

UCHWAŁA NR
RADY GMINY SIERAKOWICE

z dnia 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym 0013 Sierakowice, przy ul. Kartuskiej, na wysokości skrzyżowania z ul. Kościerską

Na podstawie Na podstawie art.20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 roku, poz. 741 z późn. zm.), art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 roku, poz.713 z późn. zm.) Rada Gminy Sierakowice **uchwala co następuje:**

§ 1. Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sierakowice” uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Sierakowice Nr XXXIII/384/17 z dnia 30 czerwca 2017 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym 0013 Sierakowice, przy ul. Kartuskiej, na wysokości skrzyżowania z ul. Kościerską w granicach określonych na załączniku graficznym do uchwały nr VII/65/19 Rady Gminy Sierakowice z dnia 9 kwietnia 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym 0013 Sierakowice, przy ul. Kartuskiej, na wysokości skrzyżowania z ul. Kościerską.

§ 2. Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

- 1) **teren** – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w § 3 i odpowiedniej karcie terenu, przeznaczony także pod sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej (w tym drogi);
- 2) **dostęp do terenu:**
 - a) dostęp do terenu - należy przez to rozumieć dostęp do terenu (obiektu) bez ograniczeń lub z ograniczeniami ustalonymi w kartach terenu,
 - b) dostępność drogowa - należy przez to rozumieć dostęp terenu do ulicy publicznej, ciągu pieszo-jezdnego lub drogi wewnętrznej;
- 3) **funkcje usługowe** (usługi) - należy przez to rozumieć:
 - a) usługi publiczne jak: administracja publiczna, wymiar sprawiedliwości, kultury, kultu religijnego, oświaty, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, porządku publicznego, ochrony przeciwpożarowej, rekreacji i kultury fizycznej, sportu (za wyjątkiem sportu wyczynowego),
 - b) usługi komercyjne jak: handel, gastronomia, usługi turystyczne, obsługi łączności w transporcie, świadczenie usług pocztowych lub telekomunikacyjnych, obsługa bankowa, usługi finansowe, działalność gospodarcza związana z wykonywaniem wolnych zawodów;

- 4) **miejsce postojowe** - rozumie się przez to teren przeznaczony do postawienia samochodu, przy czym jako miejsce postojowe można zaliczyć miejsce w garażu oraz na podjeździe do budynku;
- 5) **miejsce postojowe dla osób posiadających kartę parkingową** – miejsce spełniające wymogi określone w warunkach technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie zlokalizowane w pobliżu wejść do budynków dostępnych dla osób niepełnosprawnych;
- 6) **miejsca postojowe dla rowerów** – miejsce zlokalizowane na terenie, dostępne bezpośrednio z poziomu terenu lub za pomocą pochylni, usytuowane możliwie jak najbliżej wejścia do budynku;
- 7) **linie zabudowy** - maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz – określonych w ustaleniach planu – budowli. Linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, które mogą być wysunięte poza tę linię na odległość nie większą niż 1,5 m, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;
- 8) **powierzchnia biologicznie czynna** – teren biologicznie czynny, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 9) **zagospodarowanie tymczasowe** - należy przez to rozumieć sposób wykorzystania i urządzenia terenu, dopuszczone na czas określony tj. do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem. Zasady tymczasowego zagospodarowania określają ustalenia planu;
- 10) **układ odwadniający** - układ obejmujący szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, ciekły naturalne, kanały, rowy i drenaże.

§ 3. Oznaczenia literowe dotyczące przeznaczenia terenów ustalone w niniejszym planie.

1. **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej – zawierającej domy mieszkalne wolno stojące, w tym do również domy do sześciu mieszkań, domy w zabudowie bliźniaczej jedno lub dwumieszkaniowe.

1) W terenach mieszkaniowych MN dopuszcza się:

- a) budynki zamieszkania zbiorowego, niekolizyjne z funkcją mieszkaniową, np.: pensjonat, dom rencistów, dom zakonny, dom dziecka, z wyłączeniem obiektów hotelarskich,
- b) zabudowę towarzyszącą typu: garaż, budynek gospodarczy, itp.,
- c) lokalizację dróg wewnętrznych, sieci i obiektów infrastruktury.

2) W terenach mieszkaniowych wyklucza się: lokalizację usług powodujących uciążliwości dla funkcji mieszkaniowej.

2. **U** – zabudowa usługowa komercyjna i publiczna, z wyłączeniem:

- 1) stacji paliw;
- 2) warsztatów samochodowych, blacharskich i lakierniczych;
- 3) stacji obsługi samochodów ciężarowych i autobusów.

3. **MN/U** – zabudowa mieszkaniowo-usługowa zawierająca zabudowę mieszkaniową ekstensywną MN, o której mowa w ust. 1 i/lub zabudowę usługową U, o której mowa w ust. 2.

4. **KDX** - ciągi o równoprawnym ruchu pieszym, rowerowym i kołowym.

5. **E** – infrastruktura elektroenergetyczna.

§ 4. 1. Ustalone w planie zasady podziału terenu na działki nie dotyczą wydzieleni geodezyjnych dla sieci i urządzeń sieciowych, infrastruktury technicznej, w tym dla układu komunikacyjnego.

2. Dopuszcza się przebudowę istniejących urządzeń sieci infrastruktury inżynierskiej kolidujących z projektowaną zabudową zgodnie z warunkami wydanymi przez gestora sieci.

3. Prace budowlane związane z wprowadzeniem zainwestowania należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów dotyczących ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów. Planowane zagospodarowanie terenu nie może stanowić zanieczyszczeń dla środowiska gruntowo-wodnego.

4. Dopuszcza się legalizację istniejących obiektów.

5. Kolejność realizacji inwestycji dowolna.

6. Ustalony w planie w zasadach kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu kształt dachu dotyczy wyłącznie bryły głównej budynku. W przypadku istniejących budynków z dachami płaskimi dopuszcza się ich rozbudowę poprzez dobudowę elementów typu: ganek, klatka schodowa, nadbudowę tarasów, ganków z zachowaniem dachów płaskich.

7. Budynki istniejące uznane za zgodne z planem (których parametry przekraczają maksymalne ustalone w kartach terenu), mogą być przebudowywane, rozbudowywane, z uwzględnieniem pozostałych parametrów ustalonych w kartach terenu.

8. Zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych – zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej – stacji bazowych telefonii komórkowych - należy realizować w sposób zamaskowany w formie odpowiedniej do lokalizacji i istniejącego i projektowanego otoczenia, uciążliwość oddziaływania pola elektromagnetycznego w zależności od lokalizacji zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej, oznaczoną na rysunku planu odpowiednim symbolem linii, obejmującą fragment układu ruralistycznego wsi Sierakowice. W strefie ochrony konserwatorskiej działania, które wymagają pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków zostały określone w przepisach odrębnych.

2. W strefie ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego obowiązuje szczególna opieka nad zachowanymi historycznymi elementami struktury przestrzennej, w tym historycznego przebiegu dróg, historycznych podziałów terenu, struktury zabudowy i zieleni wysokiej. Zakłada się projektowanie nowej zabudowy o dobrym standardzie materiałowym i technologicznym, w oparciu o projekty nawiązujące do tradycji budowlanej miejscowości i regionu.

3. W strefie ochrony konserwatorskiej wprowadza się zakaz umieszczania wieżyczek, kolumnad i tralek.

§ 6. Ustala się podział obszaru objętego planem na 4 tereny oznaczone symbolami dwucyfrowymi i literowymi 01-MN/U, 02-MN/U, 03-E i 04-KDX. Dla w/w terenów określa się ustalenia szczegółowe ujęte w kartach terenu.

§ 7. KARTA TERENÓW OZNACZONYCH SYMBOLAMI 01-MN/U i 02-MN/U MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE EWIDENCYJNYM 0013 SIERAKOWICE, PRZY UL. KARTUSKIEJ, NA WYSOKOŚCI SKRZYŻOWANIA Z ULICĄ KOŚCIERSKĄ

1. Numer terenu:

- 1) 01-MN/U;
- 2) 02-MN/U.

2. Powierzchnia terenu:

- 1) 01 - 0,33 ha;
- 2) 02 – 0,14 ha.

3. Przeznaczenie terenu: MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, o której mowa w § 3, ust. 3 bez ustalania proporcji między funkcją mieszkaniową i usługową.

4. Funkcje wyłączone: usługi kolidujące z funkcją mieszkaniową.

5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem inny niż ustalone w ust. 3: nie ustala się.

6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: stosuje się zasady określone w ust. 7, 10.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy:
 - a) dla terenu 01-MN/U: maksymalne nieprzekraczalne w odległości 6 m od zachodniej linii rozgraniczającej teren, jak na rysunku planu, pozostałe zgodnie z przepisami budowlanymi, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 2,
 - b) dla terenu 02-MN/U: maksymalne nieprzekraczalne w odległości od 4,6 m do 6 m od południowej linii rozgraniczającej teren (od granicy z drogą wojewódzką nr 211- poza granicami planu), 6 m od zachodniej linii rozgraniczającej teren, jak na rysunku planu, pozostałe zgodnie z przepisami budowlanymi;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: nie ustala się, maksymalna:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej - 30%,
 - b) dla zabudowy wyłącznie usługowej – 40%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 15 % działki budowlanej objętej inwestycją;
- 4) intensywność zabudowy, minimalna: 0, maksymalna:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej w terenie 01-MN/U – 1,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,9,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej w terenie 02-MN/U – 2,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,2,
 - c) dla zabudowy wyłącznie usługowej w terenie 01-MN/U – 2,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,2,

- d) dla zabudowy wyłącznie usługowej w terenie 02-MN/U – 2,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,6;
- 5) wysokość zabudowy w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: nie ustala się, maksymalna:
 - a) dla terenu 01-MN/U – 12 m,
 - b) dla terenu 02-MN/U – 15 m;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy:
 - a) budynki o rzucie prostokąta o proporcjach 1:1,5 do 1:2,5,
 - b) pozostałe: dowolne;
- 7) formy zabudowy: wolnostojąca;
- 8) kształt dachu:
 - a) dla nowej zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci od 35° do 45°,
 - b) dla usługowej: stropodachy lub dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci od 35° do 45°;
- 9) poziom posadowienia parteru przy głównym wejściu do budynku do 0,5 m n.p.t.

8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) wielkość działki: dowolna;
- 2) szerokość frontu działki: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny.

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej :

- 1) dostępność drogowa: istniejącym zjazdem z drogi wojewódzkiej nr 211 (ul. Kartuska – poza granicami planu) poprzez ciąg o równoprawnym ruchu pieszym, rowerowym i kołowym (04-KDX);
- 2) parkingi do realizacji na terenie działki budowlanej:
 - a) dla samochodów osobowych:
 - ☐ usługi: minimalnie: 1 miejsce na każde zaczerpnięte 100m² powierzchni użytkowej usług, w tym minimum 1 miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową
 - ☐ zabudowa mieszkaniowa: 1 miejsce na 1 mieszkanie,
 - b) dla rowerów: dopuszcza się;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

- 1) strefy i obszary ochrony dóbr kultury: tereny 01-MN/U i 02-MN/U położone w strefie ochrony zespołu ruralistycznego, o którym mowa w § 5 ust. 1. Wszelkie działania inwestycyjne i budowlane wymagają stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej: zgodnie z ust. 7.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obowiązuje standard akustyczny dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;
- 2) zieleń na działkach kształtowana z zastosowaniem gatunków rodzimych zgodnych z siedliskiem;
- 3) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych drogi wojewódzkiej nr 211 zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 18;
- 2) w przypadku dachów stromych pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorach matowych ciemnoczerwonym, brązowym lub grafitowym;
- 3) elewacje z użyciem szlachetnych materiałów naturalnych, tj.: cegłą, kamieniem, drewnem, tynkiem w odcieniach bieli, beżu, brązu i jasnej szarości (paleta ziemi).

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

16. Stawka procentowa: 15% .

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

- 1) tereny 01-MN/U i 02-MN/U położone w granicach otuliny Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dopuszcza się podpiwniczenie budynków oraz parkingi podziemne;
- 2) dopuszcza się zabudowę w odległości 1,5 m od granicy działki, z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 1 lit a.

19. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: zaleca się gromadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów obiektów kubaturowych w zbiornikach szczelnych w celu dalszego ich wykorzystania.

§ 8. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 03-E MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE EWIDENCYJNYM 0013 SIERAKOWICE, PRZY UL. KARTUSKIEJ, NA WYSOKOŚCI SKRZYŻOWANIA Z ULICĄ KOŚCIERSKĄ

1. **Numer terenu:** 03-E.

2. **Powierzchnia terenu:** 0,0067 ha.

3. **Przeznaczenie terenu:** E- teren infrastruktury elektroenergetycznej – istniejąca stacja transformatorowa.

4. **Funkcje wyłączone:** nie ustala się.

5. **Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem inny niż ustalone w ust. 3:** nie ustala się.

6. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** stosuje się zasady określone w ust. 7, 10.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu :

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne zgodnie z przepisami budowlanymi;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 20%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 30 % działki budowlanej objętej inwestycją;
- 4) intensywność zabudowy, minimalna: 0, maksymalna: 0,2;
- 5) wysokość zabudowy w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 6 m;
- 6) inne gabaryty obiektów: dowolne;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: dowolny.

8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) wielkość działki: dowolna;
- 2) szerokość frontu działki: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny.

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej :

- 1) dostępność drogowa: istniejącym zjazdem z drogi wojewódzkiej nr 211 (ul. Kartuska – poza granicami planu) poprzez ciąg o równoprawnym ruchu pieszym, rowerowym i kołowym (04-KDX), poprzez teren działki nr 363/43 (poza granicami planu);
- 2) parkingi do realizacji na terenie działki budowlanej: dopuszcza się.
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;

- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

- 1) strefy i obszary ochrony dóbr kultury: teren 03-E położony w strefie ochrony zespołu ruralistycznego, o którym mowa w § 5 ust. 1. Wszelkie działania inwestycyjne i budowlane wymagają stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej: zgodnie z ust. 7.

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

12. **Zasady kształtowania krajobrazu:** stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7.

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

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

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

16. **Stawka procentowa:** 1% .

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

- 1) teren 03-E położony w obrębie otuliny Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

§ 9. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 04-KDX MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE EWIDENCYJNYM 0013 SIERAKOWICE, PRZY UL. KARTUSKIEJ, NA WYSOKOŚCI SKRZYŻOWANIA Z ULICĄ KOŚCIERSKĄ

1. **Numer terenu:** 04-KDX.

2. **Powierzchnia terenu:** 0,07 ha.

3. **Przeznaczenie terenu:** KDX – ciąg o równoprawnym ruchu pieszym, rowerowym i kołowym łączący tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej 01-MN/U i 02-MN/U z teren drogi wojewódzkiej nr 211 (poza granicami planu).

4. **Funkcje wyłączone:** nie ustala się.

5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem inny niż ustalone w ust. 3: nie ustala się.

6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: stosuje się zasady określone w ust. 10, 12 i 18.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: nie dotyczy.

8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) wielkość działki: dowolna;
- 2) szerokość frontu działki: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny.

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej :

- 1) dostępność drogowa: istniejącym zjazdem z drogi wojewódzkiej nr 211 (ul. Kartuska – poza granicami planu);
- 2) parkingi do realizacji na terenie działki budowlanej:
 - a) dla samochodów osobowych: dopuszcza się w układzie równoległym,
 - b) dla rowerów: dopuszcza się;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

- 1) strefy i obszary ochrony dóbr kultury: teren 04-KDX położony w strefie ochrony zespołu ruralistycznego, o którym mowa w § 5 ust.1. Wszelkie działania inwestycyjne i budowlane wymagają stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej: zgodnie z ust. 12 i 18.

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

12. Zasady kształtowania krajobrazu: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 9, 13 i 18.

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się, w tym infrastrukturę telekomunikacyjną, z zastrzeżeniem § 4 ust. 9;
- 3) zieleń: dopuszcza się.

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

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

16. Stawka procentowa: 1% .

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

- 1) teren 04-KDX położony w obrębie otuliny Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
szerokość w liniach rozgraniczających od 4,5 m do 14, 5 m, jak na rysunku planu.

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

- 1) ciąg o równoprawnym ruchu pieszym, rowerowym i kołowym wyposażony w placyk do zawracania o nieregularnym kształcie, jak na rysunku planu;
- 2) zaleca się wykonanie muru oporowego przy granicy z terenem 03-E.

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

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

§ 11. Tracą moc we fragmentach objętych granicami niniejszego planu:

- 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu wsi Sierakowice, uchwała nr XIII/152/11 Rady Gminy Sierakowice z dnia 13 grudnia 2011 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2012 r., poz. 448);
- 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu wsi Sierakowice, uchwała nr XLIII/518/14 Rady Gminy Sierakowice z dnia 7 listopada 2014 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2014 r., poz. 4523).

§ 12. Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady
Gminy

Mirosław Kuczkowski

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Gminy Sierakowice

z dnia 1 lutego 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko w dniach: od 20.09.2021 r. do 12.10.2021 r. W ustawowym terminie uwag nie wniesiono.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Gminy Sierakowice

z dnia 1 lutego 2022 r.

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

W obszarze planu nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Gminy Sierakowice

z dnia 2022 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 2021 r. poz. 741 z późn. zm.)
ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

UZASADNIENIE

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym 0013 Sierakowice, przy ul. Kartuskiej, na wysokości skrzyżowania z ul. Kościerską

INFORMACJA O OBSZARZE PLANU

1. Podstawa prawna

Projekt planu został opracowany na podstawie uchwały nr VII/65/19 Rady Gminy Sierakowice z dnia 9 kwietnia 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym 0013 Sierakowice, przy ul. Kartuskiej, na wysokości skrzyżowania z ul. Kościerską.

2. Położenie

Obszar objęty planem miejscowym obejmujący cztery tereny, o łącznej powierzchni ok. 0,57 ha, jest położony we wschodniej części wsi Sierakowice i swoim zasięgiem obejmuje tereny położone na północ od ulicy Kartuskiej – droga wojewódzka nr 211.

3. Cele sporządzenia planu

- a) zmiana zapisów planu obowiązującego w zakresie warunków urbanistycznych w celu umożliwienia bardziej elastycznego kształtowania przyszłej zabudowy,
- b) dostosowanie ustaleń planu do aktualnego stanu prawnego.

4. Plany obowiązujące

Na obszarze planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu wsi Sierakowice uchwalony uchwałą nr XIII/152/11 Rady Gminy Sierakowice z dnia 13 grudnia 2011 r. (Dz. Urz. Województwa Pomorskiego z 2012 r., poz. 448) – ustala teren zabudowy usługowej A.03.UU. oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu wsi Sierakowice, uchwała nr XLIII/518/14 Rady Gminy Sierakowice z dnia 7 listopada 2014 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2014 r., poz. 4523) - teren zabudowy usługowej 18.U.

5. Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie

Teren jest częściowo zainwestowany. W części przyległej do drogi wojewódzkiej nr 211 zlokalizowane są dwa budynki, w głębi terenu, trzeci budynek. Jest to zabudowa mieszkaniowa. We wschodniej części obszaru objętego granicami planu zlokalizowany jest urządzony zjazd z drogi wojewódzkiej, nieco na północ przy wschodniej granicy zlokalizowana jest stacja transformatorowa.

6. Realizacja polityki przestrzennej gminy ustalonej w SUIKZP

Zgodnie z ustaleniami Studium obszar objęty granicami opracowania zlokalizowany jest w strefie A – intensywnego rozwoju wielofunkcyjnego. W Sierakowicach ustala się rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej, zabudowy usługowej na poziomie lokalnym i ponadlokalnym (Kierunki, str 16). Zgodnie z ustaleniami zawartymi w Studium (Kierunki str 33) maksymalna powierzchnia sprzedaży w jednym obiekcie handlowym nie może przekroczyć 1500 m². W związku z powyższym ustalenia planu w pełni odpowiadają kierunkom wskazanym w Studium, a więc nie naruszają jego ustaleń.

II. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

1. Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe (art.1 ust. 2 pkt 1 i 2)

Wymagania te w projekcie planu zostały zrealizowane poprzez ustalenie maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy kształtujących układ przyszłej zabudowy, ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy w terenie 02-MN/U – sąsiadującym bezpośrednio z drogą wojewódzką nr 211 – 15 m, zaś w terenie 01-MN/U, położonym w drugiej linii, oddalonym od drogi wojewódzkiej -12 m.

2.Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (art.1 ust. 2 pkt 3)

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez realizację wytycznych wynikających z Opracowania ekofizjograficznego podstawowego sporządzonego do projektu planu, które zostały następnie zweryfikowane i potwierdzone w Prognozie oddziaływania na środowisko do projektu planu a także zaaprobowane w opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.

Cały obszar objęty opracowaniem położony jest w otulinie Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, co znalazło odzwierciedlenie w zapisach dla poszczególnych terenów.

Wprowadzono zapis o kształtowaniu zieleni na działkach z zastosowaniem gatunków rodzimych zgodnych z warunkami siedliskowymi.

3.Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art.1 ust. 2 pkt 4)

Cały obszar planu położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego. Działania inwestycyjne wymagają stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

4.Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych (art.1 ust. 2 pkt 5)

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez zapisy dotyczące dotrzymania odpowiednich standardów akustycznych, zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami dla obszarów pozostających w strefie uciążliwości akustycznych od drogi wojewódzkiej nr 211. Ustalony także został odpowiedni udział miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

5.Walory ekonomiczne przestrzeni (art.1 ust. 2 pkt 6)

Wymagania te w projekcie planu zostały zrealizowane między innymi poprzez ustalenie komercyjnych funkcji dla terenów 01-MN/U i 02-MN/U oraz poprzez ustalenie dla większości obszaru planu procentowej w wysokości – 15%. Realizacja ustaleń planu umożliwi ożywienie gospodarcze obszaru. Przyczyni się do utworzenia nowej powierzchni usługowej i mieszkaniowej.

6.Prawo własności (art.1 ust. 2 pkt 7)

Wymagania te w projekcie planu uwzględnione zostały m.in. poprzez ustalenie przeznaczenia mieszkaniowo-usługowego na terenach, które są własnością prywatną. W granicach planu występują grunty prywatne oraz grunty gminne i Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym i przekształcenia funkcjonalno-przestrzenne wynikające z ustaleń projektu planu dotyczą tych gruntów, realizując jednocześnie politykę przestrzenną Gminy.

7. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art.1 ust. 2 pkt 8)

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez umożliwienie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu niezagrażającego spełnieniu ww. potrzeb zgodnie z przepisami odrębnymi, co zostało potwierdzone uzgodnieniem projektu planu z Wojewódzkim Sztabem Wojskowym.

8. Potrzeby interesu publicznego (art.1 ust. 2 pkt 9)

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez ustalenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej, co umożliwi dalszy rozwój terenu zlokalizowanego w centrum wsi Sierakowice i mimo własności prywatnej umożliwi mieszkańcom szerszy dostęp do usług, jak również może zwiększyć zasoby mieszkaniowe.

9. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art.1 ust. 2 pkt 10 i 13)

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez umożliwienie realizacji wszelkiej infrastruktury technicznej oraz umożliwienie zaopatrzenia planowanej zabudowy w niezbędne media a także uwzględnienie wniosków do planu składanych przez gestorów infrastruktury.

Dostępność drogową do terenów objętych planem będzie zapewniać ulica Kartuska (poza granicami planu) poprzez istniejący zjazd z tej ulicy na ciąg o równoprawnym ruchu pieszym, rowerowym i kołowym (04-KX).

Plan dopuszcza ogrzewanie indywidualne z niskoemisyjnych źródeł lokalnych.

10. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art.1 ust. 2 pkt 11 i 12)

Sporządzając projekt planu Wójt Gminy Sierakowice zrealizował w pełni procedurę określoną w art. 17 ustawy, w tym wszystkie dyspozycje dotyczące udziału w niej społeczeństwa. Wójt Gminy Sierakowice ogłosił na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Sierakowicach oraz zamieścił obwieszczenie w prasie miejscowej o podjęciu przez Radę Gminy Sierakowice uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym 0013 Sierakowice, przy ul. Kartuskiej, na wysokości skrzyżowania z ul. Kościerską i wyznaczył termin składania wniosków.

11. Uwzględnienie interesu publicznego i prywatnego przy ustaleniach planu (art.1 ust. 3)

Ustalając przeznaczenie terenu, sposób zagospodarowania i sposób korzystania z terenu Wójt Gminy Sierakowice wziął pod uwagę zarówno interes publiczny jak i interes prywatny. Przeprowadzone analizy funkcjonalno-przestrzenne wykazały że tereny położone w centrum wsi Sierakowice w obszarze intensywnego rozwoju wielofunkcyjnego, dla których parametry urbanistyczne takie jak intensywność, wysokość zabudowy, czy procent pokrycia działki zabudową nieznacznie zmieniono w stosunku do planu obowiązującego. Przeznaczenie terenu rozszerzono przez umożliwienie wprowadzenia funkcji mieszkaniowej. Umożliwienie realizacji zabudowy usługowej i mieszkaniowej o wysokiej jakości, z poszanowaniem wartości kulturowych, wpłynie na zmianę wizerunku tak prestiżowego fragmentu Sierakowic.

12. Dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego i maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego (art.1 ust. 4 pkt 1 i 2)

Ustalenia planu wpłyną na zmianę transportochłonności w stosunku do stanu istniejącego (zwiększenie ruchu pieszego i kołowego istniejącą drogą zbiorczą). Przyjęte w planie ustalenia odnośnie przeznaczenia i parametrów urbanistycznych poprzedzone zostały analizami

funkcjonalno-przestrzennymi i komunikacyjnymi. Obszar objęty granicami planu ma dostępność do publicznego transportu zbiorowego.

13. Zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów (art.1 ust. 4 pkt 3)

Plan ustala ciąg o równoprawnym ruchu pieszym, rowerowym i kołowym, co zwiększa dostępność terenu dla pieszych i rowerzystów.

14. Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (art.1 ust. 4 pkt 4)

Podtrzymanie intensyfikacji parametrów urbanistycznych w procedowanym planie realizuje ideę rozwoju tej części wsi Sierakowice, w celu najefektywniejszego wykorzystania istniejącej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz przekształcenia terenów na cele nowej zabudowy mieszkaniowo-usługowej realizowanej z wykorzystaniem wysokiej jakości materiałów budowlanych. Nowa zabudowa, która może powstać dzięki ustaleniom procedowanego planu przyczyni się do rozwoju istniejącego zainwestowania w zakresie usług i mieszkalnictwa.

15. Zgodność projektu planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (art. 15 ust. 2.)

Plan nie jest sprzeczny z polityką przestrzenną gminy.

16. Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy (art. 15 ust. 3.)

Ustalenia projektu planu wymagają wykupienia niewielkich fragmentów gruntów własności prywatnej w celu realizacji ciągu o równoprawnym ruchu pieszym, rowerowym i kołowym, który zapewni wszystkim działkom objętym granicami planu dostęp do drogi publicznej o parametrach zgodnych z przepisami budowlanymi.

W projekcie planu dla całego obszaru planu (ok. 0,57 ha) ustalona została stawka procentowa w wysokości 15%, która stanowi podstawę ustalenia opłaty planistycznej pobieranej przez Wójta Gminy w przypadku zaistnienia przesłanek wskazanych w art. 36 ust. 4 ustawy.

Zwiększenie dochodów gminy wynika ze wzrostu wpływów do budżetu Gminy z tytułu opłat i podatków, w szczególności podatku od nieruchomości.

III. PROCEDURA

1. Przeprowadzone elementy obowiązującej procedury planistycznej

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został zaopiniowany i uzgodniony w ustawowo określonym zakresie. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w dniach: od 20.09.2021 r. do 12.10.2021 r. Na dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, zorganizowaną przez Urząd Gminy Sierakowice w siedzibie urzędu w dniu: 22 września 2021 r. o godz.1000 poza zespołem projektowym i pracownikami Urzędu nikt nie przybył. W wyznaczonym terminie, tj. do 27 października 2021 r. do projektu planu nie wniesiono uwag.

2. Podstawa uchwalenia

Plan został sporządzony zgodnie z obowiązującą procedurą (Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. z późniejszymi zmianami), spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki.

Zespół projektowy:

zagadnienia przestrzenne: mgr inż. arch. Maria Kowalska

mgr inż. arch. Hanna Gorlikowska-Knut
zagadnienia środowiskowe: mgr inż. Roma Slowi
mgr inż. Stella Bojanowska