



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 14 sierpnia 2025 r.

Poz. 2995

UCHWAŁA NR XVI/117/2025 RADY MIEJSKIEJ W SKARSZEWACH

z dnia 17 lipca 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego wzdłuż ulicy Gdańskiej, obręb Wolny Dwór, gmina Skarszewy

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.), **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 wzdłuż ulicy Gdańskiej, obręb Wolny Dwór, gmina Skarszewy** zwany dalej „planem”, obejmujący teren działki nr ewid. 82/51 obręb Wolny Dwór.

§ 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) **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 30⁰,
 - 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 ciekły naturalne, kanały, rowy, drenaże oraz szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, w tym zbiorniki retencyjne;

- 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 co oznacza docelowo wykonanie kondygnacji podziemnej, wykonanie podpiwniczenia budynku;
- 9) **jaskrawa kolorystyka** – kolor materiałów budowlanych przejaskrawiony, połyskujący, o wysokiej intensywności barw oraz nie będący kolorem naturalnym – tradycyjnych materiałów budowlanych (tzn.: cegła ceramiczna, dachówka ceramiczna, tynk mineralny w odcieniach bieli, beży, jasnoszarych, kamień w partii cokołowej, drewno).

§ 3. Symbol przeznaczenia terenu.

1. MN-U teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
2. KR teren komunikacji drogowej wewnętrznej

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

2. Ustalone 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. 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.

4. 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.

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

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

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

8. 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.

9. Dopuszcza się zabudowę towarzyszącą nawiązującą charakterem i skalą do istniejącej zabudowy.

10. 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 pięć terenów oznaczonych numerami od 01.1 do 05.1.

2. Dla ww. terenów określa się ustalenia szczegółowe ujęte w kartach terenu.

§ 6. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 01.1 MN-U MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO WZDŁUŻ ULICY GDAŃSKIEJ, OBREB WOLNY DWÓR, GMINA SKARSZEWY

1. **Numer terenu:** 01.1.

2. Powierzchnia terenu: 1,21 ha.

3. Przeznaczenie terenu: MN-U zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługi.

4. Funkcje wyłączone:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza;
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa lub grupowa;
- 3) usługi turystyki;
- 4) usługi nauki;
- 5) usługi edukacji;
- 6) usługi handlu wielkopowierzchniowego;
- 7) usługi handlu hurtowego.

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, 11.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne w odległości 6 m od linii rozgraniczających terenu 05.1 KR - jak na rysunku planu,
 - b) nieprzekraczalne w odległości 20 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej, ulicy Gdańskiej (poza granicami opracowania);
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: 30%;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 50%;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 0,6, przy czym maksymalna intensywność zabudowy: 0,9;
- 5) wysokość zabudowy w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej: minimalna - dowolna, maksymalna - 9 m,
 - b) dla zabudowy towarzyszącej: minimalna - dowolna, maksymalna - 6 m,
 - c) wysokość obiektów budowlanych nie będących budynkami: maksymalna – dowolna;
- 6) inne gabaryty obiektów i parametry zabudowy: dowolne
- 7) formy zabudowy: wolnostojące;
- 8) kształt dachu: dwuspadowy o symetrycznym układzie połaci, kąt nachylenia połaci 30° - 45°;
- 9) inne:
 - a) poziom posadowienia parteru maksymalnie 0.5 m npt,
 - b) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 1000 m².

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: z ulicy 05.1 KR;
- 2) parkingi:
 - a) co najmniej dwa miejsca postojowe na własnym terenie na jedno mieszkanie,
 - b) do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: zgodnie z § 4 ust. 8 uchwały;

- c) co najmniej jedno miejsce do parkowania na każde 50 m² powierzchni użytkowej przeznaczonej pod funkcje usługowe dla zabudowy usługowej,
- d) co najmniej jedno miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzenia do realizacji na własnym terenie dla zabudowy usługowej;
- 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.

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

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) lokalizowanie zieleni w formie grup drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi;
- 2) w przypadku lokalizacji parkingu terenowego wprowadzenie drzew w proporcji 1 drzewo na pięć miejsc parkingowych;
- 3) w pomieszczenia przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w obszarze oddziaływań akustycznych zastosowanie środków technicznych doprowadzających poziom hałasu do obowiązujących norm;
- 4) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla zabudowy mieszkaniowej i zamieszkania zbiorowego.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) obowiązują zasady, o których mowa w ust. 7 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: 20%.

17. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: nie dotyczy.

18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: nie ustala się.

19. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zaleca się zebranie wierzchniej warstwy gruntu w celu jego późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjno-porządkowych,
- 2) zaleca się gromadzenie wód opadowych i roztopowych z dachów obiektów budowlanych w celu ich późniejszego wykorzystania.

3) zaleca się przystosowanie terenów zieleni do funkcji retencyjnych wód opadowych i roztopowych.

§ 7. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 02.2 MN-U MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO WZDŁUŻ ULICY GDAŃSKIEJ, OBRĘB WOLNY DWÓR, GMINA SKARSZEWY

1. Numer terenu: 02.2.

2. Powierzchnia terenu: 0,7 ha.

3. Przeznaczenie terenu: MN-U zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługi.

4. Funkcje wyłączone:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza;
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa lub grupowa;
- 3) usługi turystyki;
- 4) usługi nauki;
- 5) usługi edukacji;
- 6) usługi handlu wielkopowierzchniowego;
- 7) usługi handlu hurtowego.

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, 11.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne w odległości 6 m od linii rozgraniczających terenu 05.1 KR - jak na rysunku planu,
 - b) nieprzekraczalne w odległości 20 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej, ulicy Gdańskiej (poza granicami opracowania);
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: 30%;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 50%;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 0,6, przy czym maksymalna intensywność zabudowy: 0,9;
- 5) wysokość zabudowy w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej: minimalna - dowolna, maksymalna - 9 m,
 - b) dla zabudowy towarzyszącej: minimalna - dowolna, maksymalna - 6 m,
 - c) wysokość obiektów budowlanych nie będących budynkami: maksymalna – dowolna;
- 6) inne gabaryty obiektów i parametry zabudowy: dowolne
- 7) formy zabudowy: wolnostojące;
- 8) kształt dachu: dwuspadowy o symetrycznym układzie połaci, kąt nachylenia połaci 30° - 45°;
- 9) inne:
 - a) poziom posadowienia parteru maksymalnie 0.5 m npt,
 - b) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 1000 m².
- 8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się.
- 9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- 1) dostępność drogowa: z ulicy 05.1 KR;
- 2) parkingi:
 - a) co najmniej dwa miejsca postojowe na własnym terenie na jedno mieszkanie,
 - b) do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: zgodnie z § 4 ust. 8 uchwały;
 - c) co najmniej jedno miejsce do parkowania na każde 50 m² powierzchni użytkowej przeznaczonej pod funkcje usługowe dla zabudowy usługowej,
 - d) co najmniej jedno miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzenia do realizacji na własnym terenie dla zabudowy usługowej;
- 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.

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

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) lokalizowanie zieleni w formie grup drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi;
- 2) w przypadku lokalizacji parkingu terenowego wprowadzenie drzew w proporcji 1 drzewo na pięć miejsc parkingowych;
- 3) w pomieszczenia przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w obszarze oddziaływań akustycznych zastosowanie środków technicznych doprowadzających poziom hałasu do obowiązujących norm;
- 4) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla zabudowy mieszkaniowej i zamieszkania zbiorowego.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) obowiązują zasady, o których mowa w ust. 7 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: 20%.

17. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: nie dotyczy.

18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: nie ustala się.

19. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zaleca się zebranie wierzchniej warstwy gruntu w celu jego późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjno-porządkowych,
- 2) zaleca się gromadzenie wód opadowych i roztopowych z dachów obiektów budowlanych w celu ich późniejszego wykorzystania.
- 3) zaleca się przystosowanie terenów zieleni do funkcji retencyjnych wód opadowych i roztopowych.

§ 8. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 03.3 MN-U MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO WZDŁUŻ ULICY GDAŃSKIEJ, OBRĘB WOLNY DWÓR, GMINA SKARSZEWY

1. Numer terenu: 03.3.

2. Powierzchnia terenu: 2,94 ha.

3. Przeznaczenie terenu: MN-U zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługi.

4. Funkcje wyłączone:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza;
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa lub grupowa;
- 3) usługi turystyki;
- 4) usługi nauki;
- 5) usługi edukacji;
- 6) usługi handlu wielkopowierzchniowego;
- 7) usługi handlu hurtowego.

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, 11.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczających terenu 05.1 KR - jak na rysunku planu;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: 30%;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 50%;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 0,6, przy czym maksymalna intensywność zabudowy: 0,9;
- 5) wysokość zabudowy w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej: minimalna - dowolna, maksymalna - 9 m,
 - b) dla zabudowy towarzyszącej: minimalna - dowolna, maksymalna - 6 m,
 - c) wysokość obiektów budowlanych nie będących budynkami: maksymalna – dowolna;
- 6) inne gabaryty obiektów i parametry zabudowy: dowolne
- 7) formy zabudowy: wolnostojące;
- 8) kształt dachu: dwuspadowy o symetrycznym układzie połaci, kąt nachylenia połaci 30° - 45°;
- 9) inne:
 - a) poziom posadowienia parteru maksymalnie 0.5 m npt,

b) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 1000 m².

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: z ulicy 05.1 KR;
- 2) parkingi:
 - a) co najmniej dwa miejsca postojowe na własnym terenie na jedno mieszkanie,
 - b) do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: zgodnie z § 4 ust. 8 uchwały;
 - c) co najmniej jedno miejsce do parkowania na każde 50 m² powierzchni użytkowej przeznaczonej pod funkcje usługowe dla zabudowy usługowej,
 - d) co najmniej jedno miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzenia do realizacji na własnym terenie dla zabudowy usługowej;
- 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.

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

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) lokalizowanie zieleni w formie grup drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi;
- 2) w przypadku lokalizacji parkingu terenowego wprowadzenie drzew w proporcji 1 drzewo na pięć miejsc parkingowych;
- 3) w pomieszczenia przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w obszarze oddziaływań akustycznych zastosowanie środków technicznych doprowadzających poziom hałasu do obowiązujących norm;
- 4) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla zabudowy mieszkaniowej i zamieszkania zbiorowego.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) obowiązują zasady, o których mowa w ust. 7 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: 20%.

17. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: nie dotyczy.

18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: nie ustala się.

19. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zaleca się zebranie wierzchniej warstwy gruntu w celu jego późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjno-porządkowych,
- 2) zaleca się gromadzenie wód opadowych i roztopowych z dachów obiektów budowlanych w celu ich późniejszego wykorzystania.
- 3) zaleca się przystosowanie terenów zieleni do funkcji retencyjnych wód opadowych i roztopowych.

§ 9. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 04.4 MN-U MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO WZDŁUŻ ULICY GDAŃSKIEJ, OBRĘB WOLNY DWÓR, GMINA SKARSZEWY

1. Numer terenu: 04.4.

2. Powierzchnia terenu: 1,32 ha.

3. Przeznaczenie terenu: MN-U zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługi.

4. Funkcje wyłączone:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza;
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa lub grupowa;
- 3) usługi turystyki;
- 4) usługi nauki;
- 5) usługi edukacji;
- 6) usługi handlu wielkopowierzchniowego;
- 7) usługi handlu hurtowego.

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) nieprzekraczalne w odległości 6 m od linii rozgraniczających terenu 05.1 KR - jak na rysunku planu,
 - b) nieprzekraczalne w odległości 20 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej, ulicy Gdańskiej (poza granicami opracowania);
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: 30%;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 50%;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 0,6, przy czym maksymalna intensywność zabudowy: 0,9;
- 5) wysokość zabudowy w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej: minimalna - dowolna, maksymalna - 9 m,
 - b) dla zabudowy towarzyszącej: minimalna - dowolna, maksymalna - 6 m,

- c) wysokość obiektów budowlanych nie będących budynkami: maksymalna – dowolna;
- 6) inne gabaryty obiektów i parametry zabudowy: dowolne
- 7) formy zabudowy: wolnostojące;
- 8) kształt dachu: dwuspadowy o symetrycznym układzie połaci, kąt nachylenia połaci 30° - 45° ;
- 9) inne:
 - a) poziom posadowienia parteru maksymalnie 0.5 m npt,
 - b) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 1000 m².

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: z ulicy 05.1 KR;
- 2) parkingi:
 - a) co najmniej dwa miejsca postojowe na własnym terenie na jedno mieszkanie,
 - b) do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: zgodnie z § 4 ust. 8 uchwały;
 - c) co najmniej jedno miejsce do parkowania na każde 50 m² powierzchni użytkowej przeznaczonej pod funkcje usługowe dla zabudowy usługowej,
 - d) co najmniej jedno miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzenia do realizacji na własnym terenie dla zabudowy usługowej;
- 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.

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

- 1) część terenu położona 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.:
 - a) zakaz stosowania tworzyw sztucznych (siding, imitacje drewna, kamienia i cegły) jako materiałów elewacyjnych oraz jaskrawej kolorystyki nie występującej tradycyjnie w budownictwie regionalnym,
 - b) jeden budynek mieszkalny na działce budowlanej,
 - c) zakaz sytuowania wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych na działkach w sposób eksponowany z dróg,
 - d) główna bryła budynku na rzucie poziomym w kształcie prostokąta w proporcjach od 1:1,3 do 1:2,4,
 - e) zakaz lokalizacji subdominant przestrzennych (wysokościowych i kubaturowych);
- 2) wszelkie zamierzenia inwestycyjne w układzie chronionym podlegają przepisom odrębnym dotyczącym ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

- 3) zakaz zabudowy przedpoła obiektami niekorzystnie wpływającymi na sylwetę miasta oraz obniżającymi walory ekspozycyjne historycznego zespołu zabudowy.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) lokalizowanie zieleni w formie grup drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi;
- 2) w przypadku lokalizacji parkingu terenowego wprowadzenie drzew w proporcji 1 drzewo na pięć miejsc parkingowych;
- 3) w pomieszczenia przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w obszarze oddziaływań akustycznych zastosowanie środków technicznych doprowadzających poziom hałasu do obowiązujących norm;
- 4) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla zabudowy mieszkaniowej i zamieszkania zbiorowego.

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: 20%.

17. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) strefa ograniczeń od istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia 110 kV, jak na rysunku planu - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) przez teren przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV - 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 ustala się.

19. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zaleca się zebranie wierzchniej warstwy gruntu w celu jego późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjno-porządkowych,
- 2) zaleca się gromadzenie wód opadowych i roztopowych z dachów obiektów budowlanych w celu ich późniejszego wykorzystania.
- 3) zaleca się przystosowanie terenów zieleni do funkcji retencyjnych wód opadowych i roztopowych.

§ 10. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 05.1 KR MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO WZDŁUŻ ULICY GDAŃSKIEJ, OBRĘB WOLNY DWÓR, GMINA SKARSZEWY

1. Numer terenu: 05.1.

2. Powierzchnia terenu: 1,0 ha.

3. Klasa i nazwa ulicy: KR komunikacji drogowej wewnętrznej.

4. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 10 m do 21 m;
- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;

- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodnik.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z ulicą Gdańską poza granicami planu.

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

- 1) teren częściowo 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.;
- 2) wszelkie zamierzenia w inwestycyjne w układzie chronionym podlegają przepisom odrębnym dotyczącym ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: stosuje się zasady ogólne.

8. Zasady kształtowania krajobrazu: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 4, 6, 11 i 14.

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

10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania.

11. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się;
- 3) zieleni: dopuszcza się

12. Stawka procentowa: 20%.

13. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: nie ustala się.

14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszcza się przekrój ulicy bez wyodrębnionej jezdni i chodników.

15. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: nie ustala się.

§ 11. 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).

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

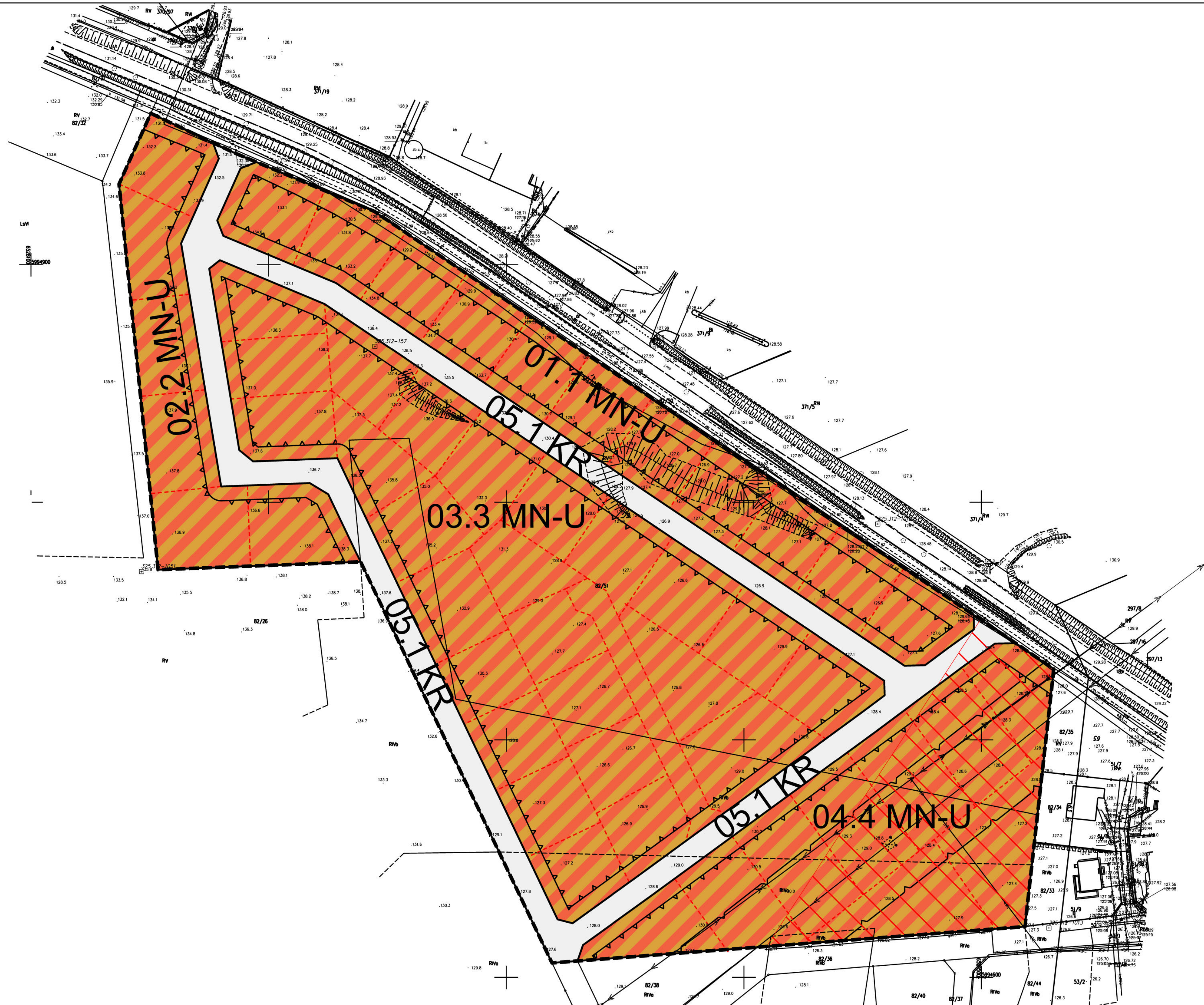
Przewodniczący Rady

Stefan Troka

MIASTO I GMINA SKARSZEWY
 MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 DLA TERENU POŁOŻONEGO WZDŁUŻ ULICY GDĄSKIEJ, OBRĘB WOLNY DWÓR
 GMINA SKARSZEWY

SKALA 1:1000

ZAŁĄCZNIK NR 1
 do uchwały Nr ...XV/117/2025...
 Rady Miejskiej w Skarszewach
 z dnia ...17. lipca 2025... r.



OZNACZENIA:
USTALENIA STANOWIĄCE

- GRANICE PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- OZNACZENIA TERENÓW WYDZIELONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI
- MN-U
- MN-U
- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG
- KR
- TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKOWEGO ZESPOŁU URBANISTYCZNEGO M. SKARSZEWY - STREFA OCHRONY KRAJOBRAZU OCHRONA EKSPOZYCJI BIERNEJ ZESPOŁU ZABYTKOWEGO M. SKARSZEWY

ELEMENTY WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH, INFORMACJE, ZALECENIA

- STREFA OGRANICZEŃ OD ISTNIEJĄCEJ LINII WYSOKIEGO NAPIĘCIA
- PROPONOWANE PODZIAŁY NA DZIAŁKI



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY SKARSZEWY Z OZNACZENIEM GRANIC OBSZARU OBJĘTEGO PROJEKTEM PLANU

1. Dotychczasowy sposób użytkowania i przeznaczenia terenów:

Elementy istniejącego użytkowania i zagospodarowania terenów:

- tereny lasów
- tereny gruntów rolnych z zabudową rozproszoną
- tereny zabudowane i zainwestowane (w tym: zabudowa mieszkaniowo-usługowa, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa rekreacji indywidualnej, zabudowa usługowa, zabudowa usługowo-produkcyjna, tereny sportowo-rekreacyjne, tereny infrastruktury technicznej, zabudowa zagrodowa, tereny obsługi produkcji rolniczej)
- tereny ogrodnictwa ozdobnego
- tereny zieleni parkowej, skwerów
- Elementy sieci transportowej i infrastruktury technicznej:
- drogi wojewódzkie
- drogi powiatowe
- drogi gminne

napowietrzne linie elektroenergetyczne WN 110kV

Sytuacja planistyczna (stan na sierpień 2021 r.):

- granicę obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- granicę obszarów, dla których trwają procedury planistyczne

2. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej i przeznaczeniu terenów:

Podział gminy na zróżnicowane rejonów funkcjonalno-przestrzennych:

- rejonów funkcjonalno-przestrzennych miasta, w tym:
- A - rejon śródmiejski
- B - rejon zabudowy mieszkaniowej, w tym: B1 - o dominującym udziale zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, B2 - o dominującym udziale zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- C - rejon koncentracji usług
- D - rejon zabudowy o funkcji gospodarczej
- E - rejon o funkcji rekreacyjnej

Obszary możliwości docelowego zainwestowania, w tym zabudowy (obszary urbanizowane, zwanych zespołami zabudowy):

- obszar miasta wraz ze strefą oddziaływania
- obszary miejscowości na terenach większych oraz nowe zespoły zabudowy
- w tym:
- tereny istniejącej zabudowy i zainwestowania
- obszary kontynuacji i uzupełnienia zabudowy
- tereny przekształceń funkcjonalnych o dominującej funkcji:
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej, produkcyjnej, magazynów i składów
- tereny usług sportu i rekreacji
- tereny zieleni cmentarnej

Miejsca lokalizacji obiektów ważnych dla mieszkańców gminy oraz rozszerzenia funkcji kulturalnej, w tym tereny dla realizacji sektora publicznego:

- przystanki kajakowe, ogólnodostępne plaże i kąpieliska, miejsca rekreacji, w tym wykorzystujące potencjał kulturowy i krajoznawczy gminy

Obszary dopuszczalnej lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii i ich stref ochronnych, w tym:

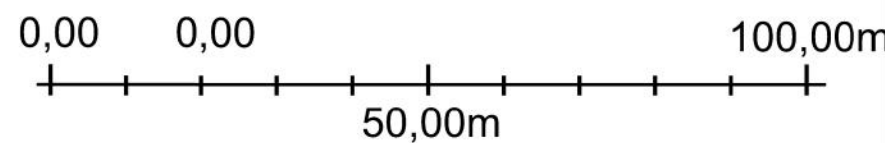
- związane z fotowoltaiką, w tym:
- zabudowy fotowoltaiczne wraz z infrastrukturą towarzyszącą lokalizowane na terenach zabudowy usługowo-produkcyjnej, produkcyjnej, magazynów i składów
- Ustawa: prawo geologiczne i górnictwa
- udokumentowane złoża surowców naturalnych

Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami

strefy ochrony dotyczący zabytkowego układu urbanistycznego miasta Skarszewy wpisanego do rejestru zabytków woj. pomorskiego

6. Zasoby środowiska przyrodniczego i kulturowego wskazane do ochrony na poziomie lokalnym:

- obiekty ujęte w ewidencji zabytków
- parki ujęte w ewidencji zabytków



NORDA TEAM		TOMASZ MALISZEWSKI	
MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO WZDŁUŻ ULICY GDĄSKIEJ, OBRĘB WOLNY DWÓR, GMINA SKARSZEWY		ZESPÓŁ AUTORSKI	
autor projektu	mgr inż. arch. Katarzyna Rosiak	PODPIS	
autor opracowania	mgr inż. Roma Słowi		
PADA / BRANZA / RYDUNEK PLANU			
SKALA 1 : 1000		2024 r.	

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XVI/117/2025
Rady Miejskiej w Skarszewach
z dnia 17 lipca 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

UWAG NIE WNIESIONO

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XVI/117/2025

Rady Miejskiej w Skarszewach

z dnia 17 lipca 2025 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 XVI/117/2025

Rady Miejskiej w Skarszewach

z dnia 17 lipca 2025 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę