

**UCHWAŁA NR XXVIII/.../2021
RADY MIEJSKIEJ W SKÓRCZU**

z dnia 2021 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu
miasta Skórcz pomiędzy ulicami Pomorską i Zieloną**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713, ze zm.) oraz art. 20 ust.1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 741, ze zm.) Rada Miejska w Skórczu uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. Po stwierdzeniu, iż plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Skórcz, przyjętego Uchwałą nr XVI/113/2020 Rady Miejskiej w Skórczu z dnia 17 marca 2020 r., uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Skórcz pomiędzy ulicami Pomorska i Zieloną, zwaną dalej planem.

§ 2. Plan obejmuje obszar określony granicami na Załączniku nr 1 do uchwały, zgodnie z Uchwałą Rady Miejskiej w Skórczu Nr XXIII/155/2020 z dnia 22 grudnia 2020r. o przystąpieniu do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Powierzchnia obszaru objętego planem to ok. 1,72 ha.

§ 3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) Załącznik nr 1 stanowiący rysunek zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykonany na mapie do celów projektowych w skali 1:1000, którego integralną częścią jest wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Skórcz;
- 2) Załącznik nr 2 stanowiący rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) Załącznik nr 3 stanowiący rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 4) Załącznik nr 4 - zawierający dane przestrzenne, o których mowa w art.67a ust. 3 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 4. 1. Obowiązującymi ustaleniami planu na rysunku planu (załącznik nr 1 do niniejszej uchwały) są:

- 1) granice obszaru objętego opracowaniem miejscowego planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenie cyfrowo-literowe identyfikujące przeznaczenie terenu w liniach rozgraniczających; gdzie oznaczenie cyfrowe oznacza numer kolejny, porządkowy terenu, a litery – podstawowe przeznaczenie terenu:
 - a) U – tereny zabudowy usługowej,
 - b) MU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - c) MN,U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,
 - d) KDW – tereny komunikacji, droga wewnętrzna;
- 5) pas zieleni izolacyjno-krajobrazowej wymagany w urządzeniu terenu;
- 6) granica terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art.10 ust 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (instalacji OZE- odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW).

2. Oznaczenia graficzne, obowiązujące, wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) granica strefy ochrony otoczenia historycznego zespołu urbanistycznego miasta Skórcza, wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego – ograniczenia gabarytu zabudowy – strefa obejmuje cały obszar planu.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunkach planu – zał. graf. nr 1 stanowią informacje lub zalecenia nie będące ustaleniami planu.

4. Ustalenia tekstowe planu składają się z ustaleń ogólnych, obowiązujących dla całości obszaru opracowania oraz ustaleń szczegółowych, obowiązujących dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi. Dla każdego terenu, wydzielonego liniami rozgraniczającymi, obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe zapisane w karcie danego terenu.

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

- 1) bryła główna budynku – podstawowa bryła budynku, która nie dotyczy wykuszy, ryzalitów, przybudówek itp.;
- 2) miejsce postojowe – teren przeznaczony na postawienie samochodu, przy czym miejscem postojowym jest także miejsce w garażu, pod wiatą lub na podjeździe do budynku;
- 3) miejsce parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – należy przez to rozumieć miejsce parkingowe spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca parkingowego dla osób niepełnosprawnych, zlokalizowane na poziomie terenu lub w budynku na kondygnacjach dostępnych dla osób niepełnosprawnych;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy - linie, poza które nie mogą wykraczać ściany nowoprojektowanych budynków, linia nie dotyczy części podziemnych oraz takich elementów drugorzędnych jak wykusze, ryzality, balkony, schody, podjazdy, rampy; linia nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej, w tym infrastruktury telekomunikacyjnej oraz wiat, altan, miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych (zadaszonych osłon) itp. obiektów; linie zabudowy nie dotyczą także kondygnacji podziemnych usytuowanych w całości pod poziomem terenu; linia nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) powierzchnia użytkowa usług – powierzchni usług podstawowa, odpowiadająca celom i przeznaczeniu usługi, bez powierzchni pomocniczej, takie jak na przykład komunikacja wewnętrzna, pomieszczenia higieniczno-sanitarne, zaplecza socjalne);
- 6) powierzchnia zabudowy - określa maksymalną dopuszczalną wielkość powierzchni zabudowy liczoną w obrysie zewnętrznym budynków w stosunku do powierzchni działki, wyrażoną w procentach;
- 7) przepisy odrębne - przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy prawa miejscowego obowiązujące w granicach opracowania (np. uchwały sejmiku województwa);
- 8) stan istniejący - stan zabudowy i zagospodarowania terenów na dzień uchwalenia planu;
- 9) stawka procentowa - wysokość stawki w procentach (%), służącej naliczaniu jednorazowej opłaty wnoszonej na rzecz gminy w przypadku wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 10) strefa ochrony konserwatorskiej – należy przez to rozumieć wyznaczony granicami obszar, na którym obowiązują określone ograniczenia, zakazy i nakazy, mające na celu ochronę znajdujących się na nim zabytków, w tym historycznego zespołu zabudowy zasługującego na ochronę ze względu na posiadane walory;
- 11) teren - część obszaru objętego planem, wyznaczona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, którego przeznaczenie zostało określone w odpowiednich ustaleniach szczegółowych, przeznaczony także pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej (w tym drogi, dojazdy, dojścia piesze);
- 12) uciążliwość dla otoczenia – negatywne oddziaływanie na środowisko, zjawisko wpływające ujemnie na stan środowiska, które utrudnia lub pogarsza komfort życia ludzi, np. hałas, drgania, promieniowanie, odory, pyły, gazy i inne zanieczyszczenie powietrza itp., jeżeli występuje w natężeniu przekraczającym określone normy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) zabudowa usługowa - należy przez to rozumieć inwestycje i usługi według Europejskiej Klasyfikacji Działalności, zaspokajające potrzeby ludności w zakresie usług dla konsumentów: handlu detalicznego i napraw, gastronomii, obsługi turystyki, edukacji, oświaty, ochrony zdrowia i opieki społecznej,

działalności związanych z rekreacją, kulturą i sportem oraz budynki zamieszkania zbiorowego (np. hotele), usługi dla producentów i biznesu oraz usługi ogólnospołeczne, wraz z pomieszczeniami lub obiektami pomocniczymi takimi jak pomieszczenia socjalne i administracyjne oraz budynkami towarzyszącymi z pomieszczeniami technicznymi a także innymi towarzyszącymi urządzeniami budowlanymi;

14) zagospodarowanie tymczasowe – należy przez to rozumieć 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 ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym, a tereny których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, o ile nie zapisano w uchwale inaczej, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy o czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a w przypadku ich braku zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

3. W planie nie wyznacza się obszarów określonych w art. 15 ust. 3 pkt. od 1 do 3 oraz 4, 4b, 5, 6, 7 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

4. Granice terenu 1.U są jednocześnie granicami terenu pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 15 ust 3a ustawy tj. granicami terenu, na którym rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW.

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

6. W terenach o ustalonym przeznaczeniu, funkcji, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się sytuowanie także niezbędnych dla funkcjonowania funkcji podstawowej pomieszczeń i budynków oraz innych towarzyszących urządzeń budowlanych. w szczególności obiektów gospodarczych, garaży oraz zieleni towarzyszącej, dojsć, dojazdów, miejsc postojowych i infrastruktury technicznej.

7. Podane w planie parametry dotyczące wysokości zabudowy nie dotyczą inwestycji z zakresu łączności publicznej ani obiektów infrastruktury technicznej takich jak np. słupy energetyczne itp.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Ustala się wymóg zachowania nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na załączniku nr 1-rysunku planu.

2. Ustala się nakaz urządzenia zieleni towarzyszącej na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych.

3. Plan dopuszcza stosowanie kondygnacji podziemnych w całym obszarze planu.

4. 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 ustaleniach szczegółowych dla terenów § 16.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. W granicach opracowania planu nie występują formy ochrony przyrody w rozumieniu przepisów odrębnych obowiązujących w dniu uchwalania planu.

2. W obszarze objętym planem wyklucza się lokalizację obiektów, urządzeń i instalacji przekraczających normy wyznaczone przepisami odrębnymi dotyczącymi dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sprawdzania dotrzymania tych poziomów. Urządzenia i obiekty telekomunikacyjne należy lokalizować w oparciu o przepisy odrębne.

3. Przeznaczenia terenu, oznaczone symbolem 2.MU oraz 3.MN,U -należą do terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe w rozumieniu przepisów odrębnych dot. dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

4. Zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej w terenach 1.U, 2.MU, 3.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.

5. Wprowadza się obowiązek włączenia projektowanej zabudowy do systemów sieci inżynierskiej infrastruktury technicznej, wyklucza się stosowanie indywidualnych zbiorników bezodpływowych na ścieki i przydomowych oczyszczalni ścieków, wprowadza się obowiązek zastosowania niskoemisyjnych lub bezemisyjnych źródeł ciepła.

6. W terenie 1.U dopuszcza się sytuowanie urządzeń wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii, w tym o łącznej mocy przekraczającej 100 kW, w formie instalacji fotowoltaicznych na dachach budynków.

7. W granicach opracowania planu wyklucza się lokalizację obiektów, urządzeń i instalacji zaliczanych według przepisów odrębnych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

8. 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.

9. Cały obszar planu położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, ze względu na swoje walory kulturowe, w strefie ochrony otoczenia historycznego zespołu urbanistycznego miasta Skórcza, wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego – w strefie ograniczenia gabarytu zabudowy. Obowiązują ustalenia zawarte w § 8. Ochronie podlegają elementy zagospodarowania i zabudowy takie jak ukształtowanie terenu, jego pokrycie (przyrodnicze i kulturowe) oraz tradycje zagospodarowania.

§ 8. 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 woj. pomorskiego pod nr 958 (dawniej 816) - wpis z dnia 05 kwietnia 1979 r., w strefie B1 -ograniczenia gabarytu, stanowiącej otoczenie zabytku w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

2. Obszar opracowania w całości znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej - w strefie ograniczenia gabarytu zabudowy. Ze względu na położenie w strefie ustala się ograniczenia wymiaru rzutów i wysokości nowoprojektowanej zabudowy oraz kształtu dachów, ustala się nakaz rozczłonkowania brył oraz nakaz stosowania ujednoliconej, stonowanej kolorystyki elewacji i pokryć dachowych. Parametry dotyczące gabarytów oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

3. Wyklucza się z obszaru planu prosumenckie elektrownie wiatrowe.

4. Dla strefy ochrony konserwatorskiej obowiązują przepisy odrębne ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, a także odpowiednie przepisy prawa budowlanego.

§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. W obszarze planu nie występują przestrzenie publiczne w rozumieniu definicji zawartej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj. wyznaczone w dokumencie Studium, o którym mowa w § 1 uchwały.

2. Ogólnodostępne ciągi piesze i pieszo-rowerowe w obszarze planu należy realizować jako przyjazne dla niepełnosprawnych i wolne od barier budowlanych. W ich urządzeniu i zagospodarowaniu należy stosować jednolite wyposażenie powtarzalne, zapewniające harmonię takie jak. np. latarnie, barierki, słupki, ograniczniki ruchu itp.

3. Przy wyznaczaniu miejsc postojowych nakaz wskazania miejsc postojowych dla potrzeb pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, w ilościach zgodnych z ustaleniami szczegółowym dla wydzielonych terenów.

§ 10. 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. W granicach 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. Obszar planu znajduje się w granicach wpisu do rejestru zabytków układu urbanistycznego miasta Skórcz, zasady ochrony - wg §8 uchwały.

§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę z istniejących i projektowanych wodociągów;
- 2) projektowane sieci wodociągowe należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg publicznych lub wewnętrznych lub w pasach technologicznych poza wyznaczonymi liniami zabudowy;
- 3) nakaz realizacji sieci wodociągowych przeciwpożarowych, wyposażonych w hydranty, dostosowanych do wymogów funkcji realizowanych w danym terenie.

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 drogi wewnętrznej 4.KDW bądź w pasach technologicznych wzdłuż dróg publicznych - Pomorskiej i Zielonej - pomiędzy liniami rozgraniczenia dróg a liniami nieprzekraczalnymi zabudowy.

3. W zakresie odprowadzenia wód opadowych:

- 1) wody opadowe z terenów dróg, placów i parkingów należy odprowadzić do kanalizacji deszczowej;
- 2) wody opadowe z dachów w maksymalnym stopniu zagospodarować na terenach zielonych w granicach własnych działek, w sposób uniemożliwiający zalewanie sąsiednich działek.

4. W zakresie zasilania w energię elektryczną:

- 1) zasilanie energetyczne terenów objętych planem należy opierać na istniejącej i projektowanej w obszarze planu sieci;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł;
- 3) istniejącą i projektowaną sieć należy przystosować do planowanego zagospodarowania;
- 4) dopuszcza się sytuowanie w obszarze planu niezbędnych nowych stacji transformatorowych 15/0,4kV, przy czym dopuszcza się sytuowanie obiektu stacji bezpośrednio na granicy wydzielonej w celu jej realizacji działki budowlanej;
- 5) nakazuje się realizację sieci w formie podziemnych kablowych; jedynie w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się sieci napowietrzne.

5. W zakresie zasilania w ciepło:

- 1) zaopatrzenie w ciepło oraz w ciepłą wodę użytkową należy zapewnić ze źródeł bezemisyjnych lub niskoemisyjnych;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z sieci centralnego ogrzewania;
- 3) dopuszcza się inne, alternatywne systemy ogrzewania, nie wymienione w pkt 1 i 2, w tym ogrzewanie elektryczne bądź z sieci gazowych;
- 4) dopuszcza się wykorzystanie do celów ogrzewania systemów odzysku ciepła.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci rozdzielczych średniego ciśnienia z zastosowaniem reduktorów bądź z sieci niskiego ciśnienia;
- 2) dopuszcza się budowę nowych, przebudowę oraz modernizację sieci gazowych oraz przyłączy zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 4) ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie wzdłuż gazociągów (w strefie kontrolowanej gazociągu) zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) wyklucza się ogrzewanie gazem płynnym jeśli zbiornik gazu jest widoczny od strony elewacji frontowej, pierzei ulicznej, publicznego ciągu pieszego.

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 drogi wewnętrznej 4.KDW oraz w pasach wzdłuż dróg publicznych pomiędzy linią rozgraniczenia drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 3) dopuszcza się budowę, modernizację, rozbudowę i przebudowę istniejącej sieci telekomunikacyjnej oraz infrastruktury telekomunikacyjnej i radiokomunikacyjnej, jeśli jej przebieg nie koliduje z innymi sieciami infrastruktury technicznej; ewentualne kolizje należy rozwiązać w uzgodnieniu z zarządcami poszczególnych sieci;
- 4) wyklucza się lokalizację obiektów, urządzeń i instalacji z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej przekraczających normy wyznaczone w przepisach odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sprawdzania dotrzymania tych poziomów.

8. W zakresie gospodarki odpadami:

- 1) odpady komunalne należy zagospodarowywać zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa (ustawa o odpadach, przepisy lokalne);
- 2) na działkach budowlanych nakaz urządzenia miejsca na pojemniki do czasowego gromadzenia odpadów stałych, uwzględniającego możliwość segregacji odpadów; miejsca te projektować i realizować zgodnie z przepisami odrębnymi dot. warunków techniczno-budowlanych;
- 3) odpady inne niż komunalne, w tym związane z prowadzoną działalnością gospodarczą, zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi oraz lokalnymi.

9. Dopuszcza się modernizację, rozbudowę, przebudowę i wymianę sieci na obszarze planu po istniejących trasach przebiegu sieci oraz w miejscach niekolizyjnych z istniejącymi i projektowanymi budynkami.

10. Dopuszcza się w granicach planu stosowanie indywidualnych prosumenckich urządzeń, mikroinstalacji w rozumieniu przepisów ustawy o odnawialnych źródłach energii, obiektów związanych z wykorzystywaniem odnawialnych źródeł energii takich jak np. kolektory słoneczne, ogniwa fotowoltaiczne, pompy ciepła, w szczególności w terenie I.U.

11. Dopuszcza się budowę nowych oraz wykorzystanie, przebudowę, modernizację, 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, za zgodą i na warunkach zarządcy danej sieci; dopuszcza się realizację innych urządzeń infrastruktury technicznej, wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji i przepisów odrębnych, o ile nie jest to sprzeczne to z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, zawartymi w § 16.

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Obszar opracowania obsługiwany jest poprzez układ dróg publicznych: wojewódzką nr 222 - ul. Pomorska, droga klasy "Z" oraz gminną - ul. Zielona; obie drogi usytuowane są poza granicami planu. Lokalizacja nowych zjazdów tych dróg, tj. drogi nr 222 i ul. Zielonej lub możliwość wykorzystania do nowego zagospodarowania istniejących zjazdów - według odrębnych przepisów i za zezwoleniem właściwego zarządcy drogi.

2. Na obszarze opracowania planu przewiduje się lokalizację drogi wewnętrznej 4.KDW powiązaną z drogą wojewódzką w miejscu dotychczasowego zjazdu.

3. Przyjęto następujące minimalne wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych dla samochodów osobowych (w zaokrągleniu do pełnej liczby w górę):

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna: 2 mp/lokal mieszkalny;

2) usługi - obiekt handlowy handlu detalicznego: 1mp/50 m² powierzchni sprzedaży;

3) inne niż handel usługi - 1mp/30 m² pow. użytkowej usługi.

4. Wymienione w ust. 3 wskaźniki określają wymagania parkingowe określone dla danego przeznaczenia, funkcji do uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu, tj. minimalną liczbę miejsc postojowych, którą należy zapewnić na terenie działki budowlanej lub w inny, określony w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu sposób.

5. W ogólnej liczbie miejsc parkingowych nakaz realizacji miejsc parkingowych dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe w ilościach nie mniejszych niż:

1) 1 stanowisko - jeżeli łączna liczba stanowisk wynosi 6-15;

2) 2 stanowiska – jeżeli łączna liczba stanowisk wynosi 16-40;

3) 3 stanowiska – jeżeli łączna liczba stanowisk wynosi 41-100.

6. Dla terenów usługowych należy przewidzieć miejsca do parkowania rowerów na terenie własnym inwestora.

§ 13. 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.

2. Podział terenów na działki budowlane dopuszczalny pod warunkiem zgodności z warunkami zabudowy i zagospodarowania terenu ustalonymi w karcie terenu w § 16. Zasady i warunki scalania dla poszczególnych terenów wg ustaleń szczegółowych w § 16.

3. Minimalna dopuszczalna wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych dla poszczególnych terenów wg § 16.

4. Nie dopuszcza się podziałów geodezyjnych po ścianach zewnętrznych budynków bez towarzyszącego terenu obsługującego, niezbędnego dla prawidłowego funkcjonowania działki budowlanej zgodnie z jej przeznaczeniem.

§ 14. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.Dla obszaru objętego planem ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 15. 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 w ustaleniach szczegółowych w § 16.

Rozdział 3. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 16. Ustalenia szczegółowe dla wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów

1. Ustalenia dla terenu 1.U

1) oznaczenie 1.U, pow. ok. 1,43 ha - tereny zabudowy usługowej;

2) przeznaczenie terenu:

a) funkcja podstawowa zabudowa usługowa,

b) funkcje dopuszczalne - usługi nieuciążliwe, wbudowane jako lokale lub jako samodzielne obiekty wolnostojące, typu:

– handel detaliczny (z wyjątkiem handlu samochodami i motocyklami), o pow. sprzedaży nie większej jak 1500 m²,

– usługi krawieckie, naprawy artykułów użytku osobistego i domowego,

– bary, restauracje, usługi gastronomiczne, usługi organizacji imprez okolicznościowych,

– usługi oświaty i wychowania, w tym przedszkole,

– usługi medyczne świadczone poza szpitalami i obiektami lecznictwa zamkniętego, stomatologiczne, apteka,

– usługi hotelarskie, przy czym dla obiektów o nie większej jak 50 liczbie miejsc noclegowych,

- usługi pocztowe i telekomunikacyjne, pośrednictwa finansowego, prawne, fotograficzne,
 - usługi związane z rekreacją, kulturą i sportem oraz poprawą kondycji fizycznej, w tym basen, jacuzzi, gabinety odnowy i masażu, fitness, kręgielnia itp.,
 - usługi w zakresie prania, czyszczenia, sprzątania budynków,
 - usługi fryzjerskie, kosmetyczne,
 - usługi świadczone w gospodarstwach domowych, usługi z zakresu administracji (biura turystyczne, ubezpieczeniowe, itp.), lub inne analogiczne, o podobnym zakresie uciążliwości,
- c) dopuszcza się sytuowanie w granicach terenu urządzeń produkujących energię elektryczną z odnawialnych źródeł, o łącznej mocy powyżej 100kW, w tym w formie instalacji fotowoltaicznych na dachach budynków; nie występuje potrzeba określania stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu; urządzenia montowane na dachach budynków nie powinny być widoczne z przestrzeni publicznych, jeśli nie leżą w płaszczyznach połąci dachowych,
- d) dopuszcza się towarzyszące funkcjom obiekty i urządzenia takie jak np. zieleń, miejsca rekreacyjne, miejsca postojowe w formie parkingów naziemnych, mała architektura, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
- e) dopuszcza się sytuowanie zabudowy o charakterze tymczasowym w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, o funkcjach niekolizyjnych z podstawowym przeznaczeniem terenu, dla obsługi ustalonego przeznaczenia, np. drobne obiekty usługowe handlowe, gastronomiczne,
- f) dopuszcza się istniejące budynki magazynowe,
- g) wyklucza się sytuowanie nowych budynków gospodarczych, magazynowych, a także samodzielnych obiektów garażowych i zespołów garaży (nie dotyczy podziemnych, bądź sytuowanych w podpiwniczeniach budynków), wiat garażowych;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - zgodnie z ustaleniami ogólnymi w § 6 oraz:
- a) zabudowę kształtować w sposób tworzący pierzeję wzdłuż ul. Pomorskiej, w tym także jako zespół zabudowy zwartej, przy czym ustala się maksymalną szerokość wydzielonego architektonicznie z bryły elementu na 12 m,
 - b) przy zastosowaniu dachów stromych w nowej pierzei wzdłuż ul. Pomorskiej kalenice sytuować równoległe do określonej na rysunku planu linii zabudowy,
 - c) zabudowa tworząca pierzeję - szerokość frontu budynku nie większa jak 62 m, nakaz podziałów artykulacyjnych w elewacji, nawiązujących do modułu o szerokości nie większej jak 12,40 m,
 - d) dla zespołu zabudowy realizowanego w granicach terenu nakaz harmonijnego kształtowania zabudowy pod względem kolorystycznym i zastosowanych materiałów - elewacji, pokrycia dachowego;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w tym 18 m od linii rozgraniczenia drogi - ul. Pomorskiej, 6 m od linii rozgraniczenia terenu 4.KDW i 15 m od linii rozgraniczenia ul. Zielonej,
 - b) intensywność zabudowy - min. 0,10, maksymalnie 1,80,
 - c) wskaźnik powierzchni zabudowy - 0,45,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna -15 %,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy, w tym wraz z urządzeniami związanymi z produkcją energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych montowanymi na dachach budynków - do 15 m n.p.t.,
 - f) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji - wg wskaźników określonych w § 12, dopuszcza się sytuowanie miejsc do parkowania w garażu podziemnym, a także w formie miejsc na parkingach naziemnych w granicach terenu,
 - g) geometria dachów- dopuszcza się dachy dowolne, w tym płaskie,
 - h) poziom posadowienia parterów budynków nie wyżej jak 1,5 m n.p.t.;
- 5) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- a) teren wzbogacić odpowiednio kształtowaną zielenią towarzyszącą, wskazany co najmniej szpaler drzew oddzielający teren od ul. Zielonej oraz wzdłuż ul. Pomorskiej, a także pas zieleni izolacyjnej wzdłuż południowej granicy jak na załączniku nr 1 – rysunku planu, w pasie zieleni należy stosować szlachetne, historycznie uwarunkowane gatunki liściaste (lipy) nawiązujące do historycznych szpalerów drzew wzdłuż ul. Pomorskiej,
 - b) wzdłuż ul. Pomorskiej zarezerwować pas na przebieg ewentualnych sieci infrastruktury technicznej oraz ścieżki rowerowej o szer. min 2,0 m,
 - c) dopuszcza się sytuowanie zbiorczych parkingów naziemnych od strony dróg publicznych - ul. Pomorskiej i Zielonej;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) wg ustaleń ogólnych określonych w § 11 i § 12,
 - b) zjazd na teren z dróg publicznych według odrębnych przepisów i za zezwoleniem zarządców tych dróg,
 - c) dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych łącznie dla inwestycji realizowanych w granicach terenu 1.U i sytuowanie ich na wspólnych parkingach zbiorczych;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń ogólnych zawartych w § 13 oraz:
- a) dopuszcza się łączenie działek, scalenie i podział działek w granicach terenu,
 - b) dopuszcza się wydzielenie działek dla dojazdów, dojść, ciągów pieszych i pieszo-rowerowych lub rowerowych,
 - c) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniej jak 1500 m² (nie dotyczy działek dla potrzeb infrastruktury technicznej czy dojazdów, dojść itp.),
 - d) minimalna szerokość działki budowlanej uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału 30 m, nie ustala się wymaganego kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego;
- 8) Inne ustalenia – teren położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – ochrony otoczenia historycznego zespołu urbanistycznego miasta Skórcza, wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego- obowiązują ustalenia zawarte w § 8;
- 9) stawka procentowa - 10 %.

2. Ustalenia dla terenu 2.MU

- 1) oznaczenie 2.MU, pow. ok.0,05 ha - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 2) przeznaczenie terenu:
 - a) funkcja podstawowa zabudowa mieszkaniowo-usługowa, usługi realizowane jako wbudowane lokale lub jako samodzielne wolnostojące lub dobudowane, nie ustala się proporcji pomiędzy funkcją usługowa i mieszkalną,
 - b) dopuszcza się towarzyszące obiekty i urządzenia takie jak np. zieleń, miejsca rekreacyjne, miejsca postojowe, mała architektura, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, garaż, budynek gospodarczy,
 - c) nie dopuszcza się sytuowania zabudowy o charakterze tymczasowym w rozumieniu przepisów prawa budowlanego,
 - d) wyklucza się sytuowanie budynków magazynowych;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - zgodnie z ustaleniami ogólnymi w § 6; dopuszcza się rozbiórkę istniejącej zabudowy kolizyjnej z planowanym nowym zagospodarowaniem;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, 6 m od linii rozgraniczenia ul. Zielonej,
 - b) intensywność zabudowy - min. 0,10, maksymalnie 1,20,
 - c) wskaźnik powierzchni zabudowy- 0,40,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20 %,

- e) maksymalna wysokość zabudowy - do 10 m n.p.t.,
 - f) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji - wg wskaźników określonych w § 12,
 - g) geometria dachów- dopuszcza się dachy dowolne, w tym płaskie;
- 5) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio na granicy działek;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) wg ustaleń ogólnych określonych w § 11 i § 12,
 - b) zjazd na teren z drogi gminnej- ul. Zielonej według odrębnych przepisów i za zezwoleniem zarządcy drogi;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń ogólnych zawartych w § 13, przy czym nie dopuszcza się podziałów geodezyjnych po ścianach zewnętrznych budynków bez towarzyszącego terenu obsługującego, niezbędnego dla prawidłowego funkcjonowania działki budowlanej zgodnie z jej przeznaczeniem;
- 8) Inne ustalenia – teren położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – ochrony otoczenia historycznego zespołu urbanistycznego miasta Skórcza, wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego- obowiązują ustalenia zawarte w § 8;
- 9) stawka procentowa - 0% (zmiana planu nie powoduje zmiany dotychczasowego przeznaczenia terenu i nie powoduje z tego powodu wzrostu wartości nieruchomości).

3. Ustalenia dla terenu 3.MN,U

- 1) oznaczenie 3.MN,U pow. ok.0,13 ha - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
- 2) przeznaczenie terenu:
- a) funkcja podstawowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami, dopuszcza się usługi jako lokale wbudowane lub jako obiekty wolnostojące,
 - b) dopuszcza się towarzyszące obiekty i urządzenia takie jak np. zieleń, miejsca rekreacyjne, miejsca postojowe w formie parkingów naziemnych, mała architektura, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, garaż, budynek gospodarczy, altana,
 - c) nie dopuszcza się sytuowania zabudowy o charakterze tymczasowym w rozumieniu przepisów prawa budowlanego;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - zgodnie z ustaleniami ogólnymi w § 6;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, 15 m od linii rozgraniczenia ul. Pomorskiej i 6 m od linii rozgraniczenia drogi wewnętrznej 4.KDW,
 - b) intensywność zabudowy - min. 0,20, maksymalnie 0,90,
 - c) wskaźnik powierzchni zabudowy - 0,30,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 25 %,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy - do 12 m n.p.t.,
 - f) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji - wg wskaźników określonych w § 12, dopuszcza się sytuowanie miejsc do parkowania w formie miejsc na parkingach naziemnych w granicach terenu,
 - g) geometria dachów- dopuszcza się dachy dowolne, w tym płaskie;
- 5) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) teren wzbogacić odpowiednio kształtowaną zielenią towarzyszącą,

- b) w urządzeniu terenu zapewnić możliwość prowadzenia ciągu pieszego lub pieszo-rowerowego - wzdłuż ul. Pomorskiej zarezerwować pas na przebieg ewentualnych sieci infrastruktury technicznej oraz ścieżki rowerowej o szer. min 2,0 m;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) wg ustaleń ogólnych określonych w § 11 i § 12,
 - b) zjazd na teren z drogi wewnętrznej 4.KDW, nie dopuszcza się bezpośrednich zjazdów z ul. Pomorskiej;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń ogólnych zawartych w § 13 oraz:
 - a) dopuszcza się wydzielenie działek dla dojazdów, dojść, ciągów pieszych i pieszo-rowerowych lub rowerowych,
 - b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniej jak 600 m² (nie dotyczy działek dla potrzeb infrastruktury technicznej czy dojazdów, dojść itp.);
- 8) Inne ustalenia – teren położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – ochrony otoczenia historycznego zespołu urbanistycznego miasta Skórcza, wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego- obowiązują ustalenia zawarte w § 8;
- 9) stawka procentowa - 0 % (zmiana planu nie powoduje zmiany dotychczasowego przeznaczenia terenu i nie powoduje z tego powodu wzrostu wartości nieruchomości).

4. Ustalenia dla terenu 4.KDW

- 1) oznaczenie 4.KDW powierzchnia terenu: 0,11 ha;
- 2) przeznaczenie terenu: tereny komunikacji - droga wewnętrzna, dopuszcza się wyznaczenie miejsc postojowych w pasie drogowym;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: według ustaleń ogólnych określonych w § 6, nie ustala się zasad szczegółowych;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania dróg:
 - a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) szerokość jezdni min.5,0 m,
 - c) ustala się minimalnie chodnik jednostronny o szer. min. 1,5 m, ewentualnie urządzenie drogi jako jednoprzestrzennego ciągu pieszo-jezdni bez wydzielania jezdni krawężnikiem;
- 5) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury i zieleni;
- 6) zasady powiązań z układem komunikacyjnym zewnętrznym i zasady lokalizacji miejsc postojowych:
 - a) wg ustaleń ogólnych określonych w § 11 i § 12,
 - b) powiązania z układem dróg publicznych poprzez zjazd z ul. Pomorskiej;
- 7) Inne ustalenia: teren położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – ochrony otoczenia historycznego zespołu urbanistycznego miasta Skórcza, wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego - obowiązują ustalenia zawarte w § 8;
- 8) stawka procentowa - 0 % (zmiana planu nie powoduje zmiany dotychczasowego przeznaczenia terenu i nie powoduje z tego powodu wzrostu wartości nieruchomości).

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 17. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Skórcz.

§ 18. W granicach niniejszego planu traci moc Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Skórcz pomiędzy ulicami Pomorska i Zieloną – uchwalona Uchwałą Nr V/19/2015 Rady Miejskiej w Skórczu z dnia 26 marca 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 4.05.2015 r. poz. 1480).

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

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU MIASTA SKÓRCZ POMIĘDZY ULINAMI POMORSKĄ I ZIELONĄ

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXVIII.../2021
Rady Miejskiej w Skórczu
z dnia 2021 r.

RYSUNEK PLANU

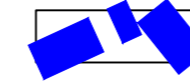
SKALA 1:1000



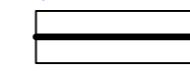
Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Skórczu z dnia r.



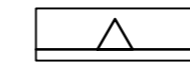
LEGENDA:



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM ZMIANY PLANU MIEJSCOWEGO



LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

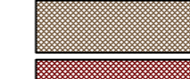


NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY



OZNACZENIE CYFROWO-LITEROWE IDENTYFIKUJĄCE PRZEZNACZENIE TERENU W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH, GDZIE OZNACZENIE CYFROWE OZNACZA NR KOLEJNY, PORZĄDKOWY TERENU A LITERY - PODSTAWOWE PRZEZNACZENIE TERENU

PRZEZNACZENIE TERENU, W TYM:



MN,U - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z USŁUGAMI



MU - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I/LUB USŁUGOWEJ



U - TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ



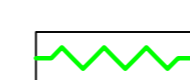
KDW - TERENY KOMUNIKACJI, DROGA WEWNĘTRZNA



GRANICE STREFY OCHRONY OTOCZENIA HISTORYCZNEGO ZESPOŁU URBANISTYCZNEGO MIASTA SKÓRCZA, WPISANEGO DO REJESTRU ZABYTKÓW WOJ. POMORSKIEGO - OGRANICZENIA GABARYTU ZABUDOWY

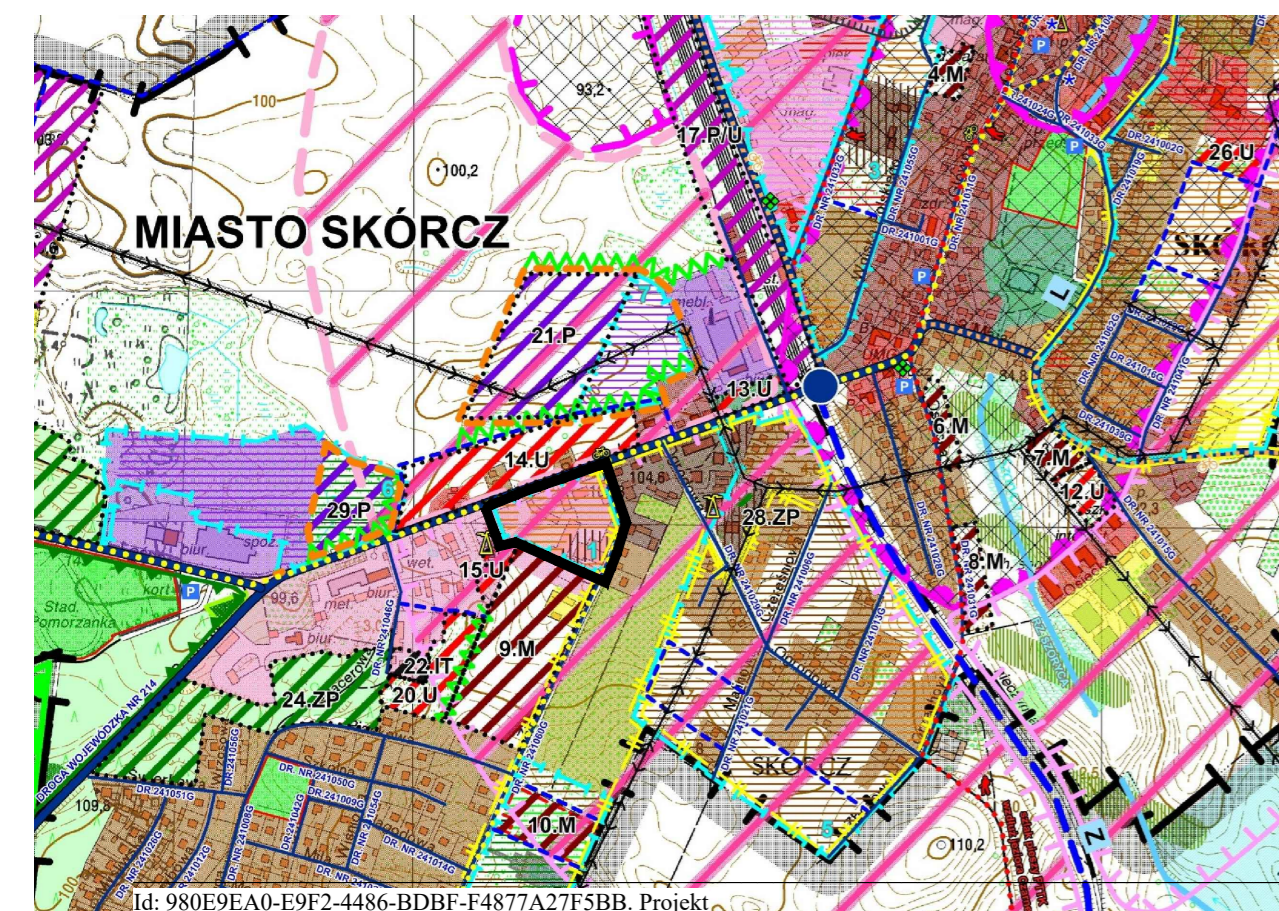


GRANICA TERENÓW POD BUDOWĘ URZĄDZEŃ, O KTÓRYCH MOWA W ART.10 UST.2a USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM - T.J. INSTALACJE OZE - ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKACZAJĄCEJ 100kW



PAS ZIELENI IZOLACYJNO-KRAJOBRAZOWEJ W URZĄDZENIU TERENU

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SKÓRCZ
(uchwalone Uchwałą Nr XVI/113/2020 Rady Miejskiej w Skórczu z dnia 17 marca 2020 r.)



- OZNACZENIA OGÓLNE:
Zabudowa produkcyjno-usługowa
- SYTUACJA PLANISTYCZNA (STAN NA XII. 2018 R.)
KIERUNKI ROZWOJU I PRZEKSZTAŁCEN FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNYCH
WSKAZANE W PLANACH MIEJSCOWYCH
- granica terenów objętych MPZP, w tym:
- obowiązujące plany miejscowe (nr zgodna z tekstem)
 - tereny przeznaczone na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną
 - tereny przeznaczone na zabudowę mieszkaniowo - usługową
- STAN I FUNKCJONOWANIE ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO, KULTUROWEGO I KRAJOBRAZU
OBSZARY I OBIEKTY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH
USTAWA O OCHRONIE ZABYTKÓW I OPIECIE NAD ZABYTKAMI
- obszar wpisany do rejestru zabytków województwa pomorskiego pod nr 958 -
układ urbanistyczny miasta Skórcz w granicach i ze strefami ochrony:
- obszar B - otoczenie zabytkowego zespołu urbanistycznego miasta Skórcz, w tym:
 - B1 - strefa ograniczenia gabarytu zabudowy
- granica opracowania zmiany MPZP

DOM BIURO URBANISTYCZNE KIELB-STAŃCZYK, JASZCZUK-SKOŁIMOWSKA SP.J
UL. CHODNICKA 61, 83-200 STAROGARD GDANSKI
tel. 58 56 220 57, e-mail: ppordoni@ppordoni.pl

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA FRAGMENTU MIASTA SKÓRCZ POMIĘDZY ULINAMI POMORSKĄ I ZIELONĄ
RYSUNEK PLANU

Autor opracowania: mgr inż. arch. Maria Kielb - Stańczyk
(opracowania do projektowania w planowaniu przestrzennym nr 1334/93)

Opracowanie graficzne: mgr Karina Markowska
data opracowania: MARZEC - MAJ 2021 r.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXVIII/.../2021
Rady Miejskiej w Skórczu
z dnia.....2021 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Rada Miejska w Skórczu, po zapoznaniu się z dokumentacją formalno-prawną dotyczącą uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Skórcz pomiędzy ulicami Pomorską i Zieloną

r o z s t r z y g a c o następuje:

Udokumentowano, że w czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz w terminie obligatoryjnym oczekiwania na uwagi, tj. 14 dni od ostatniego dnia wyłożenia projektu Planu do publicznego wglądu od dnia 10 czerwca 2021 r. do dnia 2 lipca 2021 r. oraz w terminie na wnoszenie uwag do dnia 19 lipca 2021 r., nie wpłynęły żadne uwagi.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXVIII/.../2021
Rady Miejskiej w Skórczu
z dnia.....2021 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 741, ze zm.) art. 7 ust. 1 pkt. 1 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713, ze zm.) i ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 305) Rada Miejska w Skórczu rozstrzyga co następuje:

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców zgodnie z art. 7 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713, ze zm.) stanowią zadania własne gminy, z wyłączeniem zadań o których mowa w przepisach odrębnych.
2. W granicach planu nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zaliczonych do zadań własnych gminy.
3. Niezbędne dla realizacji i funkcjonowania terenów inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej będą realizowane przez zainteresowane podmioty.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXVIII/.../2021

Rady Miejskiej w Skórczu

z dnia 2021 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

Uzasadnienie

1. Wstęp.

Plan jest realizacją Uchwały Nr XXIII/155/2020 Rady Miejskiej w Skórczu z dn. 22 grudnia 2020 r. o przystąpieniu do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Obejmuje fragment miasta w rejonie ulicy Pomorskiej i Zielonej, objęty obowiązującym dotychczas planem z 2015 r. , zgodnie z Uchwałą Nr V/19/2015 Rady Miejskiej w Skórczu z dnia 26 marca 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 4.05.2015r. poz. 1480).

Obszar opracowania ma pow. ok. 1,72 ha, w części zainwestowany i zabudowany, głównie zabudową usługową. Celem opracowania planu jest zmiana dotychczasowych ustaleń pozwalająca na dalszy rozwój terenu w tym lokalizację urządzeń produkujących energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii (OZE) o mocy przekraczającej wielkość określoną w przepisach odrębnych jako mikroinstalacja oraz uwzględniająca stan faktycznego zagospodarowania (realizacja zabudowy wyłącznie usługowej w miejscu dotychczas planowanej mieszkaniowo-usługowej).

Obszar opracowania położony jest na południe od ul. Pomorskiej- droga wojewódzka. nr 222 (Główna-Pomorska) i na zachód od ul. Zielonej- dr. gminna publiczna, poza historycznym centrum miasta Skórcza. Jest to teren położony w strefie ochrony konserwatorskiej ustalonej poprzez wpis do rejestru zabytków – w strefie B stanowiącej otoczenie zabytku w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie zabytków. Jest to strefa ograniczenia gabarytów. Zabudowane są działki:

- dz. 468/1 – budynek magazynowy, składowy, w średnim stanie technicznym, przy ul. Zielonej
- dz. 466/3 – budynek mieszkalny jednorodzinny,
- dz. 469- budynek mieszkalny jednorodzinny przy ul. Zielonej
- dz. 1147/1 i 466/1 oraz cz. 1140/1 – budynek hotelowy z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, w tym dojazdem, parkingami, terenem zieleni , obiektami infrastruktury technicznej
- dz. 1147/2 i 467/2 – budynek wielofunkcyjny usługowy wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, w tym dojazdem, parkingami.

Droga wewnętrzna, wydzielona zgodnie z dotychczasowym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (Mpzp) z 2015 r. jest włączona do drogi wojewódzkiej prowadzi dalej m. inn. do istniejącej myjni samochodowej na dz. 1140/3.

Ustalenia dotychczasowego Mpsz z 2015 r. nie są wystarczające dla planowanych zamierzeń sytuowania na dachach wzniesionych obiektów usługowych instalacji fotowoltaicznych o mocy większej niż w tzw. mikroinstalacjach. Tego typu instalacje zgodnie z przepisami prawa energetycznego oraz prawa budowlanego wymagają zaprojektowania i uzyskania pozwolenia na budowę oraz ustalenia odpowiednich warunków przyłączenia do sieci. Istotne są przy tym szczegółowe zapisy obowiązującego mpzp, które jednoznacznie pozwalałyby na tego typu realizacje. Wprawdzie ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu mówi, iż na każdym budynku dopuszcza się realizację mikroinstalacji, jednak jednocześnie gdy przewiduje się sytuowanie urządzeń o mocy powyżej 100kW należy wskazać granice takiego obszaru (art. 15 ust 3a ustawy).

Sporządzany obecnie plan miejscowy w myśl art. 34 ust 1 ustawy zastąpi dotychczasowy plan z 2015 r. („wejście w życie planu miejscowego powoduje utratę mocy obowiązującej innych planów lub ich części odnoszących się do objętego nim terenu”). Utrata mocy planu dotychczas obowiązującego nie powoduje wygaśnięcia decyzji administracyjnych, które na jego podstawie zostały wydane.

Dokument Studium miasta Skórcza (2020 r.) zawiera zapisy: „dopuszcza się wykorzystanie energii słońca w indywidualnych gospodarstwach domowych oraz obiektach użyteczności publicznej (np. lokalizacja kolektorów słonecznych oraz instalacji fotowoltaicznych na dachach budynków), w tym realizacji inwestycji w ramach zawartych partnerstw miasta Skórcz i Starostwa Powiatowego oraz podmiotów prywatnych z rejonu miasta w ramach projektu „Instalacja ogniw fotowoltaicznych oraz pomp ciepła w Skórczu, celem ograniczenia emisji CO₂ oraz wzrostu produkcji energii z OZE –II element wyspy energetycznej” .

Studium (2020) jednoznacznie dopuszcza realizację na obiektach użyteczności publicznej instalacji wykorzystujących energię słońca. Zgodnie z definicją zawartą w § 3 pkt 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie –budynkiem użyteczności publicznej jest budynek przeznaczony na potrzeby

administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, kultu religijnego, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, wychowania, opieki zdrowotnej, społecznej lub socjalnej, obsługi bankowej, handlu, gastronomii, usług, w tym usług pocztowych lub telekomunikacyjnych, turystyki, sportu, obsługi pasażerów w transporcie kolejowym, drogowym, lotniczym, morskim lub wodnym śródlądowym, oraz inny budynek przeznaczony do wykonywania podobnych funkcji; za budynek użyteczności publicznej uznaje się także budynek biurowy lub socjalny.

Biorąc powyższe pod uwagę plan miejscowy, który wskaże granice terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a (tj. takich, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW) jest zgodny z obowiązującym Studium miasta Skórcza, nie narusza jego ustaleń.

W związku z powyższym, należy stwierdzić, że spełniony został wymóg 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

Plan generalnie uwzględnia dotychczasowe dyspozycje dotyczące przeznaczenia obszaru dla zabudowy usługowej, bierze pod uwagę dotychczasowe zapisy w zakresie ustalonych wskaźników dot. zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy. Uwzględniono położenie części obszaru w strefie ochrony konserwatorskiej –ograniczeń gabarytu zabudowy (strefa B1 wg decyzji i wpisie do rejestru zabytków zespołu urbanistycznego miasta Skórcza), stanowiącej otoczenie zabytku .

Uchwała o przystąpieniu do sporządzania planu podjęta została po dniu 11 września 2015 r. (data wejścia w życie ustawy z dn. 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu - Dz. U. z 2015 r. poz. 443), w związku z czym nie wprowadza się ustaleń (art. 15 ust 3 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – obecnie uchylony) dotyczących zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane.

Parametry, wskaźniki, ustalenia dotyczące gabarytów, form architektonicznych ustalono w oparciu o dotychczasowy plan z 2015 r. oraz uwzględniając stan istniejący zagospodarowania i zabudowy. Dla terenu 1.U parametry i wskaźniki określono tak jak dla terenu 1.MU wg Mpzp z 2015 r., a dla 2.MU oraz 3.MN,U analogicznie jak w Mpzp z 2015 r. Zrezygnowano z wyznaczania terenu dla zabudowy wielorodzinnej MW (wg Mpzp z 2015 był to teren 2.MW usytuowany na dz. geod. 468/1).

2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Projekt planu miejscowego uwzględnia walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru opracowania poprzez odpowiednie zapisy dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, czy też zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego. W planie znajdują się odpowiednie do uwarunkowań obszaru ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów, a także ustalenia nakazujące realizację zieleni izolacyjno-krajobrazowej tworzącej bufor pomiędzy obszarem planu a terenami położonymi na południe od jego granic (dotąd nie zabudowanych lub jedynie z pojedynczymi zabudowaniami).

Nie uwzględniono szczególnych regulacji ochrony krajobrazu wynikających z audytów krajobrazowych, gdyż tego typu audyty dla województwa pomorskiego nie zostały dotychczas sporządzone.

W celu podniesienia walorów krajobrazowych wskazano pas zieleni izolacyjno-krajobrazowej wzdłuż ul. Pomorskiej – nawiązujący do historycznego zadrzewienia wzdłuż drogi prowadzącej do historycznego układu urbanistycznego miasta Skórcz. W pasie tym należy zastosować szlachetne, historycznie uwarunkowane gatunki liściaste – lipy.

Ostateczny efekt i ewentualne zmiany krajobrazowe związane z realizacją nowych obiektów budowlanych zależne będą od standardów i form architektonicznych zabudowy, jakości jej wykonania oraz sposobu urządzenia terenu wokół budynków.

2.3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Wymagania te uwzględniono poprzez określenie wymaganych wielkości minimalnych powierzchni biologicznie czynnych (analogicznie jak w Mpszp z 2015 r.), zapisy dotyczące wymaganej i dopuszczalnej zieleni towarzyszącej, wymagania dotyczące gospodarki wodno-ściekowej i ochrony środowiska.

Wykluczono, podobnie jak wg Mpszp z 2015 r. sytuowanie przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Dopuszczono w granicach terenu 1.U sytuowanie urządzeń związanych z produkcją energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii o łącznej mocy powyżej 100 kW, w tym w postaci instalacji fotowoltaicznych na dachach budynków. Wiąże się to z realizacją unijnego projektu partnerskiego Powiatu Starogardzkiego oraz miasta Skórcz z inwestorem prywatnym pn. "Instalacja ogniw fotowoltaicznych oraz pomp ciepła w Skórczu, celem ograniczenia emisji CO₂ oraz wzrostu produkcji energii z OZE -II element wyspy energetycznej”.

Istniejąca i planowana zabudowa będą włączone do sieci wod-kan. Ze względu na położenie obszaru w granicach administracyjnych miasta nie jest wymagane uzyskanie zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. W granicach planu nie występują lasy. Zmiana planu wskazuje na potrzebę uzupełnienia zagospodarowania obszaru zielenią wysoką oraz o charakterze izolacyjno-krajobrazowym

2.4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Obszar opracowania położony jest w całości w strefie ochrony konserwatorskiej krajobrazu (strefa B1 wg decyzji)—ograniczenia gabarytów zabudowy, stanowiącej otoczenie zabytku jakim jest historyczny zespół urbanistyczny miasta Skórcza, wpisany do rejestru zabytków (wpis z 1979 r.). W strefie tej obowiązuje ochrona otoczenia historycznego zespołu, w szczególności polegająca na ograniczeniu gabarytów nowej zabudowy (wielkości rzutów, wysokości). Krajobraz kulturowy obszaru opracowania podlega ochronie. Zgodnie z definicją zawartą w art. 3 pkt. 14 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami – „*krajobraz kulturowy to postrzegana przez ludzi przestrzeń, zawierająca elementy przyrodnicze i wytwory cywilizacji, historycznie ukształtowana w wyniku działania czynników naturalnych i działalności człowieka*”. Ochrona i kształtowanie krajobrazu kulturowego służy utrzymaniu tożsamości społeczności lokalnych (małe ojczyzny), regionów i państwa. Wobec tego konieczne jest utrzymanie i eksponowanie jego wartości, podejmując działania odnoszące się zarówno do ochrony dziedzictwa kulturowego, jak i środowiska przyrodniczego. Przedmiotem ochrony powinno być: ukształtowanie terenu, jego pokrycie (przyrodnicze i kulturowe) oraz tradycje zagospodarowania. Krajobraz obszaru objętego planem uległ znaczącym przekształceniom, obszar został zabudowany współczesnym zespołem zabudowy. W celu podniesienia walorów krajobrazowych oraz nawiązania do historycznych sposobów zagospodarowania wskazano pas zieleni izolacyjno-krajobrazowej – dla nowych nasadzeń wzdłuż ul. Pomorskiej.

Ze względu na położenie w strefie ochrony otoczenia planowane do zamontowania na dachach budynków urządzenia związane z produkcją energii elektrycznej muszą być odpowiednio zaprojektowane by nie powodowały degradacji krajobrazu kulturowego miasta. Urządzenia te nie powinny być widoczne z przestrzeni publicznych jeśli nie leżą w płaszczyznach połaci dachowych.

W granicach planu obowiązują przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami wymagające uzyskiwania pozwoleń na roboty budowlane od właściwego konserwatora zabytków. W granicach planu nie występują budynki stanowiące zabytki. Plan uwzględnia wytyczne konserwatorskie oraz uchwalony aktualny gminny program opieki nad zabytkami dla miasta Skórcza.

W obszarze opracowania nie występują obiekty stanowiące dobra kultury współczesnej wymagające ochrony.

2.5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Obszar opracowania nie jest położony w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych. Nie występują w jego granicach ani w bezpośrednim sąsiedztwie obiekty stwarzające zagrożenie wystąpienia poważnych awarii. Plan uwzględnia wymagania bezpieczeństwa ludności w zakresie zaopatrzenia w wodę w sytuacjach awaryjnych. Rozwiązania techniczne i zagospodarowanie terenu będą uwzględniały odpowiednie rozwiązania wynikające z potrzeb ochrony pożarowej, zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie.

Wymagania osób niepełnosprawnych uwzględniono poprzez ustalenia dla terenów o publicznym charakterze (ciągi piesze i pieszo-rowerowe, w tym w drodze wewnętrznej 4.KDW w granicach planu), a także poprzez zapisy dotyczące miejsc parkingowych dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wymaganych w zagospodarowaniu terenów.

Realizacja ustaleń planu nie spowoduje wystąpienia zagrożeń dla zdrowia i życia ludzi, a wyposażenie obszaru w infrastrukturę techniczną, w tym ochrony środowiska, zapewni właściwe warunki życia ludzi.

2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Wymagania te uwzględniono poprzez uwzględnienie wniosku zainteresowanych wnioskodawców zmiany dotychczasowego miejscowego planu, dotyczącego ustaleń w zakresie przeznaczenia oraz warunków zagospodarowania i zabudowy zgodnie z oczekiwaniami. Plan pozwoli na dalszy rozwój obszaru oraz realizację proekologicznych rozwiązań z zakresu infrastruktury technicznej. Potencjalne prognozowane korzyści wynikające z opracowania planu przeanalizowano i przedstawiono w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu.

2.7. Prawo własności.

Grunty objęte planem to przede wszystkim grunty prywatne osób fizycznych i spółek oraz grunty Skarbu Państwa (dz.468/1) w dzierżawie. Plan nie powoduje ograniczeń w wykorzystywaniu gruntów prywatnych, nie przewiduje realizacji funkcji publicznych na prywatnych gruntach.

2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Projekt planu nie koliduje z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa, nie występują tereny zamknięte lub strefy ochronne takich terenów. Ponadto zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu podlegał uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo. Organy te uzgodniły rozwiązania projektowe bez uwag.

2.9. Potrzeby interesu publicznego.

Celem planu jest umożliwienie dalszego zagospodarowania i zabudowy obszaru oraz realizację inwestycji związanej z projektem budowy urządzeń z zakresu odnawialnych źródeł energii (OZE). Ze względu na znaczenie ekonomiczno-społeczne oraz skutki ekologiczne uchwalenie planu leży w interesie publicznym.

2.10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Plan nie ogranicza możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej. Obszar planu ma bardzo dobre warunki obsługi infrastrukturalnej.

2.11. Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Burmistrz Miasta na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego zapewnił jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa: składania wniosków, uczestniczenia w dyskusji publicznej nad rozwiązaniami w trakcie wyłożenia projektu do publicznego wglądu oraz możliwość składania uwag.

Zgodnie z wymaganiami ustawy Burmistrz ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego oraz na stronie internetowej Urzędu Miejskiego, wyznaczając termin składania wniosków. Zgodnie z ustawą Burmistrz zawiadomił organy właściwe do opiniowania i uzgadniania miejscowych planów, wyznaczając termin na zgłaszanie stanowiska- opinii, uzgodnienia oraz przesyłając projekt. Projekt uzyskał wymagane przepisami opinie i pozytywne uzgodnienia.

Ze względu na fakt, iż zmiana dotychczasowego planu z 2015 r. jedynie nieznacznie zmieni ustalenia związane z przeznaczeniem terenu Burmistrz wystąpił z wnioskiem o odstąpienie od strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Na podst. art. 48 ust 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko RDOŚ w Gdańsku oraz PPIS w Starogardzie Gdańskim uznały, iż nie zachodzą przesłanki do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, a zmiana dotychczasowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie spowoduje znaczącego oddziaływania na środowisko.

Projekt zmiany planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 10 czerwca 2021 r. do dnia 2 lipca 2021 r. po uprzednim ogłoszeniu o ww. wyłożeniu. Ogłoszenie zamieszczono w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego oraz na stronie internetowej Urzędu Miejskiego.

W ogłoszeniu został wyznaczony termin wyłożenia projektu, termin dyskusji publicznej ustalono na dzień 22 czerwca 2021 r. oraz ustalono termin składania uwag – do dnia 19 lipca 2021 r. W terminach wyznaczonych przez Burmistrza każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu miejscowego może wnieść uwagi. Uwagi mogą być wnoszone w formie pisemnej, w formie ustnej do protokołu z dyskusji publicznej, a także za pomocą poczty elektronicznej. Protokół z dyskusji publicznej został zamieszczony na stronie internetowej miasta oraz na tablicy ogłoszeń. W wyznaczonym terminie nie wniesiono uwag.

2.12. Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Obszar opracowania położony jest w zasięgu obsługi sieci wodociągowej miejskiej, ustalono nakaz włączenia się do tych sieci. Ustalone przeznaczenia i sposób zagospodarowania nie zagrażają wodom podziemnym (nie jest to obszar położony w granicach głównych zbiorników wód podziemnych bądź w strefach ochrony ujęć wód).

2.13. Przeznaczenia terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych.

Ustalenia planu równoważą interesy prywatne i publiczne, uchwalenie planu nie wiąże się z koniecznością zajęcia gruntów prywatnych na cele publiczne. Skutki finansowo-prawne przeanalizowano w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu.

2.14. Wymagania ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy.

Obszar opracowania obejmuje fragment miasta, dla którego dotychczas obowiązuje Mppz z 2015 r. Obszar planu jest dobrze powiązany komunikacyjnie, infrastrukturalnie i funkcjonalnie z pozostałymi terenami miasta, ze względu na bliskość terenów już zainwestowanych stanowi ich bardzo dobre uzupełnienie. Planowane zagospodarowanie obszaru jest zgodne z ideą miasta zwartego, wykorzystuje walory ekonomiczne przestrzeni.

3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust 2.

Miasto Skórcz nie wykonywało dotychczas analiz, o których mowa w art. 32 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uchwały Rady Miejskiej, o której mowa w art. 32 ust 2, nie podjęto. Plan sporządzany jest jako odpowiedź na bieżące potrzeby właścicieli nieruchomości oraz miasta.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Uchwalenie planu może mieć docelowo korzystny wpływ na budżet miasta, gdyż jego skutkiem będzie dalszy rozwój obszaru. Ze względu na uwarunkowania położenia i dotychczasowego zagospodarowania uchwalenie planu nie będzie skutkowało koniecznością realizacji inwestycji stanowiących zadania własne miasta (np. dot. dróg publicznych, infrastruktury technicznej wodociągowej, kanalizacyjnej). Bilans wydatków i dochodów na skutek uchwalenia planu jest korzystny dla miasta.

Stawki procentowe o których mowa w art. 36 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenu 1.U ustalono w wysokości 10 %, gdyż na skutek jego uchwalenia wartość nieruchomości nim objętych wzrasta - dotychczasowe ustalenia nie pozwalały na sytuowanie urządzeń OZE o łącznej mocy powyżej 100kW, wprowadzona zmiana podnosi wartość tej części obszaru planu.

Dla pozostałych terenów obejmujących tereny komunikacyjne 4.KDW (droga wewnętrzna) oraz 2.MU i 3.MN,U ustalone przeznaczenie terenów jest takie samo jak wg dotychczasowego Mppz z 2015 r. i ustalono dla nich stawkę, o której mowa wyżej, na poziomie 0%.

5. Przebieg dotychczasowej procedury planistycznej.

Projekt planu został poddany procedurze planistycznej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2021r. poz. 741, ze zm.)

Burmistrz Miasta w ramach obowiązującej procedury planistycznej dokonał następujących czynności:

-ogłosił w prasie miejscowej, oraz poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń i na stronach BIP o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu,

-powiadomił na piśmie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,

-rozpatrzył wnioski do planu złożone przez osoby fizyczne i organy i instytucje właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,

-sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu,

-uzyskał opinie o projekcie planu i dokonał jego uzgodnień,

-ogłosił w prasie, na stronach BIP, a także poprzez obwieszczenie o terminie wyłożenia projektu planu, informując osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej o możliwości składania uwag dotyczących projektu planu,

-wyłożył projekt planu do publicznego wglądu (w dniach od 10 czerwca 2021 r. do 2 lipca 2021 r., przeprowadził w dniu 22 czerwca 2021 r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,

-przyjmował uwagi do planu w terminie do dnia 19 lipca 2021 r., w terminie nie wniesiono uwag do projektu planu.

Wobec wyczerpania procedury sporządzenia projektu planu określonej w art. 17 pkt 1-14 przedkłada się Radzie Miejskiej w Skórczu projekt zmiany planu, wraz z ustawowo określonymi załącznikami – do uchwalenia.

.....