

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY SIERAKOWICE**

z dnia 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek oznaczonych nr ew. 113/1, 117/1, 117/2, 563/1, 563/2, 114 położonych w obrębie ewidencyjnym 0019 Załakowo, Gmina Sierakowice

Na podstawie art.20 ust. 1, art. 27, art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 roku, poz. 538) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.), 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 2026 roku, poz. 662)

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. z późn. zm., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek oznaczonych nr ew. 113/1, 117/1, 117/2, 563/1, 563/2, 114 położonych w obrębie ewidencyjnym 0019 Załakowo, Gmina Sierakowice, o powierzchni około 1,82 ha, w granicach określonych na załączniku graficznym do uchwały nr XXX/432/21 Rady Gminy Sierakowice z dnia 19 października 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek oznaczonych nr ew. 113/1, 117/1, 117/2, 563/1, 563/2, 114 położonych w obrębie ewidencyjnym 0019 Załakowo, Gmina Sierakowice.

§ 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) **dostępność drogowa:** należy przez to rozumieć dostęp terenu do ulicy publicznej, ciągu pieszo-jezdnego lub drogi wewnętrznej;
- 3) **miejsce postojowe** - rozumie się przez to teren przeznaczony do postawienia samochodu, przy czym jako miejsce postojowe można zaliczyć miejsce w garażu lub na terenie działki;
- 4) **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 ze szczególnymi potrzebami;
- 5) **miejsca postojowe dla rowerów** – miejsce zlokalizowane na terenie, dostępne bezpośrednio z poziomu terenu lub za pomocą pochylni, usytuowane możliwie jak najbliżej wejścia do budynku;
- 6) **linie zabudowy** - maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy linia 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, oraz murów oporowych, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;

- 7) **mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą**, tj. mieszkanie: właściciela podmiotu gospodarczego, stróża lub technologa (o ile działalność wymaga całodobowego nadzoru technologicznego), na działce wspólnej z obiektem, w którym jest prowadzona działalność gospodarcza. Dopuszcza się najwyżej dwa mieszkania (w odrębnym budynku mieszkalnym lub w budynku wspólnym z prowadzoną działalnością gospodarczą), przy czym łączna powierzchnia użytkowa mieszkań nie może przekraczać łącznej powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele działalności gospodarczej;
- 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. Symbole przeznaczeń.

1. **P/U – produkcja, składy, bazy i usługi.**
2. **KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.**

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

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

5. 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, np. w formie latarni, na dachach w formie kominów, w formie słupów oświetleniowych, itp. Uciążliwość oddziaływania pola elektromagnetycznego w zależności od lokalizacji zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Dopuszcza się możliwość wydzielenia dla infrastruktury oraz regulację granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami.

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

1. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej, oznaczoną na rysunku planu odpowiednim symbolem szrafu, obejmującą fragment układu ruralistycznego wsi Załakowo. W strefie ochrony konserwatorskiej działania, które wymagają pozwolenia odpowiedniego miejscowo 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 dwa tereny objęte planem oznaczone symbolami dwucyfrowymi i literowym 01-P/U, 02-KR. Dla w/w terenów określa się ustalenia szczegółowe ujęte w kartach terenu.

§ 7. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 01-P/U MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁEK OZNACZONYCH NR EW. 113/1, 117/1, 117/2, 563/1, 563/2, 114 POŁOŻONYCH W OBRĘBIE EWIDENCYJNYM 0019 ZAŁAKOWO, GMINA SIERAKOWICE

1. **Numer terenu:** 01.

2. **Powierzchnia terenu:** 1,74 ha.

3. **Przeznaczenie terenu:** P/U - teren zabudowy produkcyjnej, składów, baz i zabudowy usługowej – istniejący zakład produkcyjny branży stolarskiej. Dopuszcza się zabudowę mieszkaniową integralnie związaną z prowadzoną działalnością gospodarczą.

4. **Funkcje wyłączone:**

- 1) zakłady o zwiększonym albo dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 2) składowanie materiałów sypkich na otwartej przestrzeni, pod gołym niebem;
- 3) składowanie odpadów innych niż wytwarzane w ramach prowadzonej na terenie działalności oraz nie dłużej niż przez 3 miesiące.

5. **Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem inny niż ustalone w ust. 3:** istniejący obiekt produkcyjno- usługowy o parametrach innych niż ustalone w ust. 7.

6. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** stosuje się zasady określone w ust. 7, 12, 18.

7. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne w odległości 6 m od linii rozgraniczającej dróg od strony wschodniej, północnej i zachodniej, jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działek budowlanych objętych inwestycją: minimalna: nie ustala się, maksymalna:
 - a) 40% z zastrzeżeniem lit b,
 - b) 50% dla zabudowy na działce nr ew. 114;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działek budowlanych objętych inwestycją: 20%;
- 4) intensywność zabudowy, minimalna: dowolna, maksymalna: 1,0;
- 5) wysokość zabudowy:

a) w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, dla nowej zabudowy: minimalna: nie ustala się, maksymalna:

- 9 m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne (w tym jedna w poddaszu),
- dla budynku na działce nr ew. 114 - 13,5 m,

b) wysokość obiektów budowlanych, np.: urządzeń infrastruktury technicznej, masztów antenowych, kominów itp: maksymalna – 12 m;

6) inne gabaryty i parametry zabudowy:

- a) dla zabudowy na działce nr ew. 114 - forma bryły głównej na rzucie wydłużonego prostokąta,
- b) pozostałe parametry dowolne;

7) formy zabudowy: dowolne;

8) kształt dachu: dla nowej zabudowy dachy dwuspadowe symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci od 18° do 45°, z zastrzeżeniem ust.18 pkt 2.

8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dotyczy.

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej :

1) dostępność drogowa: z dróg publicznych przylegających do przedmiotowego terenu (poza granicami planu);

2) parkingi do realizacji na terenie działki budowlanej:

a) dla samochodów osobowych:

- minimum 10 miejsc postojowych w tym minimum 1 miejsce do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- 1 miejsce postojowe na mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą,

b) dla rowerów: dopuszcza się;

3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;

4) odprowadzenie ścieków: bytowe - do kanalizacji sanitarnej, technologiczne - po podczyszczeniu do kanalizacji sanitarnej za zgodą i na warunkach gestora sieci;

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:

- a) teren położony w strefie ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego wsi Załakowo. Wszelkie działania inwestycyjne i budowlane wymagają stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
- b) część terenu, oznaczona na rysunku planu położona w strefie ochrony konserwatorskiej 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 kształtowana z zastosowaniem gatunków rodzimych zgodnych z siedliskiem;
- 3) działalność produkcyjna nie może powodować przekroczeń wartości normatywnych zanieczyszczeń powietrza oraz poziomu dźwięku w środowisku na granicy własności terenu objętego inwestycją;
- 4) zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej winien być bezwzględnie ograniczony do granic własności obszaru, do którego inwestor ma tytuł prawny.
- 5) pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed uciążliwościami wynikającymi z prowadzonej działalności produkcyjnej.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7 oraz w § 4 ust. 5;
- 2) wykończenie elewacji z cegły, drewna, tynku naturalnego w kolorze złamanej bieli, beżu lub kamienia wyłącznie w partii cokołowej, wyklucza się okładziny z tworzyw sztucznych (np. siding), dopuszcza się płyty elewacyjne w stonowanych kolorach w odcieniach tradycyjnych materiałów;
- 3) pokrycie dachów wyłącznie z materiałów matowych, w naturalnym kolorze spieku ceramicznego, dopuszcza się dach w kolorze grafitowym wyłącznie przy zastosowaniu kąta nachylenia połaci od 18° do 25°;
- 4) należy stosować jednolitą kolorystykę dla całego zespołu zabudowy.

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: 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) obiekty zakładu winny stanowić kompleks spójny architektonicznie i kolorystycznie.

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 02-KR MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁEK OZNACZONYCH NR EW. 113/1, 117/1, 117/2, 563/1, 563/2, 114 POŁOŻONYCH W OBRĘBIE EWIDENCYJNYM 0019 ZAŁAKOWO, GMINA SIERAKOWICE

1. Numer: 02.

2. Powierzchnia: 0,08 ha.

3. Klasa i nazwa drogi: KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

4. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu od 4,3 m do 10,9 m w obrębie skrzyżowania z działką drogową nr 535;
- 2) przekrój: zaleca się jednoprzestrzenny bez wyodrębnionych jezdni i chodników;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: nie ustala się.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowania z drogami gminnymi publicznymi zlokalizowanymi na działkach nr 535 od wschodu i 116 od zachodu.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: teren położony w strefie ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego wsi Załakowo.

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

8. Zasady kształtowania krajobrazu: stosuje się zasady określone w § 4 ust. 6.

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

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

11. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się, w tym infrastrukturę telekomunikacyjną, z zastrzeżeniem § 4 ust. 6;
- 3) zieleń: zakaz lokalizacji.

12. Stawka procentowa: 1%.

13. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: nie ustala się.

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

§ 9. 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;
- 4) dane przestrzenne dla planu (załącznik nr 4).

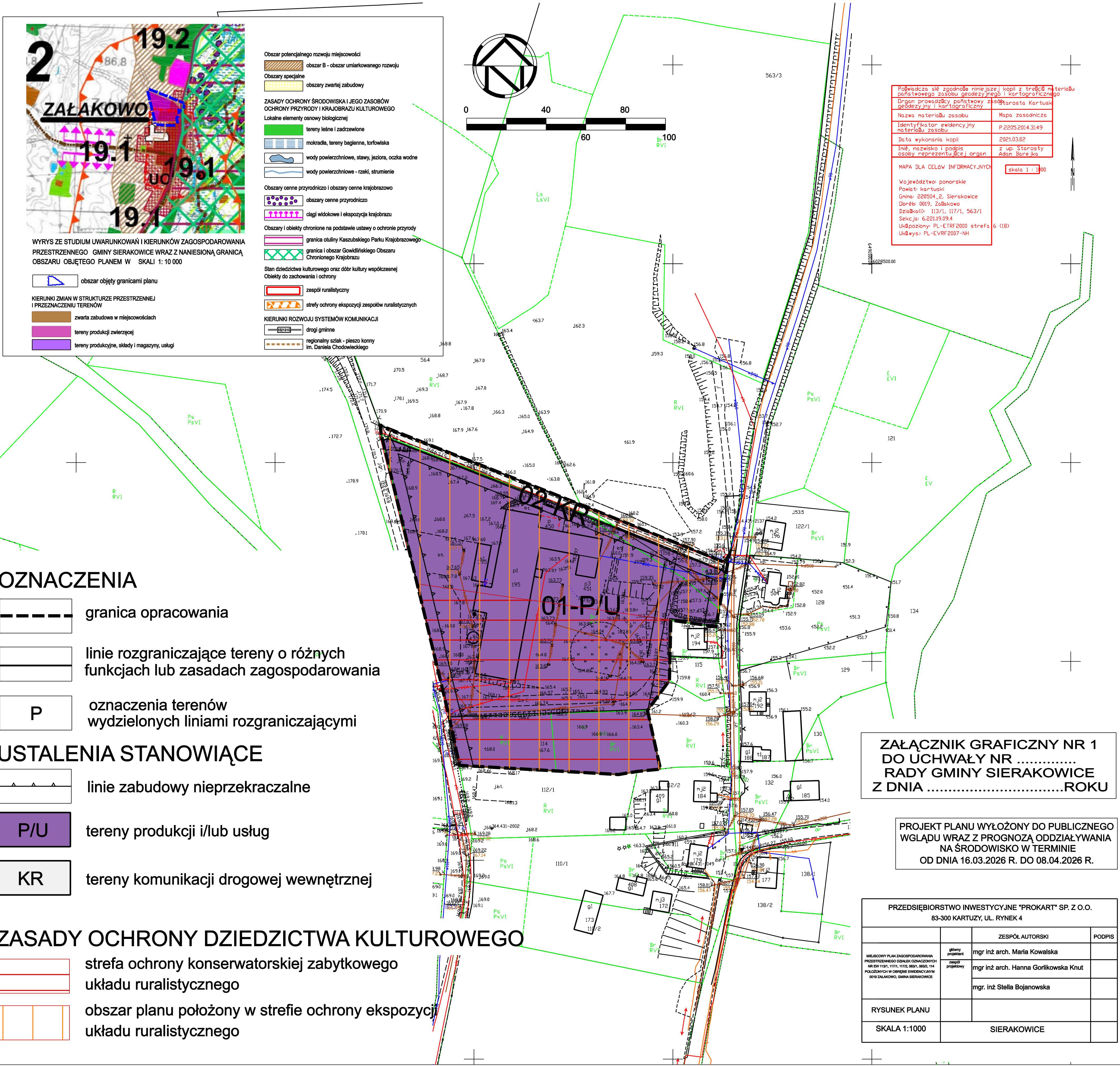
§ 10. Traci moc we fragmencie objętym granicami niniejszego planu: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Załakowo dotyczącego obszaru dz. 565, 564, 563 gmina Sierakowice, uchwała nr XXVII/190/2004 Rady Gminy Sierakowice z dnia 29 października 2004 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 148 z 4 grudnia 2004 r., poz. 2686).

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sierakowice.

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁEK OZNACZONYCH
NR EW 113/1, 117/1, 117/2, 563/1, 563/2, 114 POŁOŻONYCH W OBRĘBIE EWIDENCYJNYM
0019 ZAŁAKOWO, GMINA SIERAKOWICE

SKALA 1:1000



Załącznik nr 2 do uchwały nr

Rady Gminy Sierakowice

z dnia 30 czerwca 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Projekt planu był wyłożony wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 16 marca 2026 r. do 08 kwietnia 2026 r. W ustawowym terminie, to jest do 23 kwietnia 2026 r. uwag nie wniesiono.

Załącznik nr 3 do uchwały nr

Rady Gminy Sierakowice

z dnia 30 czerwca 2026 r.

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

1. Zadania własne gminy:

- 1) Do inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców zalicza się inwestycje dotyczące zadań własnych, wymienionych w art. 7 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym.
- 2) Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, finansowanych z udziałem środków z budżetu gminy zalicza się:
 - budowę dróg gminnych wraz z ich oświetleniem,
 - budowę wodociągów i urządzeń wodociagowych,
 - budowę kanalizacji sanitarnej z urządzeniami,
 - budowę kanalizacji deszczowej z urządzeniami.
- 3) Przepisom o finansach publicznych podlegają inwestycje, które realizowane są z udziałem środków publicznych zdefiniowanych w art. 5 ust. 1 ustawy o finansach publicznych, w tym środków pochodzących z funduszy strukturalnych Unii Europejskiej.
- 4) Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, jak:
 - zaopatrzenie w energię elektryczną,
 - zaopatrzenie w energię ciepłą,
 - zaopatrzenie w gaz

podlegają dodatkowo regulacjom ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tj. Dz. U. z 2026 r., poz. 43 z późn. zm.).

2. Zasady realizacji inwestycji:

- 1) Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej ujęte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, należące do zadań własnych gminy obejmują uzbrojenie terenów w sieci: wodociagową, kanalizacji deszczowej i sanitarnej. Inwestycje te finansowane będą ze środków budżetowych gminy, istnieje możliwość ubiegania się o dofinansowanie z funduszy strukturalnych UE. Ustala się następujące źródła finansowania zadań gminnych w zakresie wymienionym w niniejszym rozstrzygnięciu, zgodnie z przepisami o finansach publicznych:
 - dochody własne Gminy,
 - dotacje,
 - fundusze strukturalne Unii Europejskiej i inne,
 - kredyty, pożyczki preferencyjne,
 - środki prywatne (porozumienia publiczno - prywatne).
- 2) Do pozostałych zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, wynikających z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, należy rozbudowa sieci i urządzeń przesyłu

energii elektrycznej w zakresie niezbędnym do zaopatrzenia w energię elektryczną zabudowy na całym terenie opracowania. Inwestycje realizowane będą przez przedsiębiorstwa energetyczne posiadające koncesje.

Załącznik nr 4 do uchwały Nr

Rady Gminy Sierakowice

z dnia 2026 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

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek oznaczonych nr ew. 113/1, 117/1, 117/2, 563/1, 563/2, 114 położonych w obrębie ewidencyjnym 0019 Załakowo, Gmina Sierakowice

I. INFORMACJA O OBSZARZE PLANU

1. Podstawa prawna

Projekt planu został opracowany na podstawie uchwały nr XXX/432/21 Rady Gminy Sierakowice z dnia 19 października 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek oznaczonych nr ew. 113/1, 117/1, 117/2, 563/1, 563/2, 114 położonych w obrębie ewidencyjnym 0019 Załakowo, Gmina Sierakowice.

2. Położenie

Obszar objęty planem miejscowym, o powierzchni ok. 1,82 ha jest położony w północnej części wsi Załakowo przy drodze gminnej, po jej zachodniej stronie. Stanowi „domknięcie” istniejącej zabudowy.

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

Dla działek nr 113/1 i 117/1, 117/2, 114 nie obowiązuje żaden plan miejscowy, zaś dla działek nr 563/1, 563/2 obowiązuje:

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Załakowo dotyczącego obszaru dz. 565, 564, 563 gmina Sierakowice, uchwała nr XXVII/190/2004 Rady Gminy Sierakowice z dnia 29 października 2004 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 148 z 4 grudnia 2004 r., poz. 2686).

5. Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie.

Teren jest zainwestowany, zlokalizowane są obiekty produkcyjne wraz z niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej i pomieszczeniami biurowymi i socjalnymi, salon sprzedaży oraz elementy zagospodarowania terenu i infrastruktury.

6. Realizacja polityki przestrzennej gminy ustalonej w SUiKZP

Zgodnie z ustaleniami Studium obszar objęty granicami opracowania zlokalizowany jest w strefie B – umiarkowanego rozwoju. W miejscowości Załakowo wyznacza się następujące obszary potencjalnego rozwoju:

- po północno – zachodniej stronie terenów istniejącej zabudowy miejscowości Załakowo – rejon oznaczony symbolem 19.2; postulowane przeznaczenie - tereny produkcji, składów i magazynów i tereny zabudowy usługowej, (Kierunki, str 36)

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 ładu 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 dopełniającej zabudowy, ustalenie parametrów urbanistycznych oraz ustalenie formy zabudowy dla obiektów.

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 uzgodnieniu i opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.

Cały obszar objęty opracowaniem położony jest poza obszarami prawnie chronionymi, jest to istniejący zespół zabudowy produkcyjnej branży stolarskiej.

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 ekspozycji zabytkowego układu ruralistycznego, a południowa część obszaru planu (oznaczona odpowiednim symbolem na rysunku planu) położona 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. 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 produkcyjnych funkcji oraz poprzez ustalenie dla obszaru planu stawki procentowej w wysokości – 15%. Realizacja ustaleń planu umożliwi rozbudowę obiektów istniejących. Dla terenu komunikacji drogowej wewnętrznej (własności Gminy Sierakowice) ustalono stawkę procentową w wysokości 1%.

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

Wymagania te w projekcie planu uwzględnione zostały m. in. poprzez ustalenie funkcji produkcyjnej terenu własności prywatnej, a przekształcenia funkcjonalno-przestrzenne wynikające z ustaleń projektu planu dotyczą tego gruntu, 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 przez Szefa Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji w Gdańsku.

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

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez ustalenie zabudowy produkcyjnej, co umożliwi dalszy rozwój terenu zlokalizowanego w północno-zachodniej części wsi Załakowo.

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 istniejącej i planowanej zabudowy w niezbędne media, a także uwzględnienie wniosków do planu składanych przez gestorów infrastruktury. Plan ustala gospodarkę ściekową również dla ścieków technologicznych powstałych w trakcie procesu produkcji.

Dostępność drogową do terenu objętego planem będą zapewniać drogi publiczne przylegające od strony wschodniej oraz zachodniej do obszaru planu oraz teren komunikacji drogowej wewnętrznej położony wzdłuż północnej granicy obszaru planu.

Plan ustala 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 działek oznaczonych nr ew. 113/1, 117/1, 117/2, 563/1, 563/2, 114 położonych w obrębie ewidencyjnym 0019 Załakowo, Gmina Sierakowice 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 teren położony w północno-zachodniej części wsi Załakowo w obszarze umiarkowanego rozwoju, dla którego parametry urbanistyczne takie jak intensywność, wysokość zabudowy, czy procent pokrycia działki zabudową ustalono, tak by zapewnić dalszy rozwój prężnie działającej firmie z branży stolarskiej. Umożliwienie realizacji rozbudowy istniejącego zakładu, wpłynie nieznacznie na zmianę wizerunku tej części Załakowa.

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

Ustalenia planu nie wpłyną na zmianę transportochłonności w stosunku do stanu istniejącego. 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 poprzez istniejący układ komunikacyjny.

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

Większość obszaru planu stanowią grunty własności prywatnej przylegające do dróg publicznych, które zapewniają możliwość ruchu pieszego i rowerowego.

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

Intensyfikacja parametrów urbanistycznych w procedowanym planie realizuje ideę rozwoju tej części wsi Załakowo, w celu najefektywniejszego wykorzystania istniejącej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz uzupełnienia istniejącej zabudowy produkcyjnej i usługowej (funkcje biurowe i handlowe).

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 nie wymagają zaangażowania środków z budżetu gminy.

W projekcie planu dla części obszaru planu o funkcji produkcyjno-usługowej (ok. 1,75 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.

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 16 marca 2026 r. do 8 kwietnia 2026 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: 23 marca 2026 r. o godz. 11³⁰ poza pracownikami Urzędu Gminy Sierakowice nikt nie przybył.

W wyznaczonym terminie, tj. do 23 kwietnia 2026 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.