

Skórcz, dnia 3 sierpnia 2017 r.

**Wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Skórcz pomiędzy ulicami Dworcową, Osiedlową i Wojska Polskiego przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Skórczu nr XXVII/136/2017 z dnia 27 kwietnia 2017 r.**

dotyczy: informacji o przeznaczeniu działki o numerze geodezyjnym **216/1**

Działka o numerze geodezyjnym 216/1 położona w Skórczu przy ul. Wojska Polskiego i ul. Osiedlowej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla miasta Skórcz oznaczona jest symbolem **06.UO**, co zgodnie z częścią opisową oznacza tereny usług oświaty (przedszkole).

**Podstawa prawna:** Uchwała Nr XXVII/136/2017 Rady Miejskiej w Skórczu z dnia 27.04.2017 r., ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Woj. Gdańskiego z dnia 21.06.2017 r. poz. 2318.

Sprawa nie podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 7 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (tj. Dz. U. z 2015 r., poz. 783 ze zm).

Załączniki:

1. Ustalenia ogólne (wypis z planu).
2. Karta terenu nr 4
3. Załącznik graficzny w skali 1:1000.

Otrzymują:

1. Gmina Miejska Skórcz w/m
2. a/a

BURMISTRZ  
*Janusz Kosecki*



## USTALENIA OGÓLNE

### § 5

#### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla obszaru opracowania planu :

- 1) zachowanie linii zabudowy wyznaczonych jak na rysunku (załącznik graficzny nr 1 do Uchwały);
- 2) szczegółowe warunki ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym ustalenia dotyczące parametrów i gabarytów kształtowania zabudowy odnoszące się do poszczególnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów położonych na obszarze opracowania planu zawarto w kartach terenów §15;
- 3) plan dopuszcza stosowanie kondygnacji podziemnych.

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. Dla działek związanych z lokalizacją budynku stacji transformatorowych dopuszcza się sytuowanie obiektu bezpośrednio na granicy działki.

3. W obszarze planu dopuszcza się lokalizowanie zadań dla realizacji celów publicznych w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, w ramach przeznaczenia i zasad zagospodarowania dopuszczonych niniejszym planem.

4. Wyklucza się w obszarze planu sytuowanie obiektów o wysokości równej lub wyższej od 50 m nad poziom terenu.

5. W granicach terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi dopuszcza się sytuowanie urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym (takie jak przyłącza, urządzenia instalacyjne, przejazdy, ogrodzenia, place postojowe, place pod śmietniki) a także zieleni towarzyszącej i małej architektury, o ile w ustaleniach szczegółowych nie określono zakazu ich sytuowania.

### § 6

#### Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. W granicach opracowania planu nie występują formy ochrony przyrody określone w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.
2. Przy realizacji założeń planu nakazuje się uwzględnienie istniejącej zieleni wysokiej, jeżeli nie koliduje z zagospodarowaniem terenu (w szczególności dotyczy to terenu 07.UO oraz terenów dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej).
3. W obszarze objętym planem w terenach mieszkaniowych (MN, MW), usługowych (UO) oraz mieszkaniowo-usługowych (MN,U) wyklucza się lokalizację obiektów, urządzeń i instalacji przekraczających normy wyznaczone w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 30 października 2003 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sprawdzania dotrzymania tych poziomów.
4. Przeznaczenia terenu, oznaczone symbolem MN należą do rodzaju terenu, o którym mowa w art. 113 ust. 2 pkt 1 lit. a ustawy z 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska [tj. terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową] a tereny MW oraz MN,U – do terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe, teren UO (przedszkole) – do terenów pod budynki związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, w rozumieniu przepisów odrębnych dot. dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.
5. Zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej w terenach mieszkaniowo-usługowych (MN,U) winien być ograniczony do granic terenu, do którego inwestor

posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.

6. W obszarze planu ustala się wymóg ochrony gatunkowej dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów objętych ochroną na podstawie przepisów prawa, stosownie do odpowiednich rozporządzeń Ministra Środowiska.
7. W strefie 50m od granic cmentarza, wskazanej na rysunku planu, obowiązują ograniczenia wynikające z Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze.

## § 7

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

1. Obszar opracowania planu znajduje się w obszarze chronionym na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami - w granicach zespołu urbanistycznego miasta Skórcza, wpisanego do rejestru zabytków pod nr 958 (dawniej nr 816) – wpis z dnia 05 kwietnia 1979 roku.
2. Obszar opracowania znajduje się w całości w strefie ochrony konserwatorskiej restauracji urbanistycznej, gdzie obowiązuje ochrona struktury przestrzennej oraz dopuszcza się nowe uzupełnienia.
3. W granicach stref ochrony konserwatorskiej ustanowionych decyzją o wpisie do rejestru zabytków obowiązują przepisy odrębne ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
4. W granicach opracowania (w terenie 01.MN,U) znajdują się obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków miasta Skórcz , wskazane na rysunku planu, chronione ustaleniami planu: budynek mieszkalny Dworcowa 2, budynek gospodarczy Dworcowa 2, budynek mieszkalny Dworcowa 4, budynek gospodarczy Dworcowa 4.
5. Dla budynków wymienionych w ust 4 ustala się:
  - 1) ochronę historycznych elementów struktury zabytkowych budynków (w celu ich zachowania i możliwości odtworzenia), ochronie podlegają
    - a) historyczna bryła budynku,
    - b) historyczny kształt dachu,
    - c) historyczna dyspozycja ścian,
    - d) historyczna forma architektoniczna,
    - e) historyczny detal architektoniczny (w tym wielkość i kształt otworów okiennych i drzwiowych, tradycyjne podziały stolarki),
    - f) historyczne materiały budowlane oraz historyczna kolorystyka;
  - 2) ustala się zakaz nadbudowy i rozbudowy, za wyjątkiem niewielkich rozbudów typu ganek, weranda od strony ogrodowej;
  - 3) dla obiektów figurujących w gminnej ewidencji zabytków obowiązują przepisy odrębne ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz prawa budowlanego regulujące zasady uzyskiwania pozwoleń budowlanych.
6. Określa się strefę ochrony zespołu dworca kolejowego, obejmującą historyczny zespół budowlany, o zasięgu jak na rysunku planu, w strefie tej ustala się:
  - a) ochronę dotychczasowego sposobu zagospodarowania terenu oraz istniejących budynków zabytkowych,
  - b) nakaz utrzymania form i charakteru zabudowy historycznej,
  - c) nowe elementy uzupełniające zagospodarowanie i zabudowę powinny nawiązywać do

historycznego sposobu zagospodarowania,

d) dopuszcza się uzupełnienie zagospodarowania komponowaną zielenią.

#### § 8

##### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.**

1. Przestrzenie publiczne na terenie obszaru opracowania to tereny oznaczone symbolami: KDD – teren komunikacji (droga publiczna dojazdowa), KDL – teren komunikacji (droga publiczna lokalna), oraz KDX – tereny komunikacji, ogólnodostępne ciągi pieszo-jezdne, KDP,ZP – teren komunikacji, ogólnodostępny parking z zielenią, ZP – tereny zieleni urządzonej.
2. Ustalenia szczegółowe dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych dla terenów dróg zapisano w poszczególnych kartach terenu w §15.
3. W granicach terenów wymienionych w ust 1 ustala się:
  - 1) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
  - 2) zakaz stosowania pełnych betonowych ogrodzeń oraz ogrodzeń prefabrykowanych betonowych;
  - 3) zakaz instalowania tablic reklamowych, urządzeń reklamowych, z wyjątkiem tablic systemu informacji miejskiej, informacji turystycznej i znaków drogowych,
  - 4) ustala się nakaz dostosowania zagospodarowania i urządzenia terenu do potrzeb osób niepełnosprawnych;
  - 5) wymóg dostosowania ogrodzeń od strony ulic, ogólnodostępnych ciągów pieszych do architektury budynków, z którymi są związane.

#### § 9

##### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.**

1. Na terenie opracowania planu nie znajdują się tereny górnicze ani tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi, bądź zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.
2. Teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.
3. W granicach wpisu do rejestru zabytków – dotyczy to całego obszaru planu- obowiązują przepisy odrębne ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz odpowiednie przepisy prawa budowlanego.

#### § 10

##### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.**

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - 1) zaopatrzenie w wodę z wodociągów komunalnych;
  - 2) projektowane sieci wodociągowe należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg publicznych lub wewnętrznych;
  - 3) należy zapewnić zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 4) dopuszcza się rozbudowę i modernizację istniejących sieci.
2. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych:
  - 1) ścieki sanitarne należy odprowadzić od istniejących lub projektowanych kolektorów;

- 2) na terenie opracowania nie dopuszcza się lokalizacji bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe ani przydomowych oczyszczalni ścieków, odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej;
  - 3) projektowane kolektory sanitarne należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg publicznych lub wewnętrznych;
  - 4) dopuszcza się rozbudowę i modernizację istniejących sieci.
3. W zakresie odprowadzenia wód opadowych:
- 1) wody opadowe z terenów dróg, placów i parkingów należy odprowadzić do kanalizacji deszczowej, z terenów zabudowy jednorodzinnej, wielorodzinnej oraz mieszkaniowo-usługowej w maksymalnym stopniu na tereny zielone w granicach własnych działek, w sposób uniemożliwiający zalewanie sąsiednich działek;
  - 2) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych z dachów budynków oraz z terenów niezabudowanych i zieleni towarzyszącej na własnym terenie;
  - 3) zanieczyszczone wody opadowe, odprowadzane z powierzchni utwardzonych placów, dróg, parkingów, należy podczyścić przed oprowadzeniem do odbiorników, w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi;
  - 4) dopuszcza się rozbudowę i modernizację istniejących sieci.
4. W zakresie zasilania w energię elektryczną:
- 1) ustala się zasilanie energetyczne terenów objętych planem z istniejących lub projektowanych w sąsiedztwie bądź na terenie obszaru planu stacji transformatorowych 15/0,4 kV, poprzez istniejące i projektowane sieci SN 15kV oraz sieci rozdzielcze nn 0,4 kV, na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą sieci;
  - 2) dopuszcza się sytuowanie nowych stacji transformatorowych w obszarze planu, zgodnie z potrzebami inwestorów, a także w uzgodnieniu z zarządcą sieci; szczegółowych wymaganych lokalizacji w liniach rozgraniczających nie ustala się, dopuszcza się ich wyznaczenie na etapie projektów budowlanych;
  - 3) dopuszcza się w obszarze planu sytuowanie linii energetycznych oraz urządzeń związanych potrzebami oświetlenia terenu;
  - 4) dopuszcza się rozbudowę i modernizację istniejących sieci.
5. W zakresie zasilania w ciepło:
- 1) zaopatrzenie w ciepło oraz w ciepłą wodę użytkową należy zapewnić ze źródeł bezemisyjnych lub niskoemisyjnych.
6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
- 1) na terenie opracowania nie znajduje się sieć gazowa, dopuszcza się indywidualne zaopatrzenie w gaz;
  - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci rozdzielczych średniego ciśnienia z zastosowaniem reduktorów bądź z sieci niskiego ciśnienia; dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci gazowych oraz przyłączy zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) dla projektowanych sieci gazowych wyznaczane są strefy (odległości) w których nie wolno wznosić obiektów budowlanych, urządzać składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenie gazociągu podczas jego użytkowania; w strefach tych nie mogą również rosnąć drzewa; wymagania w zakresie stref zawarte są w przepisach odrębnych.
7. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej:
- 1) tereny objęte opracowaniem należy podłączyć do istniejących i/lub projektowanych sieci telekomunikacyjnych;



- 2) rozbudowa sieci telekomunikacyjnych jest możliwa w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszo-jezdnymi;
  - 3) w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się sytuowanie inwestycji z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu;
  - 4) ustalenia planu dotyczące maksymalnej wysokości w poszczególnych terenach podane w §15 planu nie dotyczą wysokości obiektów i urządzeń związanych z łącznością publiczną.
8. W zakresie gospodarki odpadami:
- 1) odpady komunalne należy zagospodarowywać zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa (ustawa o odpadach, przepisy lokalne).
9. Dopuszcza się modernizację i wymianę sieci na obszarze planu po istniejących trasach przebiegu sieci.
10. Szczegółowe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury dla poszczególnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów znajdują się w ustaleniach szczegółowych w §15 niniejszej uchwały.
11. Na całości obszaru objętego planem dopuszcza się lokalizację urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej, niezbędnej dla funkcjonowania obszaru zgodnie z określonym przeznaczeniem oraz budową, rozbudową i remontem sieci o ile nie jest to sprzeczne z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, zawartymi w §15.
12. Dopuszcza się w granicach planu stosowanie indywidualnych prosumenckich urządzeń, mikroinstalacji w rozumieniu przepisów ustawy o odnawialnych źródłach energii (tj. instalacji odnawialnego źródła energii o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 40 kW, przyłączonej do sieci elektroenergetycznej o napięciu znamionowym niższym niż 110 kV lub o mocy osiągalnej cieplnej w skojarzeniu nie większej niż 120 kW), obiektów związanych z wykorzystywaniem odnawialnych źródeł energii takich jak np. kolektory słoneczne, ogniwa fotowoltaiczne, pompy ciepła.
13. Dopuszcza się budowę nowych oraz wykorzystanie, przebudowę, rozbudowę i ewentualną likwidację istniejących sieci uzbrojenia terenu, urządzeń inżynierskich; dopuszcza się realizację sieci szerokopasmowych oraz innych sieci niskonapięciowych dla telekomunikacji, telewizji kablowej, domofonów, ochrony obiektów i innych podobnych.

## § 11

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

1. Obszar opracowania obsługiwany jest poprzez układ dróg publicznych: ulicę Dworcową (poza granicą planu), Osiedlową (KDL) i Wojska Polskiego (KDD). Poprzez ul. Dworcową obszar planu powiązany jest z drogą wojewódzką.
2. Na obszarze opracowania planu przewiduje się lokalizację ciągów pieszo jezdnych KDX łączących ulice: Osiedlową i Wojska Polskiego.
3. W pasach drogowych dróg dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej nie związanej z gospodarką drogową i obsługą ruchu drogowego. Lokalizacja każdego z tych obiektów uwarunkowana jest uzyskaniem zezwolenia zarządcy drogi.
4. Dla ulic lokalnych, dojazdowych oraz ciągów pieszo – jezdnych zaleca się, aby geometria przebiegu tras, parametry przekroju poprzecznego oraz zasady organizacji ruchu podporządkowane zostały wymogom ruchu uspokojonego.
5. Dopuszcza się lokalizację zieleni wysokiej w pasach drogowych, o ile pozwalają na to warunki określone w przepisach odrębnych, oraz przebieg trasy, ukształtowanie niwelety oraz warunki widoczności i bezpieczeństwa projektowanej drogi.

6. Wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych tj. minimalną liczbę miejsc postojowych, którą należy zapewnić na terenie działki budowlanej lub w inny, określony w karcie terenu sposób, określono dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych w § 15.
7. Miejsca postojowe należy przewidzieć w granicach działki, terenu, posesji przynależnej do budynku lub w pasach dróg. Miejsca postojowe mogą być realizowane w garażach.
8. Wymagany wskaźnik miejsc postojowych obowiązuje także dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, a także zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów w obszarze planu, która ze względu na swój charakter lub rozmiar może powodować zwiększenie potrzeb parkingowych.

#### § 12

##### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem**

1. Dla obszaru objętego planem dopuszcza się dokonanie scalenia i podziału nieruchomości w ramach linii rozgraniczających terenów zgodnych z rysunkiem planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, przy czym ustala się nakaz zachowania historycznych podziałów parcelacyjnych (zgodnie z rysunkiem planu) w zagospodarowaniu terenu.
2. Podział terenów na działki budowlane dopuszczalny pod warunkiem zgodności z warunkami zabudowy i zagospodarowania terenu ustalonymi w karcie terenu w §15.

#### § 13

##### **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**

Dla obszaru objętego planem ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

#### § 14

##### **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

Ustanawia się stawki procentowe dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi w kartach terenów w § 15.

BURMISTRZ  
*Janusz Bosacki*



#### **4. Karta dla terenu 06.UO**

- 1) Oznaczenie 06.UOpow. 0,21 ha – tereny usług oświaty (przedszkole);
- 2) Przeznaczenie terenu: funkcja podstawowa: tereny usług oświaty (przedszkole dla około 100-120 dzieci), funkcje dopuszczone: nie dopuszcza się innych funkcji;
- 3) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: według ustaleń ogólnych określonych w §5;
- 4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) wskaźnik zabudowy: do 0,30,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy – do 9 m,
  - d) obowiązujący kąt nachylenia dachu: nie reguluje się;
  - e) minimalna intensywność zabudowy - 0, maksymalna intensywność zabudowy: 1,20,
  - f) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 5) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.
  - a) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu urbanistycznego miasta Skórcza wpisanego do rejestru zabytków, obowiązują ustalenia zawarte w § 7,
  - b) zakaz sytuowania wolnostojących obiektów garażowych i gospodarczych,
  - c) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury,
  - d) nakaz maksymalnego uwzględnienia w urządzeniu terenu istniejącej zieleni wysokiej (na terenie wokół budynku przedszkola);
- 6) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) wg ustaleń ogólnych określonych w §10 i §11,
  - b) zjazd na teren z drogi 05.KDD,
  - c) wskaźnik miejsc parkingowych – min 3 miejsca dla osób zatrudnionych oraz min 3 miejsca dla użytkowników w tym 1 dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową;
- 7) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dopuszcza się podziału terenu na działki budowlane; Stawka procentowa – 0% (nie zmienia się dotychczasowe przeznaczenie terenu).

BURMISTRZ

Janusz Zatocki





