



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

---

Gdańsk, dnia 18.12.2023 r.

Poz. 5947

### UCHWAŁA NR LXXII/507/2023 RADY MIEJSKIEJ W SKARSZEWACH

z dnia 29 listopada 2023 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic Tczewskiej i Kościerskiej, obręb 7 Skarszewy, w mieście Skarszewy, gmina Skarszewy**

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029), w zw. z art. 67 ust. 3 pkt 4 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), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40, poz. 572, poz. 1463, poz. 1688) **uchwała się, co następuje:**

**§ 1.** Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Skarszewy” uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Skarszewach Nr L/377/2022 z dnia 7 października 2022 roku, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **dla terenu położonego w rejonie ulic Tczewskiej i Kościerskiej, obręb 7 Skarszewy, w mieście Skarszewy, gmina Skarszewy** zwany dalej „planem”, obejmujący teren usytuowany w obrębie 7 miasta Skarszewy, na zachód i północ od ulicy Kościerskiej i na południe od ulicy Tczewskiej, w sąsiedztwie zabudowy usługowej i osiedla zabudowy mieszkaniowej.

**§ 2.** Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

- 1) **teren** – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowym przeznaczeniu zdefiniowanym w odpowiedniej karcie terenu, przeznaczony także pod drogi, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej (w tym stacje bazowe telefonii komórkowej) oraz zieleń;
- 2) **maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków;
- 3) **powierzchnia biologicznie czynna** – teren biologicznie czynny, w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 4) **miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową** – miejsce postojowe spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca postojowego dla osób niepełnosprawnych, zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości na poziomie terenu lub w budynku na kondygnacjach dostępnych dla osób niepełnosprawnych. Miejsca na poziomie terenu należy lokalizować w sposób umożliwiający osobom niepełnosprawnym najdogodniejszy dostęp do budynku: na styku z utwardzonym dojściem (o odpowiednim pochyleniu) lub dojazdem do wejścia zapewniającego osobom niepełnosprawnym dostęp do budynku, w miejscu zapewniającym najkrótszą drogę do tego wejścia;
- 5) **dach stromy** – dach, który spełnia równocześnie następujące warunki:
  - a) połacie dachowe są nachylone do poziomu pod kątem większym niż 30<sup>0</sup>,

- b) powierzchnia rzutu lukarn przykrytych połaciami o mniejszym nachyleniu, zlokalizowanych na każdej połaci dachu (o wymaganym nachyleniu) nie przekracza 30% całej powierzchni rzutu tej połaci.
- 6) **układ odwadniający** – układ obejmujący szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, ciekły naturalne, kanały, rowy i drenaże;
- 7) **zagospodarowanie tymczasowe** – zagospodarowanie nowe, niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu lub określonych w nim warunków, standardów i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji. Obiekty tymczasowe zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym;
- 8) **makroniwelacja** – zmiana naturalnej rzeźby i nachylenia stoku (wykop, nasyp, wyrównanie powierzchni) o wysokość względną większą niż 1 m. Nie uważa się za makroniwelację wkopanie jednej kondygnacji pojedynczego budynku wolnostojącego.

### § 3. Symbol przeznaczenia terenu.

1. U zabudowa usługowa.

§ 4. 1. Ustalony w planie zasady podziału terenów na działki nie dotyczą wydzielen geodezyjnych pod drogi, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej.

2. Ustalony w planie parametry: wielkość powierzchni zabudowy, minimalna powierzchnia biologicznie czynna oraz intensywność zabudowy nie dotyczą działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej.

3. Wody opadowe i roztopowe pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Na całym terenie objętym planem dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej (w tym dróg, ciągów pieszych i ścieżek rowerowych) oraz zieleni urządzonej.

5. Dopuszcza się na terenie zabudowanym wydzielenie mniejszej działki niż przewiduje uchwała, na poprawę warunków mieszkaniowych, uregulowanie stanów prawnych lub na poszerzenie drogi, zgodnie z przepisami szczególnymi.

6. Obowiązuje zakaz wydzielania jako odrębnych działek, terenów pod budynkami po obrysie tych budynków, bez wydzielania terenu przynależnego, niezbędnego do racjonalnego korzystania z budynku.

7. Na terenie objętym planem nie ustala się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i wtórnego podziału nieruchomości.

8. Wszelkie istniejące urządzenia i sieci infrastruktury inżynierskiej kolidujące z projektowaną zabudową należy przebudować zgodnie z warunkami wydanymi przez gestora sieci.

9. Ustala się następujący minimalny udział miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ogólnej liczbie miejsc postojowych dla samochodów osobowych:

- a) od 1 do 3 miejsc postojowych - dopuszcza się miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- b) od 4 do 50 miejsc postojowych - procentowy udział miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – 3%, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe.

10. Dopuszcza się zabudowę towarzyszącą nawiązującą charakterem i skalą do istniejącej zabudowy. Obiekty małej architektury (np. ogrodzenia) dostosowane kolorystyką i materiałem do istniejącej zabudowy. Zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych, betonowo-gipsowych i gipsowych.

11. Na całym obszarze planu obowiązuje zakaz makroniwelacji za wyjątkiem inwestycji związanych z niezbędną obsługą komunikacyjną i realizacją obiektów kubaturowych. Należy zabezpieczyć strome zbocza przed erozją.

### § 5. 1. Ustala się w obszarze objętym planem jeden teren oznaczony numerem 01.

2. Dla ww. terenu określa się ustalenia szczegółowe ujęte w karcie terenu.

**§ 6. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 01-U MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO W REJONIE ULIC TCZEWSKIEJ I KOŚCIERSKIEJ, OBRĘB 7 SKARSZEWY, W MIEŚCIE SKARSZEWY, GMINA SKARSZEWY**

**1. Numer terenu:** 01.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,34 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** U zabudowa usługowa.

**4. Funkcje wyłączone:**

- 1) usługi handlu wielkopowierzchniowego;
- 2) usługi edukacji;
- 3) usługi sportu i rekreacji;
- 4) usługi kultu religijnego;
- 5) usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego.

**5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem:** nie ustala się.

**6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** stosuje się zasady o których mowa ust. 7, 10, 11.

**7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) linie zabudowy:
  - a) maksymalne nieprzekraczalne w odległości 4 m od linii rozgraniczających teren od strony ulicy Kościerskiej lecz nie mniej niż 8 m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej - jak na rysunku planu,
  - b) maksymalne nieprzekraczalne w odległości 10 m od linii rozgraniczających teren od strony ulicy Tczewskiej - jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 40%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 30%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 1,6 w tym dla kondygnacji nadziemnych - maksymalna 1,2;
- 5) wysokość zabudowy w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
  - a) dla zabudowy usługowej: minimalna - dowolna, maksymalna - 11 m,
  - b) dla zabudowy towarzyszącej: minimalna - dowolna, maksymalna - 6 m,
  - c) wysokość obiektów budowlanych nie będących budynkami: maksymalna – 12 m;
- 6) inne gabaryty obiektów i parametry zabudowy:
  - a) maksymalna powierzchnia rzutu pojedynczego budynku – 300 m<sup>2</sup>,
  - b) rzut budynku prostokątny,
  - c) pozostałe gabaryty obiektów: dowolne;
- 7) formy zabudowy: wolnostojące;
- 8) kształt dachu:
  - a) dwuspadowy o symetrycznym układzie połaci i nachyleniu połaci od 22 do 35 stopni, kalenica prostopadle do ul. Tczewskiej,
  - b) dach o kącie nachylenia 22 stopni wyłącznie z zastosowaniem ścianki kolankowej o maksymalnej wysokości 1,2 m;

9) poziom posadowienia parteru maksymalnie 0.5 m npt.

**8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się.

**9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- 1) dostępność drogowa: wyłącznie z ulicy Tczewskiej (działka nr ewid. 60/1) – poza granicami opracowania;
- 2) parkingi:
  - a) co najmniej jedno miejsce do parkowania na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej przeznaczonej pod funkcje usługowe,
  - b) co najmniej jedno miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzenia do realizacji na własnym terenie,
  - c) dla rowerów: minimum 5 miejsc postojowych;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: powierzchniowo lub do układu odwadniającego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z niskoemisyjnych źródeł lokalnych lub z wykorzystaniem źródeł odnawialnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) gospodarowanie odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) planowane urządzenia i sieci magistralne: nie ustala się;
- 12) na obszarze opracowania mogą występować urządzenia melioracji wodnych w formie systematycznej sieci drenarskiej, urządzenia te podlegają ochronie. W przypadku kolizji planowanej inwestycji z powyższymi urządzeniami należy je przebudować;
- 13) dopuszcza się budowę nowych, przebudowę, rozbudowę lub likwidację istniejących sieci uzbrojenia terenu, w tym urządzeń melioracyjnych. Dopuszcza się realizację sieci niskonapięciowych dla telekomunikacji, telewizji kablowej, ochrony obiektów i innych. Dopuszcza się realizację innych obiektów budowlanych i urządzeń infrastruktury technicznej, wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji.

**10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) teren położony w strefie ochrony konserwatorskiej krajobrazu miasta Skarszewy stanowiącej strefę ochrony otoczenia zespołu zabytkowego miasta Skarszewy wpisanego do rejestru zabytków decyzją nr 903 (daw. nr 792) z dn. 07.04.1978 r.: nowa zabudowa powinna nawiązywać do zabudowy historycznej miejscowości w zakresie:
  - a) skali,
  - b) bryły budynku,
  - c) kształtu dachu,
  - d) pokrycia dachu – dachówka ceramiczna matowa w odcieniach czerwieni i brązu,
  - e) układu kalenicy,
  - f) materiałów elewacyjnych – w nawiązaniu do tradycji budowlanej regionu – jasne tynki w odcieniach bieli, beżu, cegła ceramiczna lub licówki ceglane, drewno w szczytach, kamień w partii cokołowej;
- 2) zabytkowy drzewostan - określony na rysunku planu jako - zieleń wysoka związana z historycznym układem komunikacyjnym - obowiązuje zachowanie i uzupełnienie starodrzewu (szpaler drzew) gatunkami drzew rodzimych, szlachetnych i długowiecznych. Ewentualna dopuszczalna wycinka drzew podlega przepisom odrębnym dotyczącym ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

**11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) lokalizowanie zieleni w formie grup drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi;
- 2) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych zastosowanie środków technicznych w celu doprowadzenie poziomu hałasu do obowiązujących norm;
- 3) szpaler drzew wzdłuż ulicy Kościerskiej, oznaczony na rysunku planu, stanowiący zieleń wysoką;
- 4) wprowadzenie szpaleru lip wzdłuż granicy terenu od strony ulicy Kościerskiej.

**12. Zasady kształtowania krajobrazu:**

- 1) obowiązują zasady, o których mowa w ust. 7, 10 i 11;
- 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany, (przykładowo: formie latarni, małej architektury itp.).

**13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:** nie dotyczy.

**14. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:** zakaz tymczasowego zagospodarowania.

**15. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji:** nie dotyczy.

**16. Stawka procentowa:** 15%.

**17. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** przez teren przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV i napowietrzna linia elektroenergetyczna niskiego napięcia nn-0,4kV - przy realizacji zabudowy dopuszczonej planem obowiązuje dotrzymanie prawem określonych dopuszczalnych wielkości pól elektromagnetycznych dla terenów przeznaczonych dla miejsc dostępnych dla ludzi.

**18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** nie dotyczy.

**19. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:** zaleca się zebranie wierzchniej warstwy gruntu w celu jego późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjno-porządkowych.

§ 7. Załącznikami do niniejszej uchwały, stanowiącymi jej integralne części są:

- 1) część graficzna - rysunek planu w skali 1:1000 (załącznik nr 1);
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (załącznik nr 2);
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania (załącznik nr 3).
- 4) dane przestrzenne dla planu (załącznik nr 4).

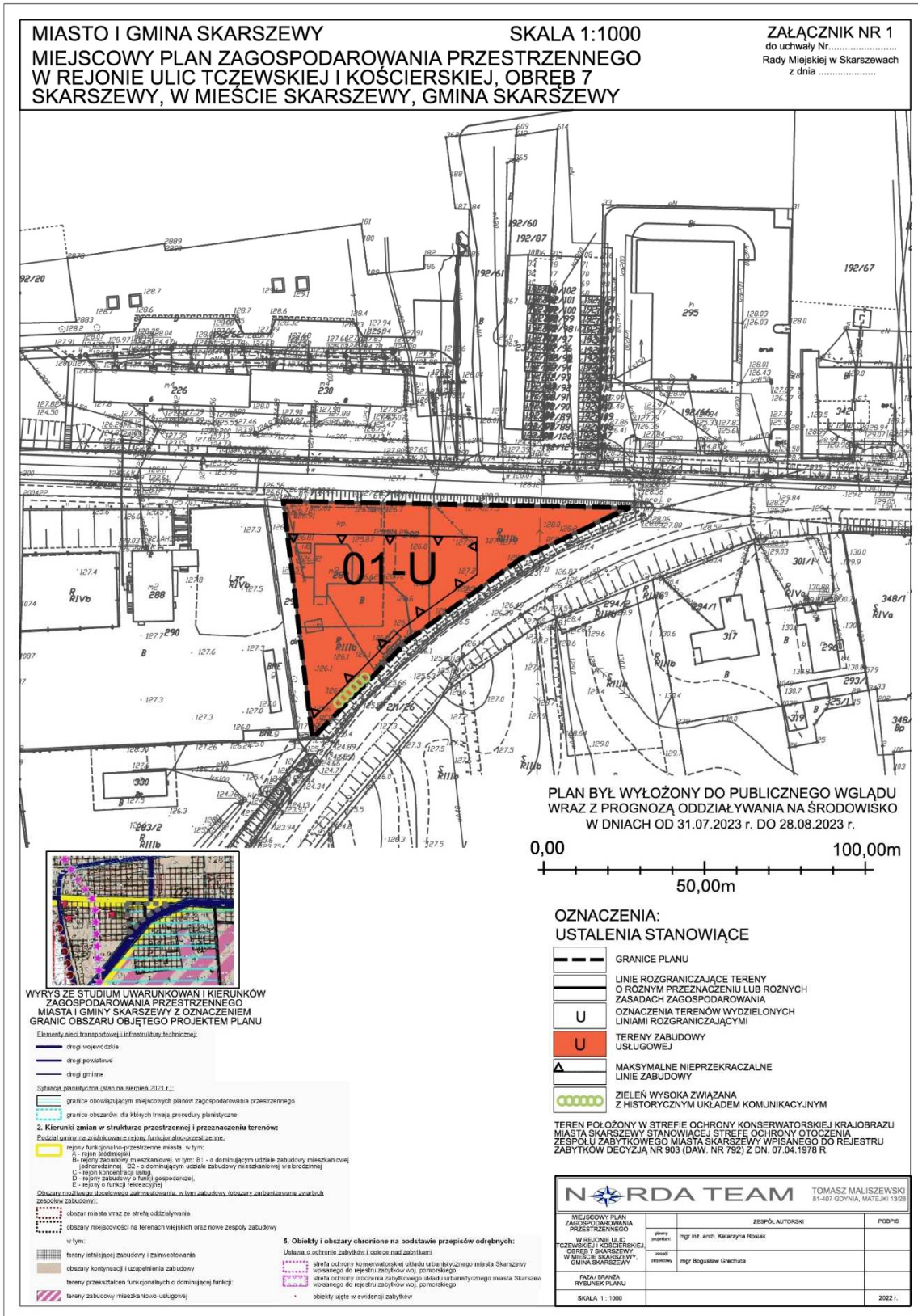
§ 8. Traci moc we fragmencie objętym granicami niniejszego planu miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Skarszewy, dotyczące obszarów: dz. nr 35 (część), 47, 62, 63, 21/8 (część), 272/3-272/13, 274/1, 274/2, 311/1-311/4, 292 (część), 213 (część), 119/13, 224-228, 230-232, 234, 235, 133/1, 65/3, 134/1, uchwała Rady Miejskiej w Skarszewach nr V/99/99 z dnia 28.09.1999 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 1999 r., poz. 1060).

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

Przewodniczący Rady

**Józef Kamiński**

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LXXII/507/2023 Rady Miejskiej w Skarszewach z dnia 29 listopada.2023 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXXII/507/2023  
Rady Miejskiej w Skarszewach  
z dnia 29 listopada 2023 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

UWAG NIE WNIESIONO

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXXII/507/2023  
Rady Miejskiej w Skarszewach  
z dnia 29 listopada.2023 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania**

Na obszarze planu nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej (w tym drogi), które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXXII/507/2023  
Rady Miejskiej w Skarszewach  
z dnia 29 listopada 2023 r.

**Dane przestrzenne dla planu**