, inne niż w ustaleniach ogólnych, są obowiązujące.

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

- a) Wiodące funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:
 - lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - instalacje i urządzenia techniczne związane z funkcją wiodącą;
- b) Towarzyszące funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:
 - lokalizacja zabudowy towarzyszącej w formie wiat, garaży, budynków gospodarczych itp.,
 - lokalizacja obiektów małej architektury,
 - lokalizacja skwerów, zieleńców, placów zabaw itp.,
 - lokalizacja obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.

2) **Tereny komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- **KDW** – tereny drogi wewnętrznej klasy dojazdowej,
- **PT** – tereny pasa technicznego.

§ 6. Dla obszaru objętego planem określa się następujące ustalenia ogólne dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu. Zasady zagospodarowania określone w ustaleniach szczegółowych, inne niż w ustaleniach ogólnych, są obowiązujące.

1. Ustalenia planu odnoszą się do nowych podziałów geodezyjnych, do inwestycji noworealizowanych, do zmian wprowadzanych drogą rozbudów i przebudów oraz do zmian przeznaczenia terenów i obiektów, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

2. Zakres uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności musi być ograniczony do granic obszaru, dla którego inwestor posiada tytuł prawny (poza urządzeniami i obiektami telekomunikacyjnymi, które należy rozpatrywać i lokalizować w oparciu o przepisy odrębne), a znajdujące się w granicach obszaru pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.

3. Wszelkie projektowane obiekty stałe i tymczasowe o wysokości równej i większej od 50 m n.p.t. podlegają przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę zgłoszeniu do właściwego organu wojskowego - Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 7. W granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostały wyodrębnione 3 strefy funkcyjne, ujęte w 3 kartach terenu.

1.	KARTA TERENU NR 1	Stanisławie 3/1829-11-16/PP/II
2.	PRZEZNACZENIE TERENU MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	
3.	Nr STREFY 1.MN POWIERZCHNIA ok. 2,58 ha	
4.	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO 4.1 Teren jest niezabudowany, użytkowany rolniczo. 4.2 Teren przeznaczony na funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o gabarycie określonym w punkcie 9. 4.3 Jako zabudowę uzupełniającą dopuszcza się realizację zabudowy towarzyszącej o gabarytach określonych w punkcie 9. 4.4 W obrębie działek budowlanych należy wprowadzić zieleni wysoką, z zastosowaniem gatunków rodzimych np. wierzba, osika, sosna, lipa, kasztan, brzoza, klon, dąb, grab, głóg, w liczbie minimum 1 drzewo na 400m ² powierzchni działki budowlanej, z zaleceniem lokalizacji zieleni wysokiej wzdłuż szlaków komunikacyjnych.	
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU 5.1 Ochronie podlegają: rzeźba terenu, istniejąca zieleni, wody powierzchniowe i podziemne oraz systemy drenarskie: 5.1.1 W maksymalnym stopniu zachować istniejącą zieleni. 5.1.2 Powierzchnie terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania i do zalewania działek sąsiednich. 5.1.3 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru. 5.2 Należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną.	
6.	ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU 6.1 Należy w maksymalnym stopniu zachować walory krajobrazu przyrodniczego tj. rzeźbę terenu (nie dotyczy robót niwelacyjnych niezbędnych do prawidłowego posadowienia obiektów budowlanych), zieleni, oczka i cieki wodne. 6.2 Należy w maksymalnym stopniu kontynuować walory krajobrazu kulturowego charakterystyczne dla danego regionu w zakresie formy architektonicznej budynków, detalu architektonicznego, elementów małej architektury oraz zieleni przydomowej według niżej wymienionych zasad: 6.2.1 Zaleca się zabudowę bryły głównej budynków o funkcji wiodącej realizować na rzucie prostokąta (nie dotyczy werand, wykuszy, przedsionków itp.) 6.2.2 Na budynkach zabudowy o funkcji wiodącej zaleca się stosować dachy dwuspadowe. 6.2.3 Dopuszcza się realizację historycznych elementów małej architektury w formie kapliczek przydomowych, ogrodzeń drewnianych. 6.2.4 Zaleca się stosowanie detalu architektonicznego z wykorzystaniem wyrobów lokalnych artystów i rzemieślników ludowych (np. drewniane opaski okienne, okiennice, elementy rzeźbiarskie zwieńczenia szczytów dachów itp.) 6.3 Kolorystyka dachów w tonacji czerwieni, brązu, grafitu, czerni. 6.4 Kolorystyka elewacji w tonacji bieli, beżów, odcieni szarości, pastel. Wyklucza się wszelkie jaskrawe barwy.	
7.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ Nie występują.	
8.	WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH 8.1 Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej. 8.2 Zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.	
9.	PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY 9.1 Linie zabudowy: Zachować nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu. 9.2 Intensywność zabudowy: Minimalna: nie określa się. Maksymalna: 0,7. 9.3 Udział powierzchni biologicznie czynnej: Minimum 30%. 9.4 Maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 30%. 9.5 Parametry i wskaźniki dla zabudowy o funkcji wiodącej: 9.5.1 Wysokość zabudowy: Max 2 kondygnacje nadziemne. Dopuszcza się kondygnację podziemną. Wysokość budynków: max 9 m, posadowienie posadzki parteru maksymalnie na wysokości 0,6 m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku. 9.5.2 Geometria dachów: Dwuspadowe lub wielospadowe o spadku od 25° do 45°. 9.6 Parametry i wskaźniki dla zabudowy o funkcji towarzyszącej: 9.6.1 Wysokość zabudowy: Max 1 kondygnacja nadziemna. Wysokość budynków max 6 m. 9.6.2 Geometria dachów: Dowolne.	

10.	GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA Wzdłuż napowietrznej linii energetycznej SN-15 kV obowiązuje pas ograniczeń o szerokości 14m (po 7 metrów od osi linii). Zagospodarowanie terenu w obszarze pasa ograniczeń realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i w uzgodnieniu z Zarządcą sieci. Dopuszcza się skablowanie istniejących napowietrznych linii energetycznych na warunkach i w uzgodnieniu z Zarządcą sieci.
11.	SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI Nie ustala się granic terenów wymagających procedury scalania i podziału nieruchomości.
12.	SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW 12.1 Dopuszcza się podział terenu na działki budowlane na zasadach: - minimalna powierzchnia działki: 1000 m². 12.2 Dopuszcza się łączenie działek. 12.3 Dopuszcza się wydzielanie działek oraz regulację dla potrzeb budowl i obiektów liniowych o parametrach wynikających z technologii i przepisów odrębnych. 12.4 Budynki przeznaczone na pobyt ludzi znajdujące się w strefie oddziaływania akustycznego od autostrady A1 należy zabezpieczyć przed uciążliwością związaną z hałasem od drogi poprzez realizację obiektów akustycznych lub stosowanie materiałów o podwyższonej izolacyjności akustycznej itp. W/w zabezpieczenia winny zapewnić dopuszczalny poziom hałasu określony w przepisach i normach odrębnych. Ochrona obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi przed uciążliwościami wynikającymi z sąsiedztwa z autostradą A1, należy do zadań własnych inwestora i jego następców prawnych.
13.	KOMUNIKACJA 13.1 Dojazd z drogi 01.KDW i z istniejącej drogi dojazdowej zlokalizowanej poza obszarem planu, wzdłuż jego południowej granicy na działce nr 166/42. 13.2 Dopuszcza się dojazd z drogi powiatowej nr 2809G na warunkach i w uzgodnieniu z Zarządcą drogi. 13.3 W granicach własności należy zapewnić miejsca parkingowe w ilości: - min. 1 miejsca parkingowe / 1 lokal mieszkalny, - miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.
14.	INFRASTRUKTURA Woda: Z sieci wodociągowej. Zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych - wg odrębnych przepisów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę. Ścieki bytowe: Do sieci kanalizacji sanitarnej. Tymczasowo dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do zbiorników bezodpływowych. Wody opadowe: Do sieci kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo pod warunkiem zabezpieczenia terenu przed zaleganiem wód opadowych i zalewaniem terenów sąsiednich. Zanieczyszczone wody opadowe należy podczyścić w stopniu określonym w przepisach odrębnych. Ogrzewanie: Systemem indywidualnym w oparciu o nieemisyjne lub niskoemisyjne źródła ciepła. Zaleca się stosowanie odnawialnych źródeł energii. Energetyka: Z sieci energetycznej. Gaz: Z sieci gazowej. Gospodarka odpadami: Gromadzenie oraz wywóz zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Zaleca się selektywną zbiórkę odpadów. Pozostałe uzbrojenie (np. sieć teletechniczna, telekomunikacyjna itp.): Dopuszcza się budowę uzbrojenia sieci teletechnicznej i telekomunikacyjnej itp.
15.	SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA Nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
16.	STAWKA PROCENTOWA 20 %
17.	INNE USTALENIA PLANU Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych o funkcji publicznej zgodnie z ustaleniami ogólnymi dla poszczególnych stref funkcyjnych określonymi w § 5 niniejszej uchwały.

1.	KARTA TERENU NR 2	Stanisławie 3/1829-11-16/PP/II
2.	PRZEZNACZENIE TERENU	
	KDW Tereny drogi wewnętrznej klasy dojazdowej	
3.	Nr STREFY	01.KDW
	POWIERZCHNIA ok. 0,27 ha	
4.	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO	Nie dotyczy.
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU	
	5.1 Powierzchnie terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania i do zalewania działek sąsiednich.	
	5.2 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych.	
	5.3 Należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną.	

6.	ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU Nie ustala się.
7.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ Nie występują.
8.	WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.
9.	PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY Zakaz zabudowy z wyłączeniem obiektów o których mowa w pkt. 8.
10.	GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA Nie występują.
11.	SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI Nie ustala się granic terenów wymagających procedury scalania i podziału nieruchomości.
12.	SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW 12.1 Szerokość w liniach rozgraniczających: minimum 10m. 12.2 Parametry jedni i chodników – zgodnie z obowiązującymi przepisami dla drogi klasy dojazdowej. 12.3 W obrębie linii rozgraniczających dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej. 12.4 Przebieg i lokalizację sieci, obiektów i urządzeń inżynierskich należy podporządkować obowiązującym przepisom szczegółowym oraz uzgodnić z zarządcami lub właścicielami. 12.5 Dopuszcza się miejscowe zawężenia parametrów określonych w punktach 12.1 i 12.2 na terenach zainwestowanych w zależności od warunków lokalnych. 12.6 Dopuszcza się wydzielenie działek oraz regulację dla potrzeb budowl i obiektów liniowych o parametrach wynikających z technologii i przepisów odrębnych.
13.	KOMUNIKACJA Droga wewnętrzna powiązana jest z istniejącym i projektowanym układem dróg publicznych.
14.	INFRASTRUKTURA Wody opadowe: Do sieci kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w obowiązujących przepisach.
15.	SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA Nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.
16.	STAWKA PROCENTOWA 0,001 %
17.	INNE USTALENIA PLANU Nie występują.

1.	KARTA TERENU NR 3	Stanisławie 3/1829-11-16/PP/II
2.	PRZEZNACZENIE TERENU PT Tereny pasa technicznego	
3.	Nr STREFY 02.PT POWIERZCHNIA ok. 0,06 ha	
4.	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO Nie dotyczy.	
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU 5.1 Powierzchnie terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania i do zalewania działek sąsiednich. 5.2 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. 5.3 Należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną.	
6.	ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU Nie ustala się.	
7.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ Nie występują.	
8.	WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.	
9.	PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY Zakaz zabudowy z wyłączeniem obiektów o których mowa w pkt. 8.	
10.	GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW	

	PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA Nie występują.
11.	SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI Nie ustala się granic terenów wymagających procedury scalania i podziału nieruchomości.
12.	SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW 12.1 Szerokość w liniach rozgraniczających: 6m. 12.2 W obrębie linii rozgraniczających dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej. 12.3 Przebieg i lokalizację sieci, obiektów i urządzeń inżynierskich należy podporządkować obowiązującym przepisom szczegółowym oraz uzgodnić z zarządcami lub właścicielami. 12.4 Dopuszcza się wydzielenie działek oraz regulację dla potrzeb budowy i obiektów liniowych o parametrach wynikających z technologii i przepisów odrębnych.
13.	KOMUNIKACJA Nie określa się.
14.	INFRASTRUKTURA Wody opadowe: Do sieci kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w obowiązujących przepisach.
15.	SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA Nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.
16.	STAWKA PROCENTOWA 0,001 %
17.	INNE USTALENIA PLANU Nie występują.

Rozdział 4.

Stwierdzenie zgodności planu ze studium

§ 8. Stwierdza się, iż Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego nie narusza ustaleń polityki przestrzennej Gminy określonej w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Tczew, uchwalonego uchwałą Rady gminy Tczew Nr XLII/367/2010 z dnia 28 czerwca 2010r. zmienionego uchwałą Rady Gminy Tczew Nr XXX/188/2016 z dnia 30 listopada 2016r.

Rozdział 5.

Załączniki do uchwały

§ 9. Integralną częścią uchwały są:

- 1) Część graficzna – rysunek planu – załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania – załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag – załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały.

Rozdział 6.

Przepisy końcowe

§ 10. Wejście w życie niniejszego planu miejscowego powoduje utratę mocy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Nr XXXV/539/05 Rady Gminy Tczew z dnia 16 listopada 2005 r., w części objętej niniejszym planem miejscowym.

§ 11. Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Tczew

Krzysztof Augustyniak

Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków
Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Tczew
uchwalonego uchwałą Rady Gminy Tczew Nr XLII/367/2010 z dn. 28 czerwca 2010r.
zmienionego uchwałą Rady Gminy Tczew Nr XXX/188/2016 z dn. 30 listopada 2016r.
Skala 1:20 000



LEGENDA

- Oznaczenia ogólne**
- granica obszaru objętego planem miejscowym
 - granice obszarów obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
 - obszary wyznaczone do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (przeniesione ze studium z 2000r. zmiany)
 - obszary wyznaczone do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
- Komunikacja i transport**
- drogi powiatowe (istn.)
 - drogi inne (istn.)
- Infrastruktura techniczna**
- sieć wodociągowa (ist./proj.)
- Elementy przyrodnicze**
- tereny rolne
 - projektowany "Kociewski Obszar Chronionego Krajobrazu"

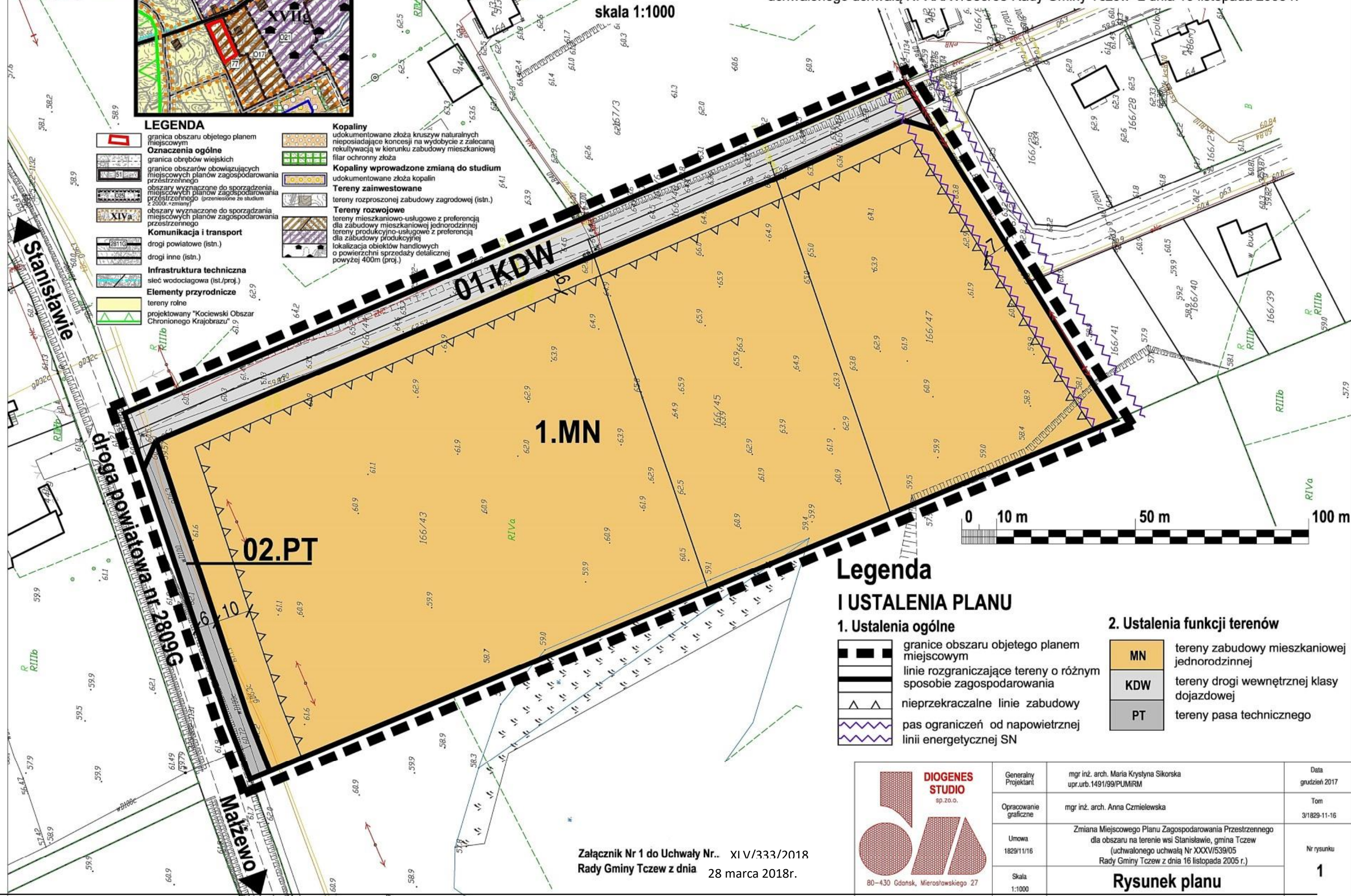
- Kopaliny**
- udokumentowane złoża kruszyw naturalnych nieposiadające koncesji na wydobycie z zalecaną rekultywacją w kierunku zabudowy mieszkaniowej filar ochronny złoża
 - Kopaliny wprowadzone zmianą do studium udokumentowane złoża kopalin
- Tereny zainwestowane**
- tereny rozproszonej zabudowy zagrodowej (istn.)
- Tereny rozwojowe**
- tereny mieszkaniowo-usługowe z preferencją dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - tereny produkcyjno-usługowe z preferencją dla zabudowy produkcyjnej
 - lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży detalicznej powyżej 400m (proj.)



skala 1:1000

Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla obszaru na terenie wsi STANISŁAWIE gmina TCZEW

uchwalonego uchwałą Nr XXXV/539/05 Rady Gminy Tczew z dnia 16 listopada 2005 r.



Legenda

I USTALENIA PLANU

1. Ustalenia ogólne

- granicę obszaru objętego planem miejscowym
- linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- pas ograniczeń od napowietrznej linii energetycznej SN

2. Ustalenia funkcji terenów

- MN** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- KDW** tereny drogi wewnętrznej klasy dojazdowej
- PT** tereny pasa technicznego



Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr... XIV/333/2018
Rady Gminy Tczew z dnia 28 marca 2018r.

Generalny Projektant	mgr inż. arch. Maria Krystyna Sikorska upr.urb.1491/99/PUMiRM	Data grudzień 2017
Opracowanie graficzne	mgr inż. arch. Anna Czmielowska	Tom 3/1829-11-16
Umowa	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla obszaru na terenie wsi Stanisławie, gmina Tczew (uchwalonego uchwałą Nr XXXV/539/05 Rady Gminy Tczew z dnia 16 listopada 2005 r.)	Nr rysunku 1
Skala	1:1000	Rysunek planu

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLV/333/2018

Rady Gminy Tczew

z dnia 28 marca 2018 r.

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

W projekcie planu nie projektuje się nowych dróg publicznych gminnych, nie występują tereny przeznaczone na cele publiczne gminne. W związku z tym projekt planu nie skutkuje jakimikolwiek kosztami związanymi z realizacją infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLV/333/2018

Rady Gminy Tczew

z dnia 28 marca 2018 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 15.11.2017 r. do 13.12.2017r. W dniu 07.12.2017r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Uwagi można było składać do dnia 27.12.2017r. W okresie tym nie wpłynęły uwagi.

Uzasadnienie

Uchwałą Nr XXVI/147/2016 Rady Gminy Tczew z dnia 31 maja 2016r. przystąpiono do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru na terenie wsi Stanisławie, gmina Tczew, uchwalonego uchwałą Nr XXXV/539/05 Rady Gminy Tczew z dnia 16 listopada 2005r. Na podstawie wyżej wymienionej uchwały opracowano miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla w/w terenu. Plan miejscowy obejmuje obszar o powierzchni ok. 2,9 ha zlokalizowany na terenie wsi Stanisławie w gminie Tczew, który przeznaczają się w planie na funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ustalenia planu wpływają w różnym stopniu na elementy z zakresu zagadnień przyrodniczych, kulturowych, gospodarczych lub społecznych:

- Projekt planu uwzględnia wymagania **ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury**. Zgodnie z zapisami planu zabudowę należy realizować poprzez kształtowanie spójnej formy architektonicznej i gabarytu zabudowy. Ponadto w planie wprowadza się zasadę łączenia zabudowy z zielenią przydomową poprzez określenie minimalnej ilości zieleni wysokiej w obrębie nieruchomości.

- Wszystkie **walory architektoniczne i krajobrazowe, ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych**, zostały zachowane. W projekcie planu obejmuje się ochroną walory krajobrazu przyrodniczego tj. rzeźbę terenu i istniejącą zieleni. Charakterystyczne dla danego regionu walory krajobrazu kulturowego chroni się poprzez kontynuację w zakresie formy architektonicznej budynków, detalu architektonicznego, elementów małej architektury oraz zieleni przydomowej. W ramach sporządzania planu nie wystąpiła konieczność uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, ponieważ w obszarze planu nie występują grunty leśne oraz grunty rolne chronione klasy III i wyższej, dla których jest wymagana zgoda na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze.

- Wymagania **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**, zostały zapewnione. W obszarze planu nie występują zabytki ani wartości kulturowe.

- Spełnione zostały wymagania **ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych**. W projekcie planu określono zasady ochrony środowiska, wprowadzono zapisy dotyczące zagospodarowania terenów w sąsiedztwie linii elektroenergetycznych. Potrzeby osób niepełnosprawnych zostały uwzględnione poprzez wymóg realizacji miejsc postojowych dla osób z kartą parkingową.

- Nie zmieniły się również walory z zakresu **ekonomii przestrzeni, prawa własności, obronności, potrzeb interesu publicznego oraz infrastruktury technicznej**, gdyż plan zachowuje wszystkie te elementy bez zmian.

- W procesie procedowania planu zapewniono **udział społeczeństwa** w pracach nad planem miejscowym poprzez: ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu, wyłożenie do publicznego wglądu, zorganizowanie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

- Procedura planowania zachowała wymaganą **jawność i przejrzystość procedur planistycznych**. W procedowaniu planu nie wpłynęła żadna uwaga jakiegokolwiek ze stron, należy stwierdzić, że organ dopełnił interesu społecznego i prywatnego. Potwierdza to również analiza ekonomiczna, środowiskowa i społeczna sporządzona do planu.

- W planie uwzględniono **potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności**, poprzez ustalenie zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej.

- Zmiana planu zachowuje wymagania **ładu przestrzennego i efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni** zachowując istniejący układ komunikacyjny.

- Zachowano minimalną **transportochłonność** układu przestrzennego, ponieważ projekt planu w żadnej mierze nie narusza dotychczasowego układu z zakresu transportu zbiorowego publicznego.

- Zachowany jest również warunek dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy **na obszarach o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej**, ponieważ, obszar planu zlokalizowany w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zabudowanych. Obejmuje teren zlokalizowany przy istniejących drogach, wzdłuż których zlokalizowana jest rozproszona zabudowa mieszkaniowa, a projektowana w planie nowa zabudowa, stanowi kontynuację istniejącej zabudowy.

- Odnosnie zagadnienia dotyczącego art. 32 ust 1. Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, stwierdza się, że **Wójt dokonał analizy** oceny aktualności studium i planów miejscowych i przedstawił Radzie Gminy do uchwalenia, która to uchwałą Nr XLI/295/2014 z dnia 29 września 2014r. podjęła stosowną uchwałę wskazując w niej wykaz obszarów, dla których jest uzasadnione sporządzenie miejscowych planów. W wykazie tym, nie figuruje niniejsza zmiana planu, jednak Rada Gminy podjęła decyzję o zasadności przystąpienia do sporządzenia niniejszej zmiany planu, biorąc pod uwagę z jednej strony interesy zainteresowanych stron, z drugiej strony uznając, że zapewnienie interesów prywatnych nie kłóci się w żadnej mierze z interesem społecznym.

- **W zakresie finansów publicznych**, sporządzona dla potrzeb planu analiza, wykazała, że plan nie spowoduje żadnych skutków ekonomicznych, które obciążałyby budżet gminy w zakresie realizacji infrastruktury technicznej, ani w zakresie konieczności wykupu gruntów na cele publiczne.

Biorąc powyższe pod uwagę Wójt Gminy przedstawia do rozpatrzenia projekt uchwały, którego przedmiotem są ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru na terenie wsi Stanisławie w gminie Tczew