



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 17 grudnia 2025 r.

Poz. 4858

UCHWAŁA NR XXVII/142/25 RADY GMINY PSZCZÓŁKI

z dnia 27 października 2025 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Skowarcz, gmina Pszczółki

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025r. poz. 1153) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680), oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688), uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.

Ogólne przepisy i ustalenia

§ 1. Po stwierdzeniu, iż niniejsza uchwała nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczółki, przyjętego Uchwałą Nr XXIII/196/16 Rady Gminy Pszczółki z dnia 20 grudnia 2016 r. uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Skowarcz, gmina Pszczółki, zwany dalej „planem”.

§ 2. 1. Plan obejmuje obszar działki nr 437 w granicach obrębu geodezyjnego Skowarcz, gmina Pszczółki.

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

- 1) część graficzna – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 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 (załącznik nr 4),

§ 3. 1. Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

- 1) **Nieprzekraczalne linie zabudowy** – linie ograniczające obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków; linie te nie dotyczą okapów i gzymsów, które mogą być wysunięte przed linie zabudowy do 0,8m oraz balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp, które mogą być wysunięte przed linię zabudowy do 1,5 m, linie te nie dotyczą części podziemnych budynków,
- 2) **Zabudowa towarzysząca** – zabudowa uzupełniająca, towarzysząca zabudowie wiodącej, tj. budynki gospodarcze, garażowe, itp.,

3) **Kolorystyka jaskrawa** – kolor materiałów budowlanych przejaszczony, połyskujący, o wysokiej intensywności barw oraz niebędący kolorem naturalnym – tradycyjnych materiałów budowlanych (tzn.: cegła ceramiczna, dachówka ceramiczna, tynk mineralny w odcieniach bieli, beży, kamień naturalny w partii cokołowej, drewno);

4) **Zabudowa** – budynki.

2. Pojęcia użyte w planie i niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami, a w przypadku ich braku zgodnie z ich znaczeniem słownikowym.

Rozdział 2. Ustalenia szczegółowe

§ 4. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenów nr 1MNW-MNB-U

1) **Przeznaczenie terenu: MNW-MNB-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub usług**

2) **Powierzchnia terenu:**

a) 1MNW-MNB-U – 0,31ha,

3) **Sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:**

a) Wiodące funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza,
- zabudowa usługowa,

b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- zabudowa towarzysząca,
- schrony,
- sieci i obiekty infrastruktury technicznej i drogowej,

c) Wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa,

d) Kolejność realizacji ww. funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu – dowolna.

4) **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

a) zakaz lokalizacji budowli wyższych niż 15m – nie dotyczy infrastruktury elektroenergetycznej,

b) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,

c) nie dopuszcza się sytuowania zabudowy towarzyszącej na granicy działki oraz w odległości 1,5m od granicy działki,

d) dojazdy do nowo wydzielanych działek: min. szerokość 10m, zakończone placem do zawracania o wymiarach zgodnych z przepisami dla dróg pożarowych, jednocześnie o średnicy min. 12,5m,

e) należy zachować odległość między budynkami mieszkalnymi min. 8m,

f) zakaz zmiany rzędnych terenu o więcej niż 1m,

g) przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych zaleca się zebranie wierzchniej warstwy gleby, w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjnych,

5) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

a) ustalenia dotyczące dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:

- teren 1MNW-MNB-U - zalicza się do terenów mieszkaniowo – usługowych,

- b) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej do utwardzenia dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych,
- c) 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. Właściciele terenu zobowiązani są utrzymywać i konserwować rowy melioracyjne stanowiące ich własność oraz mają obowiązek zapewnić dostęp odpowiednim służbom do rowów publicznych w celu ich utrzymania i konserwacji,
- d) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych. Wody opadowe lub roztopowe ujęte w systemy kanalizacyjne, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) obowiązuje ochrona dziko występujących roślin, zwierząt, grzybów oraz ich siedlisk, zgodnie z przepisami o ochronie przyrody,
- f) w przypadku nowych nasadzeń należy wprowadzać zielenią nawiązującą formą i składem gatunkowym do roślinności typowej dla lokalnego krajobrazu,
- g) na terenach przewidzianych pod zainwestowanie, o ograniczonej przydatności do zabudowy ze względu na występowanie gruntów słabonośnych, wszelkie działania inwestycyjne należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- h) na terenie planu nie dopuszcza się zabudowy, która zgodnie z obowiązującymi przepisami jest zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko ani do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

6) Zasady kształtowania krajobrazu

- a) Zabudowę nakazuje się realizować na zasadzie kontynuacji tradycyjnej zabudowy regionu:
 - kolorystyka – spójna w obrębie działki budowlanej, stonowana – zakaz stosowania kolorystyki jaskrawej,
 - pokrycie dachu – w odcieniach czerwieni, brązu, szarości i kolorze czerni; należy stosować wyłącznie pokrycia matowe,
 - forma architektoniczna zabudowy i obiektów małej architektury winna być spójna w obrębie działki budowlanej,

7) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) nie dotyczy,

8) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

- a) nie dotyczy,

9) Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) linie zabudowy: należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu,
- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,
- c) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna – 0, nie więcej niż 0,6,
- d) intensywność zabudowy: minimalna – 0, nie więcej niż 0,9,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
- f) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0m, przy czym, dla zabudowy towarzyszącej: maks. 6,0 m,
- g) poziom posadowienia posadzki pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku: nie więcej niż 0,6m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku,
- h) geometria dachu:

- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu, kąt nachylenia połaci 30° ÷ 45° , główna kalenica: równoległa lub prostopadła do frontu działki,
 - dla zabudowy towarzyszącej: kąt nachylenia połaci 25° ÷ 45° ,
 - dla części budynku, takich jak: ganki, werandy, lukarny, balkony, itp. kąt nachylenia połaci 25° ÷ 45° , dopuszcza się dach płaski,
 - dopuszcza się stropodachy tarasowe dla części budynku takich jak: werandy, garaże, itp., przy czym powierzchnia stropodachu nie może przekroczyć 40% powierzchni rzutu dachu bryły głównej budynku,
- i) w granicach nieruchomości, na której zlokalizowana jest inwestycja, należy zapewnić w zależności od funkcji miejsca postojowe w liczbie:
- min. 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie; maks. – nie określa się,
 - min. 1 miejsce postojowe / 50m² powierzchni użytkowej usług, jednak nie mniej niż 1 miejsce, w przypadku lokalizacji usług; maks. – nie określa się,
- j) w ramach miejsc postojowych należy zapewnić miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:
- min. 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk wynosi od 6 do 15,
- k) miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową winny spełniać wymagania wynikające z przepisów odrębnych,
- l) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o minimalnej powierzchni 1000 m², nie dotyczy wydzieleń dla lokalizacji urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną i drogową oraz nie dotyczy regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami i powiększenia nieruchomości sąsiedniej,
- 10) Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa**
- a) nie określa się,
- 11) Szczegółowe zasady oraz warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**
- a) nie dotyczy,
- 12) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**
- a) teren planu zlokalizowany jest w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska wojskowego Pruszcz Gdański i w związku z tym:
- obiekty naturalne i sztuczne, w tym obiekty budowlane, położone w granicach powierzchni ograniczających nie mogą być wyższe niż wysokości określone przez te powierzchnie, tj. 120 – 122 m n.p.m.; ponadto, przy obliczaniu wysokości obiektu uwzględnia się także umieszczone na nim kominy, reklamy, anteny oraz inne urządzenia, wszelkie działania inwestycyjne należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w zakresie Prawa Lotniczego,
 - na przedmiotowym terenie mogą występować uciążliwości związane z ponadnormatywnym hałasem oraz drganiami, wynikającymi z użytkowania lotniska; wszelkie działania inwestycyjne należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w zakresie dopuszczalnych wartości poziomu dźwięku w pomieszczeniach oraz oceny wpływu drgań na budynki i na ludzi w budynkach,
- 13) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**
- a) przedmiotowy teren jest obsługiwany komunikacyjnie przez drogę gminną nr 190007G (ul. Klimatyczna) oraz drogi wewnętrzne,
- b) woda: z sieci wodociągowej,

c) ścieki sanitarne:

- do sieci kanalizacji sanitarnej,
- dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych do zbiornika bezodpływowego z udokumentowanym wywozem ścieków do oczyszczalni, jako rozwiązanie tymczasowe do czasu wykonania kanalizacji sanitarnej; z chwilą wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej należy go bezwzględnie zlikwidować, a obiekt podłączyć do sieci,

d) wody opadowe:

- odprowadzenie wód opadowych w granicach własności,
- wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) muszą być podczyszczone zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) ogrzewanie: systemem indywidualnym w oparciu o niskoemisyjne lub nieemisyjne źródła ciepła,

f) energia elektryczna: z sieci energetycznej, dopuszcza się pozyskiwanie energii elektrycznej z alternatywnych, odnawialnych źródeł energii o mocy do 500 kW,

g) telekomunikacja: z sieci telekomunikacyjnej,

h) gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy,

i) utylizacja odpadów stałych: zgodnie z obowiązującymi przepisami,

j) dopuszcza się sytuowanie budynku stacji transformatorowej bezpośrednio przy granicy działki,

14) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

a) nie określa się,

15) Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

a) nie określa się, nie występują uwarunkowania wymagające ustalenia stawki dla przedmiotowego terenu, nie nastąpił wzrost wartości nieruchomości.

**Rozdział 3.
Przepisy końcowe**

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

Przewodnicząca Rady Gminy

Jolanta Przyłucka



Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Pszczółki uchwalonego uchwałą Nr XXIII/196/16 Rady Gminy Pszczółki z dnia 20 grudnia 2016r. skala 1:20000

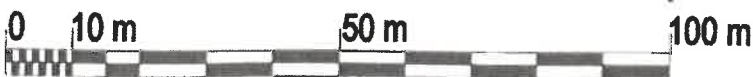


- obszar planu
- granica administracyjna Gminy Pszczółki
- strefa "mieszkalna" - główny kierunek rozwoju, to dopuszczenie funkcji mieszk. jedn. (MN). Usługi winny stanowić jedynie uzupełnienie funkcji mieszkaniowej, chyba że stan istniejący lub istniejące przeznaczenie w mpzp stanowi inaczej. Ponadto dopuszcza się: usługi sportu i rekreacji, zieleni urządzonej.
- strefa "produkcyjno-usługowa", w strefie dopuszcza się poniedo: 1. fotowoltaiczne źródła energii, 2. pozostałe usługi.
- strefa "rolnicza" - dopuszcza się w zależności od uwarunkowań tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych (RU), ogrodnickich oraz gospodarstwach leśnych i rybactkich (RL).
- obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji

LEGENDA

USTALENIA PLANU

- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub usług



architecto
 pracownia projektowa
 ul. Wesołowskiego 12/36
 80-225 Gdańsk
 tel. 58 355 62 15
www.architecto.pl

Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Skowarcz, gmina Pszczółki

autorzy planu: mgr inż. arch. Magda Rosenbejger-Chojnowska
 mgr inż. arch. Ewa Piętkowska

Skala 1:1000

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXVII/142/25
Rady Gminy Pszczółki
z dnia 27 października 2025 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych
do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
fragmentu obrębu geodezyjnego Skowarcz, gmina Pszczółki**

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 17 pkt 12 oraz art. 18 i 19 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) stwierdza się, co następuje: Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu w dniach: 08.09.2025 r. do 30.09.2025 r. z terminem wnoszenia uwag wyznaczonym do dnia 15.10.2025 r.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXVII/142/25

Rady Gminy Pszczółki

z dnia 27 października 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Skowarcz, gmina Pszczółki

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), art. 7 ust.1, pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024r. poz. 1465) art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia o finansach publicznych (Dz. U. z 2025 r. poz. 39) rozstrzyga się, co następuje:

Uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Skowarcz, nie wiąże się z koniecznością realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXVII/142/25

Rady Gminy Pszczółki

z dnia 27 października 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