



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 27.02.2024 r.

Poz. 1021

UCHWAŁA NR LXIX/589/2024 RADY GMINY TCZEW

z dnia 30 stycznia 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działki nr 191/3 obręb Stanisławie na terenie gminy Tczew

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 poz. 40) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 997 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), **Rada Gminy Tczew**

uchwała co następuje:

Rozdział 1. **Przepisy ogólne**

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działki nr 191/3 obręb Stanisławie na terenie gminy Tczew.

§ 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.

4) Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik Nr 4 do niniejszej uchwały.

3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowią integralną część planu w zakresie określonym jako ustalenia planu. Pozostałe oznaczenia tj. oznaczenia elementów informacyjnych nie będących ustaleniami planu miejscowego mają charakter informacyjny, nieobowiązujący.

Rozdział 2. **Ustalenia ogólne**

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

- 1) **Strefa funkcyjna** – fragment terenu planu o określonej klasie przeznaczenia terenu, 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 strefy funkcyjnej;
- 3) **Nieprzekraczalna linia zabudowy** – jest to nieprzekraczalna linia lokalizacji ścian zewnętrznych budynków 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 1,5 m 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.

§ 5.1. 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. W planie ustala się trzy rodzaje klas przeznaczenia terenu: UE, RNR, KDL. Tereny oznacza się stosując najpierw numer kolejny dla każdego rodzaju klasy przeznaczenia terenu, następnie symbol przeznaczenia terenu. Każdy rodzaj klasy przeznaczenia terenu numeruje się w sposób ciągły w ramach danego przeznaczenia (np. 1UE, 2UE,, 1RNR, 2RNR, itd.)

3. Dla obszaru objętego planem określa się następujące ustalenia ogólne dotyczące funkcji projektowanych w planie. Funkcje szczegółowe określone w ustaleniach planu w § 7, inne niż funkcje określone w ustaleniach ogólnych, są obowiązujące.

- 1) **UE – tereny usług edukacji**
 - a) Wiodące funkcje, obiekty budowlane oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:
 - lokalizacja zabudowy o funkcji usług edukacji,
 - lokalizacja obiektów sportowych związanych z funkcją wiodącą np. boisk itp.,
 - instalacje i urządzenia techniczne związane z funkcją wiodącą.
 - b) Towarzyszące funkcje, obiekty budowlane 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) **RNR – teren gruntów ornych oraz upraw**
 - a) Wiodące funkcje, obiekty budowlane oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:
 - uprawy rolne i ogrodnicze.
 - b) Towarzyszące funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:
 - lokalizacja obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej;
 - lokalizacja rowów i urządzeń melioracyjnych.
- 3) **Tereny komunikacji:**

- **KDL** – teren drogi lokalnej. Teren przeznaczony na poszerzenie istniejącego pasa drogowego drogi publicznej gminnej nr 200022G klasy lokalnej.

§ 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. Dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych wewnętrznych nie oznaczonych na rysunku planu, o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszej niż: 8 m dla ciągów pieszo-jezdnych i 10 m dla dróg.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

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

1. Ustalenia szczegółowe dla klasy przeznaczenia terenu UE – tereny usług edukacji.

1.	KARTA TERENU Nr 1	Stanisławie 1/2311/07/21
2.	PRZEZNACZENIE TERENU UE Teren usług edukacji	
3.	Nr STREFY 1UE POWIERZCHNI A ok. 2,56 ha	
4.	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO 4.1 Teren jest niezabudowany, użytkowany rolniczo. 4.2 Teren przeznaczony na inwestycje celu publicznego o funkcji usług edukacji, którą należy realizować na zasadach określonych w planie.	
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU 5.1 Ochronie podlegają: rzeźba terenu, istniejąca zieleń, wody powierzchniowe i podziemne oraz systemy drenarskie: 5.1.1 W maksymalnym stopniu zachować istniejącą zieleń. 5.1.2 Powierzchnię 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. istniejące 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. 5.1.4 Wszelkie ciekły wodne naturalne i rowy melioracyjne, oczka wodne oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi. 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. 5.3 Zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do rzeki w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar. 5. Uzupełnienie zieleni w postaci szpaleru drzew wzdłuż drogi gminnej nr 200022G	
6.	ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU Należy w maksymalnym stopniu zachować walory krajobrazu przyrodniczego tj. rzeźbę terenu (nie dotyczy robót niwelacyjnych niezbędnych do prawidłowego posadowienia obiektów budowlanych) oraz zieleni.	
7.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ 7.1 Teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Stanisławie, oznaczonej graficznie na rysunku planu. W ww. strefie ochrony	

	<p>konserwatorskiej obowiązują ograniczenia gabarytów i formy zabudowy określone szczegółowo w pkt 9.</p> <p>7.2 Część terenu położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w ewidencji zabytków, oznaczonej graficznie na rysunku planu. Wszelkie prace ziemne w obrębie ww. strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami</p> <p>7.3 Nieprzekraczalna linia zabudowy - otwarcie widokowe z drogi gminnej nr 20022G oraz drogi wojewódzkiej nr 224 na sylwetę wsi Lubiszewo i na zabytkową zagrodę nr 8 wpisaną do rejestru zabytków województwa pomorskiego pod nr 1122- oznaczona na rysunku planu.</p> <p>7.4 Istniejąca zielen krajobrazowa do ochrony i zachowania- oznaczona na rysunku planu.</p> <p>7.5 Naturalny bufor do ochrony, oddzielający zabudowę mieszkaniową wsi Lubiszewo i Stanisławie (zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej) i zakaz nasadzeń zieleni wysokiej) – oznaczono na rysunku planu.</p> <p>Uzupełnienie zieleni w postaci szpaleru drzew wzdłuż drogi gminnej nr 200022G.</p> <p>7.6 Zielen krajobrazowa, naturalny bufor oraz szpaler drzew wzdłuż drogi gminnej podlegają ochronie, zachowaniu i rekompensacji przyrodniczej. Należy stosować gatunki zgodne siedliskowo. Dla obsadzeni granicznych i szpaleru przydrożnego należy stosować gatunki drzew historycznych lub szlachetnych takich jak: dąb, lipa, buk, klon jawor, wierzba, kasztanowiec, grab, wiąz, jesion,</p>
8.	<p>WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH</p> <p>Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.</p>
9.	<p>PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY</p> <p>9.1 Linie zabudowy: Zachować nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu.</p> <p>9.2 Intensywność zabudowy: Minimalna: nie określa się. Maksymalna: 0,8.</p> <p>9.3 Udział powierzchni biologicznie czynnej: Minimum 30%.</p> <p>9.4 Maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 40% (nie dotyczy placów i boisk).</p> <p>9.5 Wysokość zabudowy: Wysokość max 10,5 m, max 3 kondygnacje nadziemne , ostatnia w formie poddasza, Wysokość obiektów infrastruktury technicznej: max 10 m. Dopuszcza się kondygnacje podziemne.</p> <p>9.6 Geometria dachów: Dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 30°. Maksymalna wysokość okapu 8,5 m. Wymaga się zaakcentowania w wystroju elewacji ścianki kolankowej</p> <p>9.7 Kształtowanie formy architektonicznej: Materiał pokrycia dachu dachówka ceramiczna, blacha na rąbek o kolorze naturalnego spieku ceramicznego, brązowego o wykończeniu matowym, dopuszcza się dachy w kolorze grafitowym przy zastosowaniu gontu, strzechy, pokrycia bitumicznego (papy) Wykończenie elewacji: cegła, drewno, tynk naturalny w kolorze złamanej bieli, beżowym lub jasnoszarym, dopuszcza się kamień w partii cokołowej, Wyklucza się klinkier oraz okładziny z tworzyw sztucznych w szczególności siding i blachę. Proporcje bryły na rzucie prostokąta w stosunku 1:1,7 – 1:2,2. Dopuszcza się bryłę rozczłonkowaną i rzuty w kształcie litery „L” i „T”.</p>
10.	<p>GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA</p> <p>Wzdłuż napowietrznych linii energetycznych SN-15kV obowiązują pas ochrony funkcyjnej o szerokości 14m (po 7 m od osi linii) oznaczony graficznie na rysunku planu. W pasie ochrony funkcyjnej, zagospodarowanie terenu realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i w uzgodnieniu z Zarządcą sieci. Dopuszcza się skablowanie napowietrznych linii energetycznych na warunkach i w uzgodnieniu z Zarządcą sieci. W przypadku skablowania napowietrznych linii energetycznych pas ochrony funkcyjnej nie obowiązuje.</p>
11.	<p>SZCZEGÓLNE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI</p> <p>Nie ustala się granic terenów wymagających procedury scalania i podziału nieruchomości.</p>
12.	<p>SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW</p> <p>12.1 Dopuszcza się podział terenu na działki budowlane na zasadach: 1 - minimalna powierzchnia działki: dowolna.</p> <p>12.2 Dopuszcza się łączenie działek. 2</p> <p>12.3 Dopuszcza się wydzielenie działek oraz regulację dla potrzeb budowli i obiektów liniowych o parametrach wynikających z technologii i przepisów odrębnych. 3</p> <p>12.4 Dopuszcza się sytuowanie budynku stacji transformatorowej bezpośrednio przy granicy działki. 4</p>
13.	<p>KOMUNIKACJA</p> <p>13.1 Dojazd z ul. Sambora (droga gminna nr 200022G)</p> <p>13.2 W granicach własności należy zapewnić miejsca parkingowe w ilości: 2 - min. 1 miejsce parkingowe / 5 zatrudnionych; - miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi. - 1 drzewo/ 3 miejsca postojowe</p>

14.	INFRASTRUKTURA TECHNICZNA Woda: Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej. Zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych - wg odrębnych przepisów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę. Ścieki bytowe: Do sieci kanalizacji sanitarnej. Wody opadowe: Do sieci kanalizacji deszczowej, do gruntu, do cieków wodnych lub powierzchniowo pod warunkiem zabezpieczenia terenu przed erozją, 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. Zasady realizacji instalacji OZE: Dopuszcza się realizację instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego, energię aerotermalną, geotermalną, hydrotermalną, wykorzystywaną dla potrzeb własnych obiektu zlokalizowanego na terenie nieruchomości gruntowej. Moc wytwarzanej energii zgodnie z przepisami odrębnymi.
15.	SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA Nie ustala się.
16.	STAWKA PROCENTOWA 0,001 %
17.	INNE USTALENIA PLANU Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych o funkcji publicznej zgodnie z przeznaczeniem określonym w ustaleniach ogólnych ustaleniami ogólnymi dla poszczególnych stref funkcyjnych.

2. Ustalenia szczegółowe dla klasy przeznaczenia terenu RNR – tereny gruntów ornych oraz upraw.

1.	KARTA TERENU Nr 2 Stanisławie 1/2311/07/21
2.	PRZEZNACZENIE TERENU RNR Teren gruntów ornych oraz upraw
3.	Nr STREFY 1RNR POWIERZCHNI ok. 0,07 ha A
4.	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO Teren rolny w swojej istocie stanowi wartość przyrodniczą, którą należy użytkować przestrzegając zasad z zakresu ochrony środowiska naturalnego.
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU 5.1 Grunty rolne, które należy użytkować zgodnie z ich przeznaczeniem, podlegają ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi. 5.2 Ochronie podlegają: rzeźba terenu, istniejąca zieleń i wody podziemne oraz systemy drenarskie. 5.3 Należy zapewnić ochroną 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. 5.4 Dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych z terenów przyległych (zlokalizowanych poza strefami R), pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.
6.	ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU Należy w maksymalnym stopniu zachować istniejące walory przyrodnicze i krajobrazowe tj. rzeźbę terenu i zieleń.
7.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ Teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Stanisławie, oznaczonej graficznie na rysunku planu.
8.	WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.
9.	PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY Zakaz zabudowy z wyłączeniem realizacji obiektów, o których mowa w pkt. 8 i 12.
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 PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA

	Nie występują.
11.	SZCZEGÓLWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI Nie ustala się granic terenów wymagających procedury scalania i podziału nieruchomości.
12.	SZCZEGÓLWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW Dopuszcza się wydzielenie działek oraz regulację dla potrzeb budowli i obiektów liniowych o parametrach wynikających z technologii i przepisów odrębnych.
13.	KOMUNIKACJA Dojazd z ul. Sambora (droga gminna nr 200022G)
14.	INFRASTRUKTURA TECHNICZNA Nie dotyczy.
15.	SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA Nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
16.	STAWKA PROCENTOWA 0,001%
17.	INNE USTALENIA PLANU Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych o funkcji publicznej zgodnie z przeznaczeniem określonym w ustaleniach ogólnych ustaleniami ogólnymi dla poszczególnych stref funkcyjnych.

3. Ustalenia szczegółowe dla klasy przeznaczenia terenu KDL – tereny dróg lokalnych.

1.	KARTA TERENU Nr 3	Stanisławie 1/2311/07/21
2.	PRZEZNACZENIE TERENU KDL Teren drogi lokalnej. Teren przeznacza się na poszerzenie istniejącego pasa drogowego drogi publicznej gminnej	
3.	Nr STREFY 1KDL POWIERZCHNI A ok. 0,04 ha	
4.	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO Nie ustala się.	
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU 5.1 Powierzchnię 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 Teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Stanisławie, oznaczonej graficznie na rysunku planu.	
8.	WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.	
9.	PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY Zakaz zabudowy z wyłączeniem obiektów o których mowa w pkt. 8 i 12.	
10.	GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA Nie występują.	
11.	SZCZEGÓLWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI Nie ustala się.	
12.	SZCZEGÓLWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW 12. 1 Szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna - według rysunku planu. 12. 2 Parametry jedni i chodników – zgodnie z obowiązującymi przepisami dla drogi klasy lokalnej. 12. 3 W obrębie linii rozgraniczających dopuszcza się lokalizację budowli i obiektów liniowych pod warunkiem uzyskania zgody zarządcy drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi. 12. 4 Przebieg i lokalizację sieci, obiektów i urządzeń inżynierskich należy podporządkować obowiązującym przepisom szczegółowym oraz uzgodnić z zarządcami lub właścicielami.	
13.	KOMUNIKACJA Teren przeznaczony jest na poszerzenie istniejącego pasa drogowego drogi gminnej nr 200022G.	
14.	INFRASTRUKTURA TECHNICZNA Wody opadowe: Do sieci kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w obowiązujących przepisach.	
15.	SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA	

	Nie ustala się.
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 2010 r. zmienionego uchwałą Rady Gminy Tczew Nr XXX/188/2016 z dnia 30 listopada 2016 r.

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;
- 4) Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – załącznik Nr 4 do niniejszej uchwały.

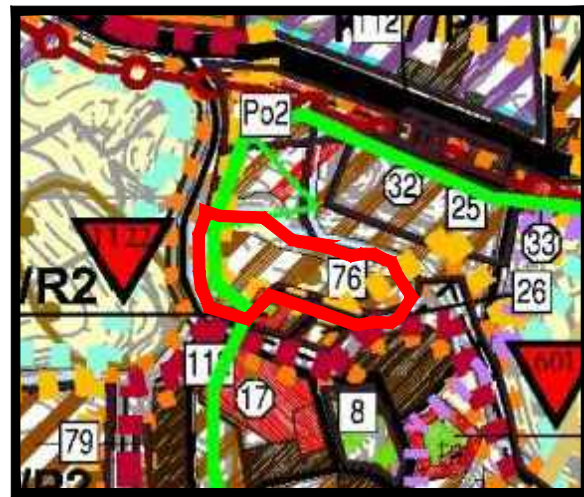
Rozdział 6.

Przepisy końcowe

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

Przewodniczący Rady Gminy

Zenon Lica



LEGENDA

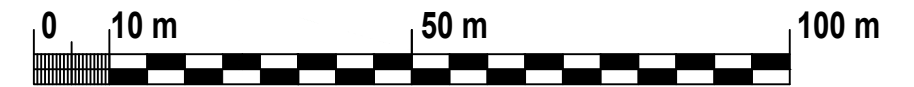
- granicza obszaru objętego planem miejscowym
- Oznaczenia ogólne**
 - granicze obrębów wiejskich
 - granicze obszarów obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
 - obszary wyznaczone do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
- Komunikacja i transport**
 - drogi wojewódzkie (istn.)
 - drogi gminne (istn.)
 - drogi inne (istn.)
 - szlak pieszy turystyczny "Ziemie Tczewskiej" (istn.)
 - szlak rowerowy ponadregionalny Nr 12 "Trasa Zamków Polski Północnej" (proj.)
- Infrastruktura techniczna**
 - sieć kanalizacyjna (istn./proj.)
 - sieć wodociągowa (istn./proj.)
- Elementy przyrodnicze**
 - tereny rolne
 - projektowany "Kociwski Obszar Chronionego Krajobrazu"
- Tereny zainwestowane**
 - tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej (istn.)
 - tereny rozproszonej zabudowy zagrodowej (istn.)
 - tereny zabudowy usługowej (istn.)
- Elementy kulturowe**
 - oznaczenie i numer zabytku nieruchomego wpisane do Rejestru Zabytków stanowiska archeologiczne płaskie znajdujące się w Gminnej Ewidencji Zab., wpisane do Rejestru Zabytków zabytkowe założenia dworsko-parkowe do ochrony, rehabilitacji i adaptacji/wpisane do Rejestru Zabytków
 - strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej obiektów wpisanych do Rejestru Zabytków
 - strefy ochrony konserwatorskiej zespołów zabudowy rurezyjskiej
 - strefy ochrony konserwatorskiej
 - strefy konserwatorskie ochrony ekspozycji
- Tereny rozwojowe**
 - tereny mieszkaniowo-usługowe z preferencją dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - tereny usługowo-mieszkaniowe z preferencją dla zabudowy usługowej
 - tereny zieleni publicznej z urządzeniami i obiektami sportowymi / zieleni urządzonej
 - lokalizacja obiektów użyteczności publicznej od 1 do 15, od 17 do 42, od 45 do 50 (istn.), 16, 43, 44 (proj.)

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działki nr 191/3 obręb Stanisławie na terenie gminy Tczew

Załącznik nr 1 do uchwały LXIX/589/2024 z dnia 30 stycznia 2024 r.



skala 1:1000



Rysunek planu wykonano na kopii mapy zasadniczej sporządzonej w układzie współrzędnych PL-2000, pozyskanej z Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego - nr licencji 6642.1920.2020_2214_P

Legenda

I. USTALENIA PLANU

1. Ustalenia ogólne

- granicze obszaru objętego planem miejscowym
- linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- zakaz zabudowy kubaturowej
- strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w ewidencji zabytków
- strefa ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Stanisławie
- pas ochrony funkcyjnej wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych SN-15kV
- nieprzekraczalna linia zabudowy - otwarcie widokowe z drogi gminnej nr 200022G oraz drogi wojewódzkiej nr 224 na sylwetę wsi Lubiszewo i na zabytkową zagrodę nr 8 wpisaną do rejestru zabytków województwa pomorskiego pod nr 1122
- istniejąca zieleń krajobrazowa do ochrony i zachowania
- naturalny bufor do ochrony oddzielający zabudowę wsi Lubiszewo i Stanisławie
- zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej i zakaz nasadzeń zieleni wysokiej
- szpaler drzew wzdłuż drogi gminnej nr 200022G

2. Ustalenia funkcji terenów

- UE** teren usług edukacji
- RNR** teren gruntów ornych oraz upraw
- KDL** teren drogi lokalnej

II. OZNACZENIA ELEMENTÓW INFORMACYJNYCH NIE BĄDĄCYCH USTALENIAMI PLANU MIEJSCOWEGO

- rzeka Turzyca
- strefa ochrony konserwatorskiej układu zabudowy ruralistycznej w Lubiszewie
- zabytkowa zagroda wpisana do rejestru zabytków województwa pomorskiego - nr rej. 1122



Generalny Projektant	mgr inż. arch. Maria Krystyna Sikorska upr.urb.1491/99/PUMIRM	Data październik 2023
Opracowanie graficzne	mgr inż. arch. Anna Czmielowska	Tom 1/2307/04/21
Umowa	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działki nr 191/3 obręb Stanisławie na terenie gminy Tczew	Nr rysunku 1
Skala	1:1000	Rysunek planu

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr..... Rady Gminy Tczew z dnia.....

Sliwiny

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXIX/589/2024

Rady Gminy Tczew

z dnia 30 stycznia 2024 r.

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

W projekcie planu projektuje się nowe drogi i ciąg pieszo-jezdny o charakterze publicznym, które Gmina będzie musiała uzbroić i wybudować. W związku z tym projekt planu skutkuje kosztami związanymi z realizacją infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. Gmina realizować będzie je sukcesywnie, w zakresie odpowiadającym kwotom przewidzianym w budżecie Gminy na cele inwestycyjne, który jest co roku zatwierdzany przez Radę Gminy.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXIX/589/2024

Rady Gminy Tczew

z dnia 30 stycznia 2024 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 18.09.2023 r. do 09.10.2023 r. W dniu 05.10.2023 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Uwagi można było składać do dnia 23.10.2023 r. W okresie tym nie wpłynęły uwagi.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXIX/589/2024

Rady Gminy Tczew

z dnia 30 stycznia 2024 r.

**DANE PRZESTRZENNE
O KTÓRYCH MOWA W ART. 67 A UST. 3 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R.
O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM**