

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY SIERAKOWICE**

z dnia 7 listopada 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki oznaczonej nr ew. 203/1 położonej w obrębie ewidencyjnym 0012 Puzdrowo, Gmina Sierakowice

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) i art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.), oraz w związku z uchwałą Nr XXIII/327/20 Rady Gminy Sierakowice z dnia 30 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki oznaczonej nr ew. 203/1 położonej w obrębie ewidencyjnym 0012 Puzdrowo, Gmina Sierakowice,

RADA GMINY SIERAKOWICE uchwala, co następuje:

§ 1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sierakowice” przyjętym uchwałą Rady Gminy Sierakowice Nr XXXIII/384/17 z dnia 30 czerwca 2017 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki oznaczonej nr ew. 203/1 położonej w obrębie ewidencyjnym 0012 Puzdrowo, Gmina Sierakowice, zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni około 0,55 ha, jak na rysunku planu (załącznik nr 1).

§ 2. Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

- 1) teren – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi, którego przeznaczenie zostało określone w §3 oraz karcie terenu, przeznaczony także pod zieleń, zbiorniki retencyjne, ciągi komunikacyjne, miejsca postojowe, sieci i urządzenia sieciowe oraz obiekty budowlane infrastruktury technicznej (w tym stacje bazowe telefonii komórkowej),
- 2) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków. Linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, schodów zewnętrznych, pochylni, które mogą przekraczać tą linię o nie więcej niż 1,5m oraz części podziemnych obiektów budowlanych,
- 3) makroniwelacja – zmiana odwzorowanej na podkładzie mapowym rysunku planu naturalnej rzeźby terenu (wykop, nasyp, wyrównanie powierzchni) o wysokość względną większą niż 1m. Nie uważa się za makroniwelację:
 - a) wkopanie w teren kondygnacji lub części kondygnacji budynku (w tym fundamentów),
 - b) wykonanie robót ziemnych związanych z realizacją: obiektów budowlanych (w tym m. in. słupów, masztów, ogrodzeń), sieci, urządzeń sieciowych, obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz ciągów komunikacyjnych.
- 4) zagospodarowanie tymczasowe – zagospodarowanie nowe, niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu lub określonych w nim warunków, standardów i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji. Obiekty tymczasowe zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym.
- 5) powierzchnia biologicznie czynna – teren biologicznie czynny, w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- 6) działka budowlana – teren inwestycji.

§ 3. Oznaczenia literowe dotyczące przeznaczenia terenów użyte w niniejszym planie: **M** – teren zabudowy mieszkaniowej. W terenie M dopuszcza się:

- 1) zabudowę jednorodzinną,
- 2) część mieszkaniową siedlisk rolniczych,
- 3) jako funkcję uzupełniającą, tj. maksymalnie do 40% powierzchni zabudowy jako
 - a) obiekty budowlane o funkcji usługowej z wyłączeniem działalności uciążliwych dla funkcji mieszkaniowej
 - b) obiekty budowlane o funkcji usług handlu o powierzchni sprzedaży w jednym obiekcie handlowym do 100 m²,
- 4) obiekty infrastruktury obsługującej funkcje, o których mowa w ustępach 1 i 2.

§ 4. 1. Ustalone w planie zasady podziału terenów na działki nie dotyczą istniejących podziałów na działki oraz wydzielen geodezyjnych (istniejących i nowych) dla:

- 1) sieci, urządzeń oraz budynków obsługujących siećową infrastrukturę techniczną,
- 2) ciągów komunikacyjnych.

2. Całość terenów w granicach niniejszego planu znajduje się w granicach otuliny Kaszubskiego Parku Krajobrazowego – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustalone w planie maksymalne wysokości zabudowy nie dotyczą obiektów budowlanych nie będących budynkami realizowanych na potrzeby infrastruktury technicznej.

4. Wszelkie projektowane obiekty o wysokości równej i wyższej od 50 m nad poziomem terenu podlegają zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

§ 5. 1. Należy zapewnić w granicach własnych ilość miejsc parkingowych zaspokajającej w pełni potrzeby wynikające ze sposobu użytkowania terenów. Dla nowych inwestycji obowiązuje zapewnienie minimum:

- a) dla funkcji mieszkaniowej – 2 miejsce postojowe na 1 dom lub lokal mieszkalny,
- b) dla funkcji usług - 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej podstawowej (bez pomieszczeń pomocniczych, socjalnych, toalet, magazynów i schowków, korytarzy, klatek schodowych, garażów, tarasów i podobnych).

2. Ustala się minimalny udział miejsc postojowe przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonego w kartę parkingową w ogólnej liczbie miejsc postojowych dla samochodów osobowych jako 1 miejsce postojowe na każde kolejne 10 miejsc postojowych lecz nie mniej niż 1, z zastrzeżeniem w ustępie 3.

3. Ustalenia ustępu 2 nie dotyczą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

4. Dla funkcji usługowych o powierzchni użytkowej powyżej 50 m² należy zapewnić w granicach własnych minimum 2 miejsca postojowe dla rowerów zorganizowane w sposób umożliwiający ich przypięcie.

§ 6. 1. Ustala się podział obszaru objętego planem na jeden teren pod względem ustalonego zakresu przeznaczenia i zasad zagospodarowania.

2. Ustalenia szczegółowe planu ustalono w karcie terenu.

§ 7. Karta terenu - miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki oznaczonej nr ew. 203/1 położonej w obrębie ewidencyjnym 0012 Puzdrowo, gmina Sierakowice

1. Numer terenu: **01**.
2. Powierzchnia: ok. 0,55 ha.

3. Przeznaczenie terenu: **M** – teren zabudowy mieszkaniowej

4. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem: istniejące zainwestowanie, dla którego dopuszcza się:

a) przebudowy,

b) dostosowanie zabudowy oraz zagospodarowania terenu do parametrów i wskaźników ustalonych dla terenu. 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: stosuje się zasady zawarte w pkt 6, 8 i 9,

6. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki lub terenu:

1) linie zabudowy:

a) maksymalne nieprzekraczalne - 30,0 m od linii brzegowej jeziora Świniewo (poza granicami planu), jak na rysunku planu,

b) pozostałe – zgodnie z przepisami,

2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%,

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 50%,

4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej:

a) minimalna: dopuszcza się 0

b) maksymalna: 1,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych dopuszcza się maksymalnie 0,7,

5) wysokość zabudowy:

a) minimalna: dopuszcza się 0,

b) maksymalna: 14,5 m

c) kształt dachu: dachy wielospadowe o minimalnym kącie nachylenia połaci 15°,

6) formy zabudowy – wolnostojące,

7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: zakaz wydzielania jako odrębnych działek, terenów pod budynkami po obrysie tych budynków bez wydzielenia terenu przynależnego, niezbędnego do racjonalnego korzystania z budynku,

8) inne:

a) na terenie inwestycji dopuszcza się oprócz budynku głównego budynki uzupełniające, wolnostojące, pełniące funkcje dodatkowe jak garaże i budynki gospodarcze,

b) nakaz stosowania pokryć dachowych w odcieniach kolorów zbliżonych do kolorystyki naturalnych dachówek ceramicznych, z dopuszczeniem dachów grafitowych i pokrytych roślinnością,

c) dopuszcza się realizację elewacji z zastosowaniem maksymalnie trzech rodzajów oraz trzech kolorów materiałów wykończeniowych,

d) nakaz stosowania jako dominujących materiałów na elewacjach w kolorach jasnych odcieniach żółci, czerwieni i brązów oraz bieli, z dopuszczeniem maksymalnie jednego koloru kontrastowego w stosunku do pozostałych,

e) nakaz stosowania dominujących materiałów na elewacjach w odcieniach jednego koloru w ramach jednej działki budowlanej objętej inwestycją,

f) nakaz stosowania stolarki okiennej w jednolitym kolorze w ramach działki budowlanej objętej inwestycją w odcieniach bieli, zieleni lub niebieskiego lub drewna naturalnie występujących na terenie gminy drzew,

g) wydzielone drogi wewnętrzne i ciągi pieszo jezdne należy projektować i realizować:

- z uwzględnieniem potrzeb realizacji elementów infrastruktury technicznej,

- o minimalnej szerokości: drogi 8 m, ciągi pieszo-jezdne 6 m,
- z zakończeniem odcinków nieprzelotowych przestrzeni do manewrowania o minimalnych wymiarach 12,5 na 12,5 m,

h) dopuszcza się lokalizację zabudowy na granicy działek wewnątrz terenu,

i) maksymalna powierzchnia sprzedaży w jednym obiekcie handlowym 100 m².

7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości (zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami):

- 1) szerokość frontu działki – dowolna,
- 2) powierzchnia działki – minimalna: 1500 m², z zastrzeżeniem ustaleń par. 4 ust 1.
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – dowolny.

8. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku ustalony w przepisach odrębnych,
- 2) zakaz makroniwelacji;
- 3) wyklucza się lokalizację inwestycji mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

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

10. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy

11. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: zgodnie z par. 4 pkt 2.

12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: nie dotyczy.

13. Zasady dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: istniejącym zjazdem z drogi wojewódzkiej nr 211 (poza granicami planu) i poprzez sąsiadującą z terenem działkę drogową stanowiącą istniejący dojazd (poza granicami planu),
- 2) parkingi – do realizacji na terenie inwestycji, zgodnie z § 5,
- 3) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej, dopuszcza się ujęcie własne,
- 4) odprowadzenie ścieków – do kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się do istniejącego szczelnego zbiornika i wywóz przez specjalistyczne przedsiębiorstwo,
- 5) zagospodarowanie wód opadowych – zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego,
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną – zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 7) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy,
- 8) zaopatrzenie w ciepło – zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 9) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

15. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

16. Informacje i zalecenia nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: zaleca się gromadzenie wód opadowych z dachów budynków w zbiornikach i wykorzystanie ich dla celów porządkowych, pielęgnacyjnych itp.

§ 8. Na obszarze objętym niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego tracą moc przepisy uchwały Rady Gminy Sierakowice Nr XIII/152/11 z dnia 13 grudnia 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu wsi Sierakowice (Dz. Urz. Woj. Pom. z dn. 01.02.2012 r. poz. 448).

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

- 1) część graficzna – rysunek planu w skali 1:1000 (załączniki 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, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (załącznik nr 4).

§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sierakowice.

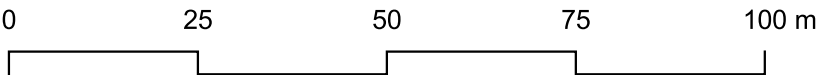
§ 11. Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

GMINA SIERAKOWICE

OBRĘB PUZDROWO

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
 dla działki oznaczonej nr ew. 203/1 położonej w obrębie ewidencyjnym 0012 Puzdrowo,

Załącznik graficzny nr 1
 do uchwały nr
 Rady Gminy Sierakowice z dnia



SKALA 1:1000



wyrys ze SUIKZP gminy Sierakowice
 skala 1:10 000

obszar opracowania miejscowego planu
 zagospodarowania przestrzennego

oznaczenia elementów SUIKZP zlokalizowanych w granicach
 opracowania mpzp

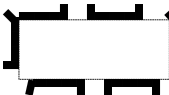
	zabudowa rozproszona (zagrodowa, mieszkaniowa jednorodzinna, usługowa)
	obszary zwartej zabudowy
D2	obszary rolnicze z zabudową zagrodową, mieszkaniową jednorodziną i inną na pozostałym obszarze gminy
	granica otuliny KASZUBSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO (KPK)

NUMER TERENU

001-M

SYMBOL PRZEZNACZENIA

OZNACZENIA



granica planu



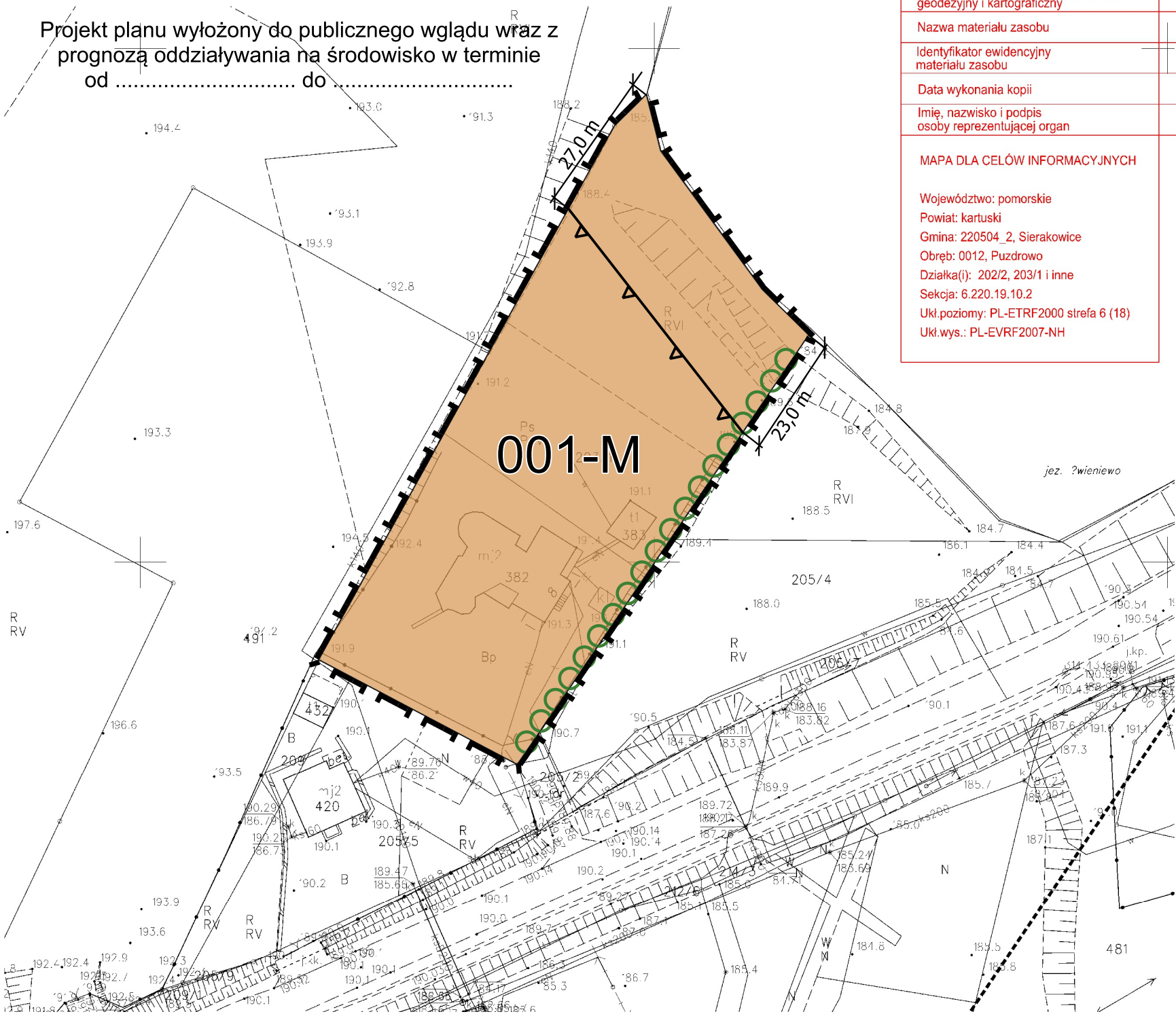
maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy



tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 wraz z linią rozgraniczającą
 tereny o różnym przeznaczeniu



zieleń izolacyjna



Projekt planu wyłożony do publicznego wglądu wraz z
 prognozą oddziaływania na środowisko w terminie
 od do

001-M

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Gminy Sierakowice

z dnia 7 listopada 2023 r.

ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU

Wykaz i sposób rozpatrzenia uwag wniesonych do wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki oznaczonej nr ew. 203/1 położonej w obrębie ewidencyjnym 0012 Puzdrowo, Gmina Sierakowice.

Wyłożenie w dniach od 06.03.2023 roku do 28.03.2023 roku

termin składania uwag do 13 kwietnia 2023 roku

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej zgłaszającej uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wójta w sprawie rozpatrzenia uwag		uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	30.03.2023r.	osoba fizyczna	Działając na podstawie art. 17 pkt 11 oraz art. 18 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym działając w ustawowym terminie zwracam się z uwagą do ww. projektu planu wnosząc o uzupełnienie zapisu par. 3 o ust. 2 w następującej treści „część mieszkaniową siedlisk rolniczych”	cały obszar planu	§ 3. Oznaczenia literowe dotyczące przeznaczenia terenów użyte w niniejszym planie: M – teren zabudowy mieszkaniowej. W terenie M dopuszcza się: 1) zabudowę jednorodzinną,	uwzględniono		Uzasadnienie: Organ rozpatrujący uwagę uznał uzasadnienie wskazane w uwadze za właściwe. Treść uzasadnienia: <i>Aktualnie projekt planu w zakresie dopuszczonych funkcji zakłada zabudowę mieszkaniową. Uzupełnienie par. 3 o ust. 2 w następującej treści „część mieszkaniową siedlisk rolniczych” pozwoli na doprecyzowanie zapisów planu i ułatwi ich interpretację w procedurach administracji budowlanej. Co istotne, wnoszone uzupełnienie nie zmienia już określonego zakresu dopuszczonych funkcji.</i>

1	2	3	4	5	6	7	8	9
2	30.03.2023r.	autouwaga	<p>W trosce o wysoką jakość opracowania mpzp na podstawie art. 17 pkt 11 oraz art. 18 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym składam uwagę do ww. projektu planu aby tekst o treści:</p> <p>§ 7. Karta terenu - miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości przylegającej do ulicy Wojska Polskiego w Sierakowicach, gmina Sierakowice</p> <p>zamienić na:</p> <p>§ 7. Karta terenu - miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki oznaczonej nr ew. 203/1 położonej w obrębie ewidencyjnym 0012 Puzdrowo, gmina Sierakowice</p>	cały obszar planu	§ 7. Karta terenu - miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości przylegającej do ulicy Wojska Polskiego w Sierakowicach, gmina Sierakowice	uwzględniono		<p>Uzasadnienie:</p> <p>W projekcie planu omyłkowo znalazł się nagłówek karty terenu z innego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z którym zapisy przedmiotowego projektu były standaryzowane. Tytuł nagłówka nie jest bezpośrednim ustaleniem planu, a jedynie treścią porządkującą i ułatwiającą korzystanie z zapisów mpzp. Niniejsza zmiana jest natury technicznej i nie wiąże się z potrzebą powtórzenia dotychczas zrealizowanych etapów procedury sporządzania planu ani wykonania dodatkowych.</p>

Przewodniczący Rady Gminy

Mirosław Kuczkowski

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Gminy Sierakowice
z dnia 7 listopada 2023 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE
INWESTYCJI
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ
WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

BUDOWA DRÓG I URZĄDZEŃ KOMUNIKACYJNYCH:

W granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie przewidziano nowych dróg publicznych i urządzeń komunikacyjnych.

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA:

Realizacja na zasadach obowiązujących w gminie Sierakowice.

Przewodniczący Rady Gminy

Mirosław Kuczkowski

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

RADY GMINY SIERAKOWICE

z dnia 7 listopada 2023 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

do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki oznaczonej nr ew. 203/1 położonej w obrębie ewidencyjnym 0012 Puzdrowo, Gmina Sierakowice

I. INFORMACJA O OBSZARZE PLANU

1. Podstawa prawna

Do opracowania planu przystąpiono na podstawie uchwały nr XXIII/327/20 Rady Gminy Sierakowice z dnia 30 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki oznaczonej nr ew. 203/1 położonej w obrębie ewidencyjnym 0012 Puzdrowo, Gmina Sierakowice.

2. Położenie

Obszar planu, o powierzchni ok. 0,55 ha położony jest w miejscowości Puzdrowo w sąsiedztwie jeziora Świniewo w nieznacznej odległości od drogi wojewódzkiej nr 211. graniczy:

- od północy z terenami upraw rolnych,
- od wschodu z jeziorem Świniewo,
- od południa z terenami częściowo zabudowanymi mieszkaniowymi przylegającymi do DW211,
- od zachodu z terenami upraw rolnych.

3. Cel sporządzenia planu

Do opracowania planu przystąpiono w celu uporządkowania parametrów zabudowy i umożliwienia przebudowy w zgodzie pierwotnie wydaną decyzją pozwolenia na budowę (PnB nr 7351-51/96 z 1996 r.).

4. Plany obowiązujące

Na całości obszaru planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu wsi Sierakowice (przyjęty uchwałą nr XIII/152/11 Rady Gminy Sierakowice z dnia 13 grudnia 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu wsi Sierakowice). W planie ustalono funkcję zabudowa jednorodzinnej (symbol B.01.MN).

5. Istniejące użytkowanie, zagospodarowanie i stan własności gruntów

Obszar planu jest zabudowany budynkami mieszkalnym i gospodarczymi. Część terenu zagospodarowano jako ogród z zielenią ozdobną i małą architekturą. Grunty w całości stanowią własność prywatną jednego właściciela.

6. Realizacja polityki przestrzennej gminy ustalonej w SUiKZP

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjęto uchwałą nr XXXIII/384/17 Rady Gminy Sierakowice z dnia 30 czerwca 2017 roku i zmieniano szeregiem późniejszych uchwał. Dla terenu opracowania planu w części Kierunki zagospodarowania ustalono: zabudowa rozproszona (zagrodowa, mieszkaniowa jednorodzinna, usługowa) oraz obszary rolnicze z zabudową zagrodową mieszkaniową jednorodziną i inną na pozostałym obszarze gminy (symbol D2). Ponadto wskazano, że teren znajduje się w obszarze zwartej zabudowy, strefie 100m od brzegów rzek i jezior i innych zbiorników wodnych oraz otulinie Kaszubskiego Parku Krajobrazowego (PL.ZIPOP.1393.PK.10). Wszystkie te kwestie zostały uwzględnione przy opracowaniu planu. 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 zrealizowane zostały głównie poprzez zapisy dotyczące parametrów i wskaźników urbanistycznych (w tym odnoszące się do dopuszczalnej kolorystyki obiektów).

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

Wymagania te zrealizowane zostały m.in. poprzez uwzględnienie wytycznych wynikających z Opracowania ekofizjograficznego podstawowego sporządzonego do projektu planu, które zostały następnie potwierdzone w Prognozie oddziaływania na środowisko do projektu planu, a także zaaprobowane w opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska. W projekcie planu ustalono minimalny procent powierzchni biologicznej działki budowlanej jako 50%. Wykluczono możliwość lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

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

Teren planu nie jest objęty strefą ochrony konserwatorskiej.

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

Wymagania te zrealizowane zostały poprzez zapisy o konieczności dotrzymania standardów akustycznych w środowisku oraz o konieczności zastosowania zabezpieczeń akustycznych doprowadzających dopuszczalny poziom hałasu w środowisku ustalony w przepisach odrębnych.

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

Wymagania te zrealizowane zostały poprzez ustalenie przeznaczenia m.in. na funkcje mieszkaniowe, część mieszkaniową siedlisk rolniczych z dopuszczeniem jako funkcję uzupełniającą (tj. maksymalnie do 40% powierzchni zabudowy) jako obiekty budowlane o funkcji usługowej z wyłączeniem działalności uciążliwych dla funkcji mieszkaniowej oraz poprzez ustalenie dla całego obszaru planu stawki procentowej w wysokości 30%. Plan umożliwia przebudowę istniejącej zabudowy albo realizację nowej. Nowe inwestycje to wpływy z podatków, a więc większe możliwości prowadzenia miejskich zadań publicznych, realizowanych dla dobra wszystkich mieszkańców gminy.

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

Wymagania te uwzględnione zostały m.in. poprzez utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia na terenach, które stanowią własność prywatną. Plan jedynie poszerza przeznaczenie funkcji mieszkaniowej o część mieszkaniową siedlisk rolniczych z dopuszczeniem funkcji uzupełniającej, nie wprowadzając ustaleń ingerujących w prawo własności. Ustalone przeznaczenia, a także parametry zagospodarowania i zabudowy sankcjonują istniejący faktyczny sposób użytkowania i zagospodarowania nieruchomości, parametry zabudowy ustalone wydaną decyzją pozwolenia na budowę (PnB nr 7351-51/96 z 1996 r.) oraz w sposób nieznaczny umożliwia uzupełnienie zabudowy nowymi obiektami albo rozbudowę istniejących.

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

Wymagania te zrealizowane zostały m.in. poprzez umożliwienie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu niezagrażającego spełnieniu ww. potrzeb zgodnie z przepisami odrębnymi, a także uwzględnienie w drodze opiniowania i uzgodnień ewentualnej infrastruktury teletechnicznej MW, terenów zamkniętych oraz stref ochronnych zgodnie z uzgodnieniem projektu planu przez Wojewódzki Sztab Wojskowy (obecnie Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji Ośrodek Zamiejscowy w Gdańsku).

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

Wymagania te zrealizowane zostały przede wszystkim poprzez korektę obowiązującego planu o parametry z wcześniej wydanego pozwolenia na budowę, co mogło stanowić ewentualną podstawę do roszczeń finansowych lub innych. Ponadto ustalono wymagania dla zabudowy z uwzględnieniem walorów krajobrazowych i ładu przestrzennego gminy.

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 zrealizowane zostały m.in. poprzez umożliwienie realizacji wszelkiej infrastruktury technicznej oraz wymóg zaopatrzenia planowanej zabudowy w niezbędne media w odpowiednim standardzie, a także uwzględnienie wniosków do planu składanych przez gestorów infrastruktury. Istniejące sieci obsłużą nową zabudowę na obszarze objętym planem.

Dostępność drogową do terenów objętych planem zapewniają istniejący dojazd przez tereny sąsiadujące do DW211.

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 ogłosił na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz zamieścił obwieszczenie w lokalnym wydaniu Dziennik Bałtycki – Tygodnik Kartuzy, a dodatkowo na stronach Biuletynu Informacji Publicznej gminy, o podjęciu przez Radę Gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i wyznaczył termin składania wniosków do przedmiotowego planu.

Do planu zostały złożone standardowe wnioski od organów uzgadniających i opiniujących oraz gestorów mediów.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przekazano organom uzgadniającym i opiniującym. Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków odmówił uzgodnienia projektu planu wskazując warunki jego uzyskania w piśmie sygn.. ZN.5150.159.2.2022.AW. Warunki te zostały doprecyzowane w drodze szeregu spotkań wyjaśniających z przedstawicielami organu. Po tym skorygowany projekt planu przedłożono ponownie do uzgodnienia. Organ nie udzielił odpowiedzi w ustawowym terminie przez co nastąpiło ono automatycznie w trybie art.25 ust 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony dwukrotnie do publicznego wglądu, a w trakcie każdego wyłożenia zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Pierwsze wyłożenie trwało od 06.03.2023 do 28.03.2023 a drugie od 05.06.2023 do 27.06.2023 r. Drugie wyłożenie zrealizowano z tytułu złożenia uwagi przez właściciela terenu, do której Wójt Gminy przychylił się pozytywnie. Uwzględnienie uwagi nie wymagało ponowienia innych elementów procedury opracowania planu. Wszystkie ww. elementy procedury opracowania planu ogłaszano i obwieszczano zgodnie z wymogami prawnymi.

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

Ustalając przeznaczenie terenu, sposób zagospodarowania i korzystania z terenu Wójt Gminy Sierakowice wziął pod uwagę zarówno interes publiczny, jak i interes prywatny.

Przeprowadzone analizy funkcjonalno-przestrzenne wykazały, że obszar predysponowany jest do zabudowy mieszkaniowej jak w obowiązującym planie. Parametry zabudowy skorygowano z uwzględnieniem wydanej decyzji pozwolenia na budowę wcześniej nie ujawnionej.

Ustalone planem wskaźniki urbanistyczne także są działaniami w szeroko pojętym wspólnym (publicznym) interesie, jakim jest szeroko pojęty ład przestrzenny i dobro krajobrazu gminy.

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

Przy opracowaniu projektu planu uwzględniono lokalizację terenu w nieznacznym sąsiedztwie DW211 i niewielkim oddaleniu od centrum gminy w miejscowości Sierakowice jednocześnie ograniczając możliwości zabudowy do mieszkaniowej jednorodzinnej i części mieszkalnych siedlisk rolniczych. Funkcje usługowe znacznie ograniczono do dopuszczenia jako dodatkowe z obostrzeniami.

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

Nie zidentyfikowano potrzeby ustalania publicznych ciągów pieszych i rowerowych w przebiegu przez teren opracowania planu. Z uwagi na ustaloną funkcję mieszkaniową jednorodzinną oraz części mieszkalne siedlisk rolniczych oraz prywatną własność całości terenu komunikację wewnętrzną potraktowano jako kwestie niepubliczne. Ponadto ustalono wymóg organizacji parkingów na terenie inwestycji z uwzględnieniem ustalonych ilości miejsc postojowych, w tym dla rowerów.

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

Obszar objęty granicami planu zlokalizowany jest w granicach obszaru zwartej zabudowy wskazanej w Studium charakteryzującej się jednym z lepszych w gminie poziomów nasycenia usługami i infrastrukturą. Zabudowa mieszkaniowa lokalizowana w tej części gminy jest realizacją przyjętej polityki rozwoju, w zgodzie z zasadami zrównoważonego rozwoju.

15. Zgodność projektu planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (art. 15 ust. 1 pkt 2)

Plan jest zgodny z wynikami Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Sierakowice.

16. Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy (art. 15 ust. 1 pkt 3)

Ustalenia planu nie powodują skutki finansowe, o których mowa w art. 36. Realizacja ustaleń planu nie wiąże się z koniecznością nabycia praw własności przez gminę gruntu będącego własnością osoby prywatnej.

W projekcie planu dla całego obszaru (ok. 0,55 ha) ustalona została stawka procentowa w wysokości 30%, która stanowi podstawę ustalenia opłaty planistycznej pobieranej przez wójta gminy w przypadku zaistnienia przesłanek wskazanych w art. 36 ust. 4 ustawy.

Potencjalne zwiększenie dochodów gminy wynika z wzrostu wpływów z opłat i podatków wynikających z możliwości realizacji nowej zabudowy.

III. PROCEDURA

1. Przeprowadzone elementy obowiązującej procedury planistycznej

Sporządzając projekt planu Wójt Gminy Sierakowice zrealizował w pełni procedurę określoną w art. 17 ustawy, w tym wszystkie dyspozycje dotyczące udziału w niej społeczeństwa.

W wyniku podjęcia przez Radę Gminy uchwały nr XXIII/327/20 z dnia 30 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki oznaczonej nr ew. 203/1 położonej w obrębie ewidencyjnym 0012 Puzdrowo, Gmina Sierakowice, Wójt Gminy ogłosił na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz zamieścił obwieszczenie w lokalnym wydaniu Dziennik Bałtycki – Tygodnik Kartuzi, a dodatkowo na stronach Biuletynu Informacji Publicznej gminy, o podjęciu przez Radę Gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i wyznaczył termin składania wniosków do przedmiotowego planu.

Do planu zostały złożone standardowe wnioski od organów uzgadniających i opiniujących oraz gestorów mediów.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przekazano organom uzgadniającym i opiniującym. Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków odmówił uzgodnienia projektu planu wskazując warunki jego uzyskania w piśmie sygn. ZN.5150.159.2.2022.AW. Warunki te zostały doprecyzowane w drodze szeregu spotkań wyjaśniających z przedstawicielami organu. Po tym skorygowany projekt planu przedłożono ponownie do uzgodnienia. Organ nie udzielił odpowiedzi w ustawowym terminie przez co nastąpiło ono automatycznie w trybie art.25 ust 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony dwukrotnie do publicznego wglądu. W trakcie wyłożeń organizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Pierwsze wyłożenie trwało od 06.03.2023 r. do 28.03.2023 r., a drugie od 05.06.2023 r. do 27.06.2023 r. Drugie wyłożenie zrealizowano z tytułu złożenia uwagi przez właściciela terenu, do której Wójt Gminy przychylił się pozytywnie. Uwagę wraz z autouwagą wskazano w wykazie stanowiącym załącznik do uchwały. Uwzględnienie uwag nie wymagało ponowienia innych elementów procedury opracowania planu. Wszystkie ww. elementy procedury opracowania planu ogłaszano i obwieszczano zgodnie z wymogami prawnymi.

2. Podstawa uchwalenia

Plan został sporządzony zgodnie z procedurą określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977). Z dniem 30 października 2020 r. weszła w życie zmiana ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nakładająca na Prezydenta Miasta obowiązek tworzenia oraz prowadzenia, w tym aktualizacji i udostępniania, zbiorów danych przestrzennych w rozumieniu art. 3 pkt 11 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (Dz. U. z 2020 r. poz. 177 i 284) dla planu miejscowego. Zgodnie z art. 67a ust. 4 i 5 ustawy zbiór danych przestrzennych opisuje się metadanymi infrastruktury informacji przestrzennej w zakresie zagospodarowania przestrzennego, a dane przestrzenne tworzone dla planu stanowią załącznik nr 4 do uchwały Rady Miasta w sprawie uchwalenia planu.

PROJEKTANT PROWADZĄCY – mgr inż. arch. Adam Rodziewicz uprawniony do opracowania planu z tytułu nadania uprawnień nr 1689 przez Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast potwierdzonych późniejszym wpisem do POIU pod nr G-142/2002.