

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY SIERAKOWICE**

z dnia 25 czerwca 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek oznaczonych nr ew. 480/12, 480/19, 480/20, 480/21, 480/22, położonych w obrębie ewidencyjnym 0013 Sierakowice, Gmina Sierakowice.

Działając na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) i art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506) oraz w związku z Uchwałą Nr XLI/527/18 Rady Gminy Sierakowice, z dnia 24 kwietnia 2018 roku, **RADA GMINY SIERAKOWICE** uchwała, co następuje:

DZIAŁ I.

Przepisy ogólne:

§ 1. 1. Po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sierakowice”, uchwalonego Uchwałą Nr XXXIII/384/17 Rady Gminy Sierakowice, z dnia 30 czerwca 2017 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek oznaczonych nr ew. 480/12, 480/19, 480/20, 480/21, 480/22, położonych w obrębie ewidencyjnym 0013 Sierakowice, gmina Sierakowice.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek oznaczonych nr ew. 480/12, 480/19, 480/20, 480/21, 480/22, położonych w obrębie ewidencyjnym 0013 Sierakowice, gmina Sierakowice, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni 0,2190 ha, którego granice określono na załączniku nr 1 do uchwały.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, stanowiące 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, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3.

§ 3. Na obszarze objętym planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. 1. Plan zawiera dwustopniowy układ ustaleń:

- 1) ustalenia ogólne, obowiązujące na całym obszarze planu;
- 2) ustalenia szczegółowe, obowiązujące dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.

2. Dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.

§ 5. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci 2-12 stopni;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy takich elementów jak:
 - a) balkony, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami – do 1,5 m poza wyznaczoną linię zabudowy,
 - b) gzymsy, okapy – do 0,5 m poza wyznaczoną linię zabudowy;
- 3) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, którego definicja zawarta jest w przepisach odrębnych;
- 4) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni budynków położonych w obrębie działki budowlanej liczoną po obrysie ich ścian zewnętrznych w stosunku do powierzchni tej działki. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części niewystających ponad powierzchnię terenu, schodów zewnętrznych niezabudowanych, ramp, daszków, markiz, występów dachowych i oświetlenia zewnętrznego;
- 5) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 6) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć rodzaje usług niekonfliktowych w stosunku do funkcji mieszkaniowej z wykluczeniem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz takich, które mogą powodować negatywne oddziaływanie na otoczenie wynikające z przekroczenia standardów środowiskowych określonych przepisami prawa, powodowane między innymi emisją pyłów i gazów, odorów, hałasu, promieniowania, a także wynikające ze wzmożonego ruchu pojazdów, związanego z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń generujących ten ruch, w szczególności warsztat mechaniki pojazdowej, warsztat wulkanizacyjny;
- 7) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

DZIAŁ II.

Ustalenia ogólne:

§ 6. Ustala się następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu, będące obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 7. Obszar planu obejmuje łącznie 2 tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, w tym:

- 1) teren oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **MN,U**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;
- 2) teren oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **KDX**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren ciągu pieszo-jezdnego.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 8. 1. W granicach obszaru objętego planem ustala się jednolite zasady dotyczące wykończenia i kolorystyki elewacji oraz dachów w nowych budynkach, tj.:

- 1) wykończenie elewacji tynkiem naturalnym w kolorze białym, beżowym, écru lub szarym. Dopuszcza się kamień naturalny, deskowanie lub licowanie cegłą;
- 2) w zakresie geometrii i pokrycia dachu:
 - a) dla głównych połaci dachu: dach spadzisty symetryczny o kącie nachylenia 12 – 45 stopni. Dopuszcza się dach płaski o kącie nachylenia połaci dachowych do 12 stopni,
 - b) pokrycie dachu dachówką cementową, ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, szarości, grafitu lub czerni.

2. W nowych budynkach zlokalizowanych w granicach jednej działki budowlanej należy zachować jednakową kolorystykę dachów oraz jednakową kolorystykę elewacji.

3. Nowe budynki należy lokalizować kalenicą prostopadle lub równolegle do nieprzekraczalnej linii zabudowy.

4. W granicach planu zakazuje się lokalizacji blaszanych garaży, blaszanych budynków gospodarczych oraz tymczasowych obiektów budowlanych.

§ 9. Dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni mniejszej niż minimalna powierzchnia określona w ustaleniach szczegółowych, w celu:

- 1) regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, uregulowanie stanów prawnych, poszerzenie dróg;
- 2) lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 10. W granicach objętych planem ustala się:

- 1) teren oznaczony symbolem **MN,U** pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu należy do terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie mogą stanowić źródeł zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego. Należy stosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowymz racji dopuszczonej funkcji;
- 4) uciążliwości dla środowiska, związane z prowadzoną na terenie działalnością gospodarczą, a powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne i promieniowanie, nie mogą wykraczać poza granice nieruchomości zajmowanej przez inwestycje je wywołujące;
- 5) realizacja ustaleń planu nie może prowadzić do pogorszenia istniejących warunków aerosanitarnych zarówno na obszarze objętym planem, jak i na terenach sąsiednich;
- 6) zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed wpływem wód opadowych i roztopowych na działki sąsiednie;
- 7) gromadzenie i usuwanie odpadów stałych musi odbywać się zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów;
- 8) nakaz stosowania technologii niskoemisyjnych lub nieemisyjnych do celów grzewczych w budynkach.

Rozdział 4.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 11. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu określono w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały.

Rozdział 5.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych

§ 12. Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach otuliny Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują zakazy i nakazy wprowadzone przepisami odrębnymi.

Rozdział 6.

Szczegółowe zasady i warunki procedury scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 13. 1. W zakresie warunków scalania i podziału działek budowlanych ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek budowlanych: 900m²;
- 2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanych działek budowlanych: nie mniej niż 20m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90 stopni z tolerancją do 5%.

2. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą działek wydzielanych dla stacji transformatorowych, przepompowni ścieków lub innych tego typu urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych.

Rozdział 7.

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 14. Wszelkie projektowane obiekty o wysokości równiej i wyższej od 50 m n.p.t. przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, podlegają zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 15. 1. Obsługę komunikacyjną ustala się z drogi publicznej powiatowej nr 1910G (ul. Dworcowa), bezpośrednio graniczącej z obszarem planu oraz z istniejącego w granicach planu ciągu pieszo-jezdnego, zgodnie z rysunkiem planu.

2. Powiązanie komunikacyjne obszaru planu z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewnia publiczna droga oraz ciąg pieszo-jezdny, o których mowa w ust. 1.

3. W zakresie zapewnienia miejsc parkingowych ustala się:

- 1) minimalną liczbę miejsc postojowych w zależności od rodzaju zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 2 miejsca postojowe/1 lokal mieszkalny, przy czym jedno z miejsc może być zrealizowane w garażu,
 - b) dla lokali usługowych: 1 miejsce postojowe/każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej usług oraz 1 miejsce postojowe na 3 zatrudnionych;
- 2) dla każdego obiektu wymagana jest sumaryczna liczba stanowisk wynikająca z pkt. 1;
- 3) miejsca postojowe należy przewidzieć w granicach działki budowlanej;
- 4) zapewnienie minimalnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w odniesieniu do ogólnej liczby miejsc postojowych ustalonych zgodnie z pkt. 1:
 - a) 1 miejsce, jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi 4 – 20,

- b) 2 miejsca, jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi powyżej 20;
- 5) wymagany wskaźnik miejsc postojowych obowiązuje także dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, a także zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów w obszarze planu, która ze względu na swój charakter lub rozmiar może powodować zwiększenie potrzeb parkingowych.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 16. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) z sieci wodociągowej,
 - b) wodę dla celów p.poż. w ilości zgodnej z obowiązującymi przepisami prawa, należy zapewnić z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, uzbrojonej w hydranty lub z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zasilanie energetyczne terenów objętych planem z istniejących w granicach planu i w sąsiedztwie linii elektroenergetycznych,
 - b) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych niskich i średnich napięć wyłącznie jako sieci kablowych;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą: z systemów grzewczych na paliwa charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji z wykorzystaniem urządzeń o wysokim stopniu sprawności;
- 4) do zaopatrzenia w energię ciepłą i elektryczną: dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii w formie mikroinstalacji, za wyjątkiem przydomowych elektrowni wiatrowych;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz dla celów bytowych lub grzewczych z indywidualnych źródeł,
 - b) dopuszcza się realizację sieci gazowej wraz z niezbędnymi elementami tej sieci w celu gazyfikacji obszaru,
 - c) należy zachować normatywne odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie przepisów odrębnych;
- 6) w zakresie odprowadzenia ścieków: nakaz odprowadzenia ścieków sanitarnych do istniejących i projektowanych kolektorów sanitarnych;
- 7) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
 - a) odprowadzanie wód docelowo do sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) dopuszcza się gromadzenie części wód opadowych w celu późniejszego wykorzystania do nawodnienia trawników, zieleńców, do prac porządkowych lub celów ppoż,
 - c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni nieprzepuszczalnych (dróg wewnętrznych, placów, parkingów, podjazdów itp.) przed odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej winny być podczyszczane w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w przepisach odrębnych,
 - d) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych,
 - e) należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej;
- 8) w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej:

- a) uzbrojenie w zakresie usług telekomunikacyjnych w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną,
 - b) przy opracowaniu projektów budowlanych uwzględnić istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną, od której należy zachować odległość zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) linie telekomunikacyjne projektować jako podziemne;
- 9) W zakresie gospodarowania odpadami stałymi: zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 17. 1. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację infrastruktury technicznej.

2. Nowe sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających dróg.

3. W przypadku braku możliwości realizacji sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się realizację tych sieci w granicach obszaru objętego planem z uwzględnieniem istniejącej i projektowanej zabudowy oraz w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia terenu.

DZIAŁ III. **Ustalenia szczegółowe**

§ 18. Dla terenu **MN,U** oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (usługi nieuciążliwe). Dopuszcza się lokalizację zabudowy wielorodzinnej. Dopuszcza się samodzielne wystąpienie jednej z wyżej wymienionych funkcji.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
- 2) linie zabudowy: nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z załącznikiem graficznym. Dopuszcza się lokalizację zabudowy na granicy działki z zachowaniem ustalonych linii zabudowy;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 30%;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,2, w tym dla kondygnacji naziemnych 0,9;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 900m²;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 8) liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych: 3, w tym poddasze,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
- 9) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną;
- 10) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych: 12m,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: nie więcej niż 6m;
- 11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 1m;
- 12) wykończenie elewacji oraz geometria i pokrycie dachu: zgodnie z § 8.

3. Dopuszcza się modernizację i przebudowę istniejących budynków w linii istniejącej zabudowy z możliwością zachowania dotychczasowych wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu.

4. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 15%.

§ 19. Dla terenu **KDX**, oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren ciągu pieszo-jezdnego.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.
3. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

DZIAŁ IV. Ustalenia końcowe

§ 20. 1. Traci moc *Uchwała Nr XIII/152/11 Rady Gminy Sierakowice, z dnia 13 grudnia 2011r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu wsi Sierakowice, w granicach obszaru objętego niniejszym planem.*

2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sierakowice.
3. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

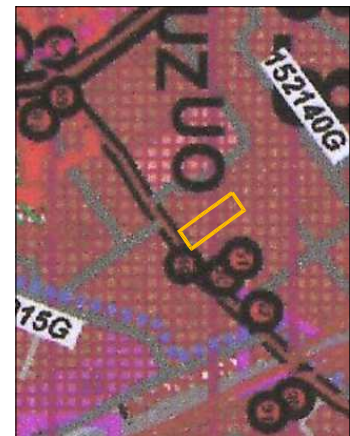
Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla Działek Oznaczonych nr ew. 480/12, 480/19, 480/20, 480/21, 480/22, położonych w obrębie ewidencyjnym 0013 Sierakowice, Gmina Sierakowice

Skala 1:1000

| nr załącznika | |
|---------------|--|
| 1 | Załącznik nr 1 do Uchwały Nr Rady Gminy w Sierakowicach z dnia |

Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Sierakowice (Uchwała Nr XXIII/384/17 Rady Gminy Sierakowice z dnia 30 Czerwca 2017r.)

Wyrys ze Studium



Oznaczenia Studium:

- granica obszaru objętego planem
- granica zabudowy w miejscowościach (zagrodowa, mieszkaniowa, usługowa)
- szklisko
- obszar zwrotnej zabudowy
- obiekty wpisane do GZP
- granica olinii Kształtującego Parku Krajobrazowego (PK)
- droga powiatowa
- drogi gminne

Oznaczenia ogólne, będące listem alfabetycznym

Plan:

- Oznaczenia ogólne
 - granica obszaru objętego planem
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu
 - wymiar w metrach
- Oznaczenia określające warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu
 - nieprzekraczalna linia zabudowy
 - 3. Przeznaczenie terenu
 - AM, U teren zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej i usługowej)
 - KOX teren ciekły pieszki - jezdniowy



| Zespół Projektowy | Zamawiający |
|--|--|
| mgr Filip Sokolowski - główny projektant uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym /Dz.U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm., art. 5 pkt 3/ mgr Anna Łępczowska-Sokolowska - planowanie przestrzenne uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym /Dz.U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm., art. 5 pkt 3/ mgr Kamila Smyrkowska - planowanie przestrzenne mgr Katarzyna Łuszczyk - prognoza oddziaływania na środowisko mgr Marek Łuczowski - prognoza skutków finansowych | Gmina Sierakowice ul. Łępczaka 30 63-340 Sierakowice |

Etap: Uchwalenie Planu - MAJ 2019r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Gminy Sierakowice
z dnia 25 czerwca 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Do projektu planu wpłynęła uwaga w trybie art. 17 pkt 11 i art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.).

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 17 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018r. poz. 1945 z późn. zm.) po zapoznaniu się z listą nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek oznaczonych nr ew. 480/12, 480/19, 480/20, 480/21, 480/22, położonych w obrębie ewidencyjnym 0013 Sierakowice, gmina Sierakowice wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, Rada Gminy Sierakowice podtrzymuje stanowisko Wójta Gminy Sierakowice i nie uwzględnia niżej wymienionej uwagi.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek oznaczonych nr ew. 480/12, 480/19, 480/20, 480/21, 480/22, położonych w obrębie ewidencyjnym 0013 Sierakowice, gmina Sierakowice został wyłożony wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w terminie od 18 marca 2019 roku do 8 kwietnia 2019 roku w Urzędzie Gminy Sierakowice. W trakcie trwania wyłożenia, tj. 4 kwietnia 2019 roku, o godz. 13:30 zorganizowano dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Dyskusja odbyła się w siedzibie Urzędu Gminy Sierakowice, w pok. 303.

Termin składania uwag upłynął dnia 23 kwietnia 2019 roku. W wyznaczonym terminie wpłynęła uwaga, pismem, z dnia 17 kwietnia 2019 roku (data wpływu do Urzędu Gminy: 19 kwietnia 2019 roku).

Treść uwagi: Brak zgody na poszerzenie ciągu pieszo – jezdnego oznaczonego na rysunku projektu planu symbolem KDX z 4m do 6m. Biorąc pod uwagę niskie natężenie ruchu szerokość przedmiotowego ciągu pieszo – jezdnego jest wystarczająca. Poszerzenie ciągu do 6m spowoduje brak możliwości realizacji miejsc parkingowych. Dla zachowania zgodności ustaleń projektowanego planu z obowiązującymi przepisami dopuszczalne jest poszerzenie ciągu do 5m, niemniej jednak poszerzenie powinno być obustronne tj. dotyczyć również działki ozn. nr ewid. 1407.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Sierakowice: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Zgodnie z definicją zawartą w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1422 z późn. zm.) pod pojęciem działki budowlanej należy rozumieć nieruchomości gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z rozporządzenia, odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego. Zgodnie z par. 14 ust. 2 wspomnianego Rozporządzenia dopuszczalne jest zapewnienie dostępu do drogi publicznej poprzez dojście i dojazd do działek budowlanych w postaci ciągu pieszo-jezdnego, pod warunkiem, że ma on szerokość nie mniejszą niż 5 m, umożliwiającą ruch pieszego oraz ruch i postój pojazdów. Na tej podstawie należy uznać, że zaprojektowanie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ciągu pieszo – jezdnego o szerokości w liniach rozgraniczających również 4m byłoby niezgodne z obowiązującymi przepisami prawa. Dalej należy stwierdzić, że zgodnie z par. 14 ust. 1 cytowanego Rozporządzenia to do organu sporządzającego projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a więc w tym przypadku do Wójta Gminy Sierakowice, należy ocena jakie rozwiązania

komunikacyjne jest odpowiednie dla danego przypadku (danej nieruchomości) biorąc pod uwagę jej przeznaczenie i sposób użytkowania. Z treści przywołanego przepisu wynika bowiem, że „do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych należy zapewnić dojazd i dojazd umożliwiającą dostęp do drogi publicznej, odpowiednie do przeznaczenia i sposobu ich użytkowania oraz wymagań dotyczących ochrony przeciwpożarowej, określonych w przepisach odrębnych. Szerokość jezdni stanowiącej dojazd nie może być mniejsza niż 3 m”. Analizując potrzeby w zakresie komunikacji bierze się pod uwagę organizację ruchu na danym obszarze, powiązanie projektowanej drogi z istniejącym układem komunikacyjnym, a także bezpieczeństwo, w tym zapewnienie odpowiednich warunków dla dojazdu pojazdów ratowniczych i porządkowych. Zastosowanie minimalnych wymagań dotyczących szerokości dojazdów możliwe jest w przypadku pojedynczych budynków czy nieruchomości, których użytkowanie nie wpływa na wzmożony ruch pojazdów. W tym przypadku mamy do czynienia z trzema działkami przeznaczonymi pod funkcje mieszkaniowo – usługowe. Takie przeznaczenie generuje zwiększony ruch pojazdów, w tym pojazdów dostawczych, zwiększone potrzeby parkingowe, w tym postój pojazdów w liniach rozgraniczających dróg. Dodatkowo ciąg oznaczony symbolem KDX jest ciągiem nieprzelotowym, zakończonym placem do zawracania, co oznacza, że ruch na nim będzie odbywał się w obu kierunkach. Ustalenie dla niniejszego ciągu szerokości w liniach rozgraniczających równiej 5m pozwalałoby jedynie na zrealizowanie dwóch pasów ruchu o szerokości 2,5m, niezbędnej dla minięcia się dwóch samochodów osobowych, podczas gdy w tym pasie terenu powinno znaleźć się miejsce na postój samochodów, kanały technologiczne pozwalające na przeprowadzenie poza jezdnią sieci infrastruktury technicznej, nie wspominając już o przestrzeni dla pieszych, która przy funkcji mieszkaniowo – usługowej obsługiwanych działek powinna być wydzielona w formie chodnika.

W kwestii wpływu zwiększonej szerokości ciągu pieszo – jezdni na możliwość realizacji miejsc postojowych, należy zwrócić uwagę, że zgodnie z ustaleniami projektu planu nie więcej niż 30% powierzchni działki można przeznaczyć pod zabudowę, a powierzchnia biologicznie czynna nie może stanowić mniej niż 30% powierzchni działki. Oznacza to, że dla celów komunikacji wewnętrznej i realizacji miejsc postojowych pozostaje 40% powierzchni działki. Ponadto projekt planu, nie zakazuje lokalizacji miejsc postojowych na terenie oznaczonym na rysunku projektu planu symbolem KDX.

W kwestii obustronnego poszerzenia ciągu pieszo – wskazuje się, że działka o nr ew. 1407 ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej i do jej obsługi nie jest konieczne korzystanie z przedmiotowego ciągu pieszo – jezdni.

W kwestii zmniejszenia linii zabudowy zaznaczyć należy, że to ustalenie kompensujące w związku z koniecznym poszerzeniem ciągu pieszo – jezdni. Dodatkowo dzięki tej zmianie działki 480/12 i 480/21 zyskały dodatkową przestrzeń do zabudowy.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Sierakowice:

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Gminy Sierakowice
z dnia 25 czerwca 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania.

**SPOSOBY REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
DLA TERENU OBJĘTEGO PLANEM**

1. Obszar planu zlokalizowany jest w granicach obowiązywania *Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu wsi Sierakowice przyjętego Uchwałą Nr XIII/152/11 Rady Gminy Sierakowice, z dnia 13 grudnia 2011 roku*. Zgodnie z ustaleniami tego planu przedmiotowy obszar przeznaczony jest pod teren zabudowy mieszkaniowo usługowej (symbol A.09.MU). Jest to obszar zabudowany, posiadający niezbędne przyłącza. Na samym obszarze i w jego sąsiedztwie przebiegają sieci infrastruktury technicznej. Zagospodarowanie terenu zgodnie z ustaleniami planu nie będzie się wiązało z koniecznością rozbudowy sieci infrastruktury technicznej.

2. Na terenie objętym planem nie przewiduje się wydzielenia publicznych dróg gminnych.

3. Zagospodarowanie obszaru w granicach przedmiotowego planu nie będzie wymagało realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji, których finansowanie należy do zadań własnych Gminy.

UZASADNIENIE

Podstawą prawną do sporządzenia niniejszego uzasadnienia jest art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), zwanej dalej „*upizp*”.

Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach obowiązywania *Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu wsi Sierakowice przyjętego Uchwałą Nr XIII/152/11 Rady Gminy Sierakowice, z dnia 13 grudnia 2011 roku*. Zgodnie z ustaleniami tego planu przedmiotowy obszar przeznaczony jest pod teren zabudowy mieszkaniowo usługowej (symbol A.09.MU).

Przewidywane w planie rozwiązania nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sierakowice”, z dnia 30 czerwca 2017r. (Uchwała Rady Gminy Sierakowice Nr XXXIII/384/17).

Celem sporządzenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego była zmiana parametrów zabudowy, w szczególności linii zabudowy, której przebieg ogranicza możliwości zabudowy na działkach objętych planem.

Procedura sporządzenia niniejszego planu prowadzona była na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506) oraz art. 20 *upizp* oraz w związku z Uchwałą Nr XLI/527/18 Rady Gminy Sierakowice, z dnia 24 kwietnia 2018 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek oznaczonych nr ew. 480/12, 480/19, 480/20, 480/21, 480/22, położonych w obrębie ewidencyjnym 0013 Sierakowice, gmina Sierakowice.

Plan uzyskał wszystkie wymagane opinie i uzgodnienia zgodnie z art. 17 pkt 6 *upizp* i został wyłożony do publicznego wglądu. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w planie odbyła się 4 kwietnia 2019r. w siedzibie Urzędu Gminy Sierakowice. Uwagi do planu można było składać do dnia 23 kwietnia 2019r. W wyznaczonym terminie wpłynęła jedna uwaga dotycząca szerokości ciągu pieszo – jezdnego, która została odrzucona w całości.

Zakres sporządzanego miejscowego planu odpowiada problematyce wyszczególnionej w art. 15 ust. 2 i 3 *upizp*. Treść merytoryczna uwzględnia wymogi obowiązujących przepisów, zamierzenia inwestycyjne względem terenów objętych planem, ale również wnioski składane w toku prowadzonej procedury planistycznej.

Ustalenia miejscowego planu uwzględniają wymogi wynikające z art. 1 ust 2 pkt. 1-5 *upizp* poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu (par. 8 – 10 planu). Zapisy planu zostały poddane ocenie m.in. pod względem wpływu na zdrowie i bezpieczeństwo ludzi. Poszczególne ustalenia planu, jak i prognoza oddziaływania na środowisko zostały zaopiniowane przez Regionalną Dyрекcję Ochrony Środowiska oraz Państwowy Powiatowy Inspektorat Sanitarny.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt. 6 *upizp* plan uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni i zróżnicowanie wartości nieruchomości, czego odzwierciedleniem jest ustalenie w planie stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości. Przy ustalaniu funkcji terenu, a także parametrów zabudowy brano pod uwagę prawo własności zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt. 7 *upizp*. Ponadto samo podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego planu było wyrazem respektowania prawa własności.

W celu weryfikacji wpływu ustaleń planu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt. 8 *upizp*), plan został uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa Państwa, zgodnie z art. 17 pkt. 6 lit. b.

Zgodnie z art. 1 ust 2 pkt. 9 *upizp* w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy uwzględnić potrzeby interesu publicznego. Ustalenia planu wpłyną na poprawę estetyki i bezpieczeństwa terenu objętego granicami opracowania planu. Przyczynią się do poprawy funkcjonalności tego terenu.

W par. 16 planu zawarte są ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Zapisy planu regulują kwestię zabezpieczenia ludności w wodę, energię elektryczną, energię cieplną, gaz, łącza telefoniczne. Ustalenia par. 16 dotyczą również kwestii odprowadzenia ścieków sanitarnych, wód opadowych i roztopowych. Wypełniają one wymogi zawarte w art. 1 ust. 2 pkt. 10 *upizp*.

Zgodnie z art. 1 ust 2 pkt. 11 i 12 *upizp* procedura sporządzenia planu była przeprowadzona w sposób jawny i przejrzysty z wykorzystaniem środków komunikacji elektronicznej. Udział społeczeństwa został

zapewniony w zakresie wynikającym z obowiązujących przepisów prawa.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i zasad jego zagospodarowania wzięto pod uwagę dotychczasowe jego przeznaczenie, uwarunkowania funkcjonalno-przestrzenne, interes publiczny i prywatny, a także wnioski zebrane w toku prowadzonej procedury planistycznej.

Podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego planu jest wyrazem efektywnego gospodarowania przestrzenią, zmierzającego do lepszego wykorzystania terenów poprzez wprowadzanie zróżnicowanych funkcji lecz wzajemnie się uzupełniających.

Przedmiotowa uchwała jest zgodna z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust 1 *upizp*.

Uchwalenie przedmiotowego planu uznaje się za korzystne dla gminy. Głównym składnikiem dochodu Gminy z tytułu miejscowego planu będą wpływy z podatku od nieruchomości. Oceniając wpływ niniejszego planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy należy podkreślić, że koszty związane z realizacją jego ustaleń będą relatywnie niskie w stosunku do korzyści, jakie będą wynikały z realizacji jego ustaleń.