#### Projekt

#### UCHWAŁA NR ..........................

### RADY GMINY TCZEW

**z dnia ................................ r.**

**w sprawie uchwalenia zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Tczew**

Na podstawie art. 8 ust. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 12 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.)orazart. 65 ust. 2 zmiany ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw z dnia 7 lipca 2023 r. (Dz. U z 2023 r. poz. 1688).

**Rada Gminy Tczew uchwala co następuje:**

**§ 1**

Uchwala się zmianę Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Tczew uchwalonego uchwałą Nr XLII/367/2010 Rady Gminy Tczew z dnia 28 czerwca 2010 r., zmienionego uchwałą Nr XXX/188/2016 Rady Gminy Tczew z dnia 30 listopada 2016 r. dla obszaru obrębów: Rokitki, Śliwiny, Gniszewo, Czarlin, Bałdowo. W formie dokumentu zwanego dalej ,,Studium”

**§ 2**

Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1. Tekst Studium – załącznik Nr 1 do Uchwały;
2. Rysunek Studium pt. „Uwarunkowania ” w skali 1:10 000 – załącznik Nr 2 do Uchwały;
3. Rysunek Studium pt. „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” w skali 1:10 000 – załącznik Nr 3 do Uchwały;
4. Rysunek Studium pt. „Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej” w skali 1:10 000 – załącznik Nr 4 do Uchwały;
5. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag – załącznik Nr 5 do Uchwały;
6. Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – załącznik Nr 6 do  Uchwały.

**§ 3.**

Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego.

**§ 4.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**UZASADNIENIE**

Niniejsza zmiana studium sporządzona jest w wyniku podjęcia uchwały Nr XXVI/212/2020 Rady Gminy Tczew z dnia 1 lipca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Tczew uchwalonego uchwałą Nr XLII/367/2010 Rady Gminy Tczew z dnia 28 czerwca 2010 r., zmienionego uchwałą Nr XXX/188/2016 Rady Gminy Tczew z dnia 30 listopada 2016 r. dla obszaru obrębów: Rokitki, Śliwiny, Gniszewo, Czarlin, Bałdowo.

W okresie obowiązywania zmiany studium z 2016 roku do Urzędu Gminy wpływały wnioski od mieszkańców wnoszących o zmianę studium.

W 2019 roku w oparciu o złożone wnioski przez mieszkańców oraz aktualną sytuację społeczno-gospodarczą gminy, władze gminy dokonały analizy aktualności studium i planów miejscowych na  obszarze Gminy Tczew. W wyniku przeprowadzonej analizy podjęto uchwałę Nr XIX/150/2019 z dnia 30 grudnia 2019 r. w sprawie aktualności studium i planów miejscowych na obszarze Gminy Tczew. Uchwałę podjęto dla całego terenu gminy, natomiast jej realizacja będzie prowadzona sukcesywnie. Zmiana studium dla obszaru objętego niniejszą uchwałą stanowi pierwszy etap realizacji uchwały Rady Gminy Tczew Nr XIX/150/2019 z dnia 30 grudnia 2019 r. i obejmuje obręby: Rokitki, Śliwiny, Gniszewo, Czarlin i Bałdowo, na  terenie których  występuje najwięcej przedsięwzięć inwestycyjnych i które cieszą się dużym  zainteresowaniem ludności poszukującej terenów dla potrzeb mieszkaniowych. Wynika to z  faktu, że obręby te są zlokalizowane bardzo blisko miasta Tczewa oraz w bliskim sąsiedztwie autostrady A1, stanowiąc bardzo dogodny teren dla nowej zabudowy. Ponadto przez teren obrębów przebiegają drogi publiczne, które wraz z autostradą wchodzą w skład ponadlokalnego układu komunikacyjnego dróg krajowych. W celu uporządkowania występujących na tym terenie działań inwestycyjnych oraz w celu zaspokojenia wniosków złożonych przez właścicieli tych terenów. Gmina podjęła decyzję o  sporządzeniu zmiany studium w pierwszej kolejności dla ww. obrębów. Zakres zmiany studium dotyczy zmiany w kierunkach zagospodarowania przestrzennego w zakresie złożonych wniosków do studium. Wnioski dotyczą wskazanych obszarów zlokalizowanych na terenie gminy oraz zapisów ogólnych dotyczących całego terenu gminy. Zmiany obejmują również część uwarunkowań, które zostały zaktualizowane w wyniku zmienionych aktów prawnych oraz w wyniku nowych uwarunkowań wprowadzonych przez organy i instytucje nadrzędne na etapie składania wniosków i na etapie uzgodnień.

Zmiana studium była procedowana w kolejności określonej w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.)

W ramach obowiązującej procedury planistycznej Wójt Gminy Tczew dokonał następujących czynności:

- ogłosił w prasie miejscowej oraz poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń i na stronie internetowej powiadomił o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium, określając formę, miejsce i termin składania wniosków,

- zawiadomił na piśmie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania studium,

- rozpatrzył wnioski do studium złożone przez osoby fizyczne, organy i instytucje właściwe do uzgadniania i opiniowania zmiany studium,

- sporządził projekt zmiany studium uwzględniając ustalenia Planu Zagospodarowania Województwa,

- uzyskał opinie o projekcie zmiany do Studium i dokonał jego uzgodnień,

- wprowadził zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień,

- ogłosił w prasie, a także poprzez obwieszczenie zawiadomił o terminie wyłożenia projektu zmiany studium wraz z załącznikiem graficznym i prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, informując osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej o możliwości składania uwag dotyczących projektu zmiany studium,

- wyłożył projekt zmiany studium do publicznego wglądu: w dniach od 17.07.2023 r. do 11.08.2023 r.,

- przeprowadził dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie zmiany studium rozwiązaniami w dniu 10.08.2023 r.,

- przyjmował uwagi w terminie do dnia 4.09.2023 r.,

- do projektu zmiany studium podczas wyłożenia wpłynęło 40 uwag, które zostały rozstrzygnięte negatywnie lub bezprzedmiotowo.

W dniu 24 września 2023 r. weszła w życie zmiana ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która wprowadza nowy akt planistyczny w postaci Planu Ogólnego. Plan Ogólny po uchwaleniu będzie zastępował Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego. Nowe Plany Ogólne powinny być uchwalone przez gminy do 31 grudnia 2025 roku zgodnie z ww. ustawą. Do tego czasu w przypadku braku uchwalenia Planu Ogólnego na terenie gminy obowiązuje Studium. Zgodnie z art. 65 ust. 2 zmiany ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw z dnia 7 lipca 2023 r. (Dz. U z 2023 r. poz. 1688) ,,*Do spraw opracowania i uchwalania studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy albo ich zmian stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym, jeżeli:*

*1)przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy wystąpiono o opinie i uzgodnienia projektów tych studiów albo ich zmian;”.* Projekt Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Tczew został uzgodniony przez wszystkie ograny w marcu 2023 r. czyli przed wejściem w życie zmienionej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W związku z powyższym możliwe jest uchwalenie Studium zgodnie z ww. przepisami.

Biorąc powyższe pod uwagę Wójt Gminy Tczew przedstawia Radzie Gminy Tczew do rozpatrzenia projekt uchwały w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tczew.

**Załącznik nr 5**

**do uchwały Nr ………………**

### Rady Gminy Tczew

**z dnia ………………….**

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG**

**DO PROJEKTU STUDIUM**

Projekt zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tczew wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 17.07.2023 r. do 11.08.2023 r. w siedzibie Urzędu Gminy w Tczewie. Uwagi można było składać do dnia 4.09.2023 r.

W wyznaczonym terminie wpłynęło 40 uwag, które były bezprzedmiotowe lub zaopiniowane negatywnie i nie zostały uwzględnione w projekcie studium:

1. Uwaga złożona w dniu 05.09.2023 r. dotycząca zmiany przeznaczenia działek nr 25/1, 25/2, 19/10 w obrębie Rokitki w Studium z terenów oznaczonych jako rolne na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej oraz usługowej.

Uzasadnienie: Uwagi nie uwzględniono. Uwaga dotycząca dz. nr 19/10 obręb Rokitki, polega na lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej i usługowej Działka zlokalizowana jest w zlewni jeziora Rokickiego w dolinie rzeki Motławy i Kanału Młyńskiego ciągnącego się do jeziora Rokickiego przez wschodnią części gminy tj. oddzielając zabudowę wsi Stanisławie i Dąbrówki po stronie zachodniej, od zabudowy wsi Rokitki i miasta Tczew. Teren ten stanowi naturalny korytarz ekologiczny. Ze względu na uwarunkowania ekofizjograficzne powinien zostać niezabudowany. Ponadto teren objęty jest projektowanym Kociewskim OCHK. Uwaga dotycząca dz. nr 25/1 i 25/2 obręb Rokitki nie może zostać uwzględniona ze względu na negatywną opinie PWKZ nr ZN.5150.282.5.2021.Ako/AW/MM/JK z dnia 26.10.2022 r. Ponadto uwaga wpłynęła po terminie określonym w ogłoszeniu. A zatem uwagę odrzucono.

1. Uwaga złożona w dniu 01.09.2023 r. dotycząca działki nr 28 położonej w obrębie Rokitki w studium oznaczonej jako nieruchomość rolna bez prawa do zabudowy. Natomiast w obowiązującym mpzp oznaczonej jako nieruchomość rolna z możliwością zabudowy.

Uzasadnienie: Uwagi nie uwzględniono, ponieważ w obowiązującym mpzp Uchwała Nr XIX/121/2012 z dnia 2012-09-26 działka nr 28 w obrębie Rokitki zlokalizowana jest na terenie 21.R,WS,ZZ (Tereny rolnicze, tereny wód powierzchniowych śródlądowych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią w części). W ustaleniach szczegółowych mpzp jest zapis ,,Zakaz realizacji wszelkich form zabudowy z wyłączeniem realizacji inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej (np. sieci, przepompownie, stacje transformatorowe, itp.) i drogowej.” Powyższe ustalenia zostały przeniesione do studium. Ponadto w opinii RDOŚ nr RDOŚ-Gd-WZP.410.19.24.2021.MP.1 z dnia 28 grudnia 2021 r. określono, że teren ten znajduje się w korytarzu ekologicznym, który należy zachować. Działka znajduje się również w strefie konserwatorskiej ochrony ekspozycji.  A zatem uwagę odrzucono.

1. Uwaga złożona w dniu 01.09.2023 r. dotycząca dodania działek nr 80/2, 80/5, 80/12, 80/14, 80/15, 81 położonych w obrębie Bałdowo do planu miejscowego i wytyczenia drogi między ulicą Piękną a Boczną.

Uzasadnienie: Uwaga bezzasadna, ponieważ na terenach z zabudową mieszkaniową i rolną w planach miejscowych możliwe jest wytyczenie dróg wewnętrznych. A zatem uwagę uznano za bezzasadną.

1. Uwaga złożona w dniu 04.09.2023 r. dotycząca zmiany przeznaczenia działki nr 91/2 w obrębie Rokitki w Studium na tereny mieszkaniowo-usługowe z preferencją dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Uzasadnienie: Uwaga bezzasadna, gdyż część działki przeznaczono pod tereny mieszkaniowo-usługowe z preferencją zabudowy mieszkaniowej. Całość działki nie może zostać przeznaczona na tą funkcję w związku z negatywną opinią PWKZ nr ZN.5150.282.5.2021.Ako/AW/MM/JK z dnia 26.10.2022 r. która umożliwia przeznaczenie pod ww. zabudowę jedynie części działki (pierwszej linii zabudowy wzdłuż drogi). A zatem uwagę odrzucono.

1. Uwaga złożona w dniu 04.09.2023 r. dotycząca zmiany przeznaczenia działki nr 120/7 w obrębie Bałdowo w Studium z terenów oznaczonych jako rolne na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Uzasadnienie: Uwaga bezzasadna. W studium tereny działki nr 120/7 w obrębie Bałdowo przeznaczone są na tereny mieszkaniowo-usługowe z preferencją dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. A zatem uwagę uznano za bezzasadną.

1. Uwaga złożona w dniu 04.09.2023 r. dotycząca zmiany przeznaczenia działki nr 120/4 w obrębie Bałdowo w Studium z terenów oznaczonych jako rolne na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Uzasadnienie: Uwaga bezzasadna. W studium tereny działki nr 120/4 w obrębie Bałdowo przeznaczone są na tereny mieszkaniowo-usługowe z preferencją dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. A zatem uwagę uznano za bezzasadną.

1. Uwaga złożona w dniu 31.08.2023 r. dotycząca zmiany przeznaczenia działki nr 54/2 w obrębie Czarlin w Studium z terenów oznaczonych jako strefy konserwatorskie ochrony ekspozycji na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Uzasadnienie: Uwagi nie uwzględniono, ponieważ wniosek dotyczący dz. nr 54/2 obręb Czarlin nie może zostać uwzględniony ze względu na negatywną opinie PWKZ nr ZN.5150.282.5.2021.Ako/AW/MM/JK z dnia 26.10.2022 r. A zatem uwagę odrzucono.

1. Uwaga złożona w dniu 31.08.2021 r. dotycząca zmiany przeznaczenia działek nr 34/6, 34/5, 34/4 w obrębie Czarlin w Studium na tereny mieszkaniowo-usługowe z preferencją dla zabudowy mieszkaniowej mieszanej.

Uzasadnienie: Uwagi nie uwzględniono, ponieważ działkę nr 34/5 obręb Czarlin przeznaczono pod tereny usługowo-mieszkaniowe z preferencją zabudowy usługowej (uwaga bezzasadna), natomiast uwagi nie uwzględniono dla działek nr 34/4 i 34/6 ponieważ działki te leżą na terenie udokumentowanego złoża kopalin oraz w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej zespołów zabudowy ruralistycznej, gdzie obowiązuję zakaz zabudowy w drugiej linii zabudowy. A zatem uwagę odrzucono.

1. Uwaga złożona w dniu 31.08.2023 r. dotycząca zmiany przeznaczenia działki nr 40/2 w obrębie Bałdowo w Studium na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Uzasadnienie: Uwagi nie uwzględniono, ponieważ południowa część działki nr 40/2 obręb Bałdowo przeznaczono pod tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej istniejące. Część północna działki ze względu na tereny podmokłe oraz strefę ekspozycji wyłączona jest spod zabudowy zgodnie z negatywną opinią PWKZ ZN.5150.282.5.2021.Ako/AW/MM/JK z dnia 26.10.2022 r. A zatem uwagę odrzucono.

1. Uwaga złożona w dniu 31.08.2023 r. dotycząca zmiany przeznaczenia całej działki nr 26 lub jej części w obrębie Czarlin w Studium na tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowe z preferencją dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Uzasadnienie: Uwagi nie uwzględniono, ponieważ wniosek dotyczący dz. nr 26 obręb Czarlin nie może zostać uwzględniony ze względu na negatywną opinie PWKZ nr ZN.5150.282.4.2021.Ako/AW/MM/JK z dnia 22.08.2022 r., która nakazuje ograniczenie terenów pod nową zabudowę we wsi Czarlin. A zatem uwagę odrzucono.

**11÷28.** Uwagi złożone w dniu 31.08.2023 r. dotyczące sprzeciwu na zmianę Studium w szczególności na wyrażeniu zgody na wykonanie inwestycji w postaci parkingu dla pojazdów ciężarowych oraz myjni na działkach nr 16/5 i 16/8 obręb Gniszewo.

Uzasadnienie: Uwagi nie uwzględniono. Uwaga dotycząca dz. nr 16/5, 16/8 obręb Czarlin zlokalizowanych przy drodze krajowej nr 22 dla których obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W MPZP część działki przeznaczona jest na zabudowy usługowej komunikacji samochodowej oraz grunty rolne. W studium zgodnie z wnioskiem dopuszczono zabudowę na terenie całej działki. Tereny zlokalizowane wzdłuż DK 22 w obowiązującym studium przeznaczone były na funkcję terenów usługowych. Funkcja usług i produkcji jest zasadna z punktu widzenia bezpośredniego sąsiedztwa DK22 (stanowiącą dużą uciążliwość dla zabudowy mieszkaniowej. Biorąc pod uwagę zastaną sytuację oraz wnioski i właścicieli oraz obecne zagospodarowanie terenu dopuszcza się funkcję mieszaną usługową i produkcyjną. Uwzględnienie złożonych uwag zaspokoiłoby żądania autorów uwag, ale stałoby w sprzeczności z istniejącymi uwarunkowaniami wynikającymi z uciążliwości sąsiedztwa z drogą krajową. A zatem uwagę odrzucono.

1. Uwaga złożona w dniu 30.08.2023 r. dotycząca zmiany przeznaczenia działek nr 89/1, 91, 92, 94, 339/4 w obrębie Rokitki w Studium na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej, usługowej i produkcyjnej.

Uzasadnienie: Uwaga bezzasadna, ponieważ w studium tereny działek nr 89/1, 91, 92, 94, 339/4 obręb Rokitki przeznaczone są na tereny mieszkaniowo-usługowe z preferencją dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Łączenie funkcji zabudowy mieszkaniowej i produkcyjnej jest niezgodne ze standardami urbanistycznymi, gdyż funkcje te wzajemnie się wykluczają. A zatem uwagę odrzucono.

1. Uwaga złożona w dniu 28.08.2023 r. dotycząca zmiany przeznaczenia części działki nr 38/5 w obrębie Czarlin w Studium na tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej z preferencją dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowo-mieszkaniowe z preferencją dla zabudowy usługowej.

Uzasadnienie: Uwagi nie uwzględniono. Cześć działki 38/5 obręb Czarlin została przeznaczona na tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej z preferencją dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Pozostała część działki objęta uwagą nie może zostać uwzględniona ze względu na negatywną opinie PWKZ nr ZN.5150.282.4.2021.Ako/AW/MM/JK z dnia 22.08.2022 r., która nakazuje ograniczenie terenów pod nową zabudowę we wsi Czarlin. Ponadto część działki objęta wnioskiem zlokalizowana jest na terenie udokumentowanego złoża kopalin, gdzie występuje zakaz zabudowy. A zatem uwagę odrzucono.

1. Uwaga złożona w dniu 25.08.2023 r. dotycząca zmiany przeznaczenia działek nr 141/4 i 141/5 w obrębie Czarlin w Studium na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Uzasadnienie: Uwagi nie uwzględniono, ponieważ wniosek dotyczący dz. nr 141/4 i 141/5 obręb Czarlin nie może zostać uwzględniony ze względu na negatywną opinie PWKZ nr ZN.5150.282.5.2021.Ako/AW/MM/JK z dnia 26.10.2022 r. oraz położenie w strefie ochrony ekspozycji. A zatem uwagę odrzucono.

1. Uwaga złożona w dniu 24.08.2023 r. dotycząca zmiany przeznaczenia działki nr 52 w obrębie Rokitki w Studium na tereny pod budowę farmy fotowoltaicznej o mocy powyżej 1 MW wraz z niezbędna infrastrukturą techniczną.

Uzasadnienie: Uwagi nie uwzględniono. W opinii RDOŚ nr RDOŚ-Gd-WZP.410.19.24.2021.MP.1 z dnia 28 grudnia 2021 r. określono, że teren ten znajduje się w korytarzu ekologicznym ,,Otoczenie Doliny Szpęgawy”, który należy zachować. A zatem uwagę odrzucono.

1. Uwaga złożona w dniu 21.08.2023 r. dotycząca zmiany przeznaczenia działki nr 24 w obrębie Rokitki w Studium na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

Uzasadnienie: Uwagi nie uwzględniono, ponieważ wniosek dotyczący dz.nr 24 obręb Rokitki nie może zostać uwzględniony ze względu na negatywną opinie PWKZ nr ZN.5150.282.5.2021.Ako/AW/MM/JK z dnia 26.10.2022 r. Ponadto w opinii RDOŚ nr RDOŚ-Gd-WZP.410.19.24.2021.MP.1 z dnia 28 grudnia 2021 r. określono, że teren ten znajduje się w korytarzu ekologicznym, który należy zachować. A zatem uwagę odrzucono.

1. Uwaga złożona w dniu 17.08.2023 r. dotycząca określenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczenia działki nr 114 w obrębie Bałdowo na tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

Uzasadnienie: Uwaga bezzasadna, ponieważ w studium tereny działki nr 114 obręb Bałdowo zostały oznaczone jako tereny mieszkaniowo-usługowe z preferencją dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. A zatem uwagę uznano za bezzasadną.

1. Uwaga złożona w dniu 17.08.2023 r. dotycząca zmiany przeznaczenia części działki nr 65 w obrębie Śliwiny w Studium na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Uzasadnienie: Uwaga bezzasadna, ponieważ w studium tereny części działki nr 65 w obrębie Śliwiny przeznaczone są na tereny mieszkaniowo-usługowe z preferencją dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. A zatem uwagę uznano za bezzasadną.

1. Uwaga złożona w dniu 14.08.2023 r. dotycząca zmiany przeznaczenia działki nr 34/6 w obrębie Czarlin w Studium na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Uzasadnienie: Uwagi nie uwzględniono, ponieważ działka nr 34/6 w obrębie Czarlin leży na terenie udokumentowanego złoża kopalin oraz w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej zespołów zabudowy ruralistycznej, gdzie obowiązuję zakaz zabudowy w drugiej linii zabudowy. A zatem uwagę odrzucono.

1. Uwaga złożona w dniu 02.08.2023 r. dotycząca zmiany przeznaczenia części działki nr 32 w obrębie Rokitki w Studium na tereny zabudowy zagrodowej, hodowla ryb i budynek mieszkalno-gospodarczy.

Uzasadnienie: Uwagi nie uwzględniono. ponieważ w opinii RDOŚ nr RDOŚ-Gd-WZP.410.19.24.2021.MP.1 z dnia 28 grudnia 2021 r. określono, że działka nr 32 obręb Rokitki znajduje się w korytarzu ekologicznym, który należy zachować. Działka znajduje się również w strefie konserwatorskiej ochrony ekspozycji. A zatem uwagę odrzucono.

1. Uwaga złożona w dniu 24.07.2023 r. dotycząca zmiany przeznaczenia działki nr 31/6 w obrębie Czarlin w Studium na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Uzasadnienie: Uwagi nie uwzględniono. Teren objęty uwagą dz. nr 31/6 obręb Czarlin zlokalizowany jest w otoczeniu terenów rolnych. PWKZ negatywną opinią nr ZN.5150.282.5.2021.Ako/AW/MM/JK z dnia 26.10.2022 r. nakazał ograniczenie terenów pod zabudowę we wsi Czarlin. A zatem uwagę odrzucono.

1. Uwaga złożona w dniu 24.08.2023 r. dotycząca zmiany przeznaczenia działki nr 193, 195 w obrębie Rokitki w Studium na tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej z preferencją dla zabudowy mieszkaniowej mieszanej oraz uwaga dotycząca zmiany przeznaczenia działki nr 45/2, 49/1, 49/3 w obrębie Śliwiny w Studium na tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej z preferencją dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Uzasadnienie: Część działek nr 49/1 i 49/3 w obrębie Śliwiny położonych w pierwszej linii zabudowy przeznaczono na tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej z preferencją dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w pozostałej części uwagi nie uwzględniono ze względu na negatywną opinie PWKZ nr ZN.5150.282.5.2021.Ako/AW/MM/JK z dnia 26.10.2022 r. która umożliwia przeznaczenie pod zabudowę jedynie terenów w pierwszej linii zabudowy wzdłuż drogi. A zatem uwagę odrzucono.

1. Uwaga złożona w dniu 07.09.2023 r. dotycząca zmiany przeznaczenia działki nr 89/2 w obrębie Rokitki w Studium na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej, usługowej i produkcyjnej.

Uzasadnienie: Uwagi nie uwzględniono w studium tereny działki nr 89/2 w obrębie Rokitki przeznaczone są na tereny mieszkaniowo-usługowe z preferencją dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Łączenie funkcji zabudowy mieszkaniowej i produkcyjnej jest niezgodne ze standardami urbanistycznymi, gdyż funkcje te wzajemnie się wykluczają. Ponadto uwaga wpłynęła po terminie określonym w ogłoszeniu. A zatem uwagę odrzucono.

**Załącznik nr 6**

**do uchwały Nr ………………**

### Rady Gminy Tczew

**z dnia ………………….**

**DANE PRZESTRZENNE**

Załącznik nr 6 stanowi dane przestrzenne w postaci cyfrowej o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.).