

**UCHWAŁA NR .....  
RADY GMINY SIERAKOWICE**

z dnia 30 grudnia 2019 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki oznaczonej nr ew. 48/1, położonej w obrębie ewidencyjnym Sierakowice, Gmina Sierakowice.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) oraz w związku z Uchwałą Nr XLVI/602/18 Rady Gminy Sierakowice, z dnia 10 października 2018 r., **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 działki oznaczonej nr ew. 48/1, położonej w obrębie ewidencyjnym Sierakowice, Gmina Sierakowice.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki oznaczonej nr ew. 48/1, położonej w obrębie ewidencyjnym Sierakowice, Gmina Sierakowice, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni 2,86 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) wymagań wynikających z potrzeb 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.** Ilekcć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kacie nachylenia od 2 do 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 elementów drugorzędnych takich jak:
  - a) balkony, werandy, wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami – do 1,5 m poza wyznaczoną linię zabudowy,
  - b) gzymsy, okapy – do 0,8 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 wszystkich budynków zlokalizowanych 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 oraz ich części niewystających ponad powierzchnię terenu, niezabudowanych schodów zewnętrznych, 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;
- 8) **zapleczu działki** – należy przez to rozumieć część działki znajdującą się za budynkiem mieszkalnym, patrząc od strony frontu tej działki.

## **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 cyfrowy oznaczający numer terenu;
- 4) symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy.

### **Rozdział 1.**

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

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

- 1) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od 1 do 4 oraz symbolem literowym MN, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi 01 i 02 oraz symbolem literowym KDW, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny dróg wewnętrznych;

- 3) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **03** oraz symbolem literowym **KDW(p)**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren drogi wewnętrznej (poszerzenie).

## **Rozdział 2.**

### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

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

- 1) wykończenie elewacji tynkiem naturalnym w kolorze białym, beżowym, écru lub szarym. Dopuszcza się kamień naturalny, szkło, beton, deskowanie lub licowanie cegłą. W nowych budynkach mieszkalnych i garażowych, zlokalizowanych w granicach jednej działki budowlanej należy stosować jednakową kolorystykę elewacji;
- 2) w zakresie geometrii i pokrycia dachu:
  - a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy, w tym o krzyżujących się kalenicach, o kącie nachylenia 30-45 stopni. W nowych budynkach mieszkalnych i garażowych, zlokalizowanych w granicach jednej działki budowlanej, należy zachować jednakową geometrię głównych połaci dachu,
  - b) w budynkach gospodarczych dopuszcza się dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia poniżej 25 stopni oraz dachy płaskie,
  - c) pokrycie dachu za wyjątkiem dachów płaskich: dachówką cementową, ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub grafitu;
  - d) w nowych budynkach mieszkalnych i garażowych, zlokalizowanych w granicach jednej działki budowlanej należy stosować jednakowe materiały i kolorystykę pokrycia dachów.

2. W granicach jednej działki budowlanej dopuszcza się lokalizację tylko jednego budynku mieszkalnego.

3. Wolnostojące budynki gospodarcze lokalizować na zapleczu działki, kalenicą lub w przypadku dachów płaskich czy jednospadowych, ścianą frontową, prostopadłe lub równoległe do kalenicy budynku mieszkalnego.

4. Dopuszcza się garaże wolnostojące, dobudowane lub wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego.

5. Nowe budynki należy lokalizować kalenicą prostopadłe lub równoległe do ustalonej od strony frontu działki linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu. W granicach terenu **3-MN** dopuszcza się lokalizację budynku kalenicą prostopadłe lub równoległe do jednej z bocznych granic działki budowlanej.

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

**§ 9.1.** Ustala się parametry zabudowy zgodne z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych.

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

- 1) regulacji granic między sąsiednimi działkami, uregulowania stanów prawnych, poszerzenia dróg;
- 2) lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) wydzielenia dojścia lub dojazdu do nowoprojektowanych działek budowlanych.

## **Rozdział 3.**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu**

**§ 10.** W granicach objętych planem ustala się:

- 1) tereny oznaczone symbolem literowym **MN** pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu należą do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie oraz zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 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 środowiskowym z 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 spływem 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;
- 9) nakaz zachowania oczek wodnych, istniejących w granicach terenu **4-MN**;
- 10) nakaz zachowania zdrowego drzewostanu, z dopuszczeniem niezbędnej wycinki wynikającej ze względów bezpieczeństwa, budowy układu komunikacyjnego oraz zabiegów pielęgnacyjnych;
- 11) nakaz zapewnienia ochrony dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk, zgodnie z przepisami dot. ochrony przyrody;
- 12) przy zagospodarowaniu działki budowlanej zielenią stosować zróżnicowane gatunki drzew i krzewów, zgodne z lokalnymi warunkami siedliskowymi.

#### **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: 950m<sup>2</sup>;
- 2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanych działek budowlanych: 20m lub zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z tolerancją do 5%. Dla terenu **3-MN** dopuszcza się tolerancję do 20%.

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.**

### **Szczególne 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 projektowanych dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami **01-KDW** i **02-KDW**, zgodnie z rysunkiem planu.

2. Powiązanie komunikacyjne obszaru planu z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym – drogą wojewódzką nr 214 (ulicą Lęborską) zapewniają projektowane drogi wewnętrzne oznaczone symbolem **01-KDW** i **02-KDW**, poprzez drogi wewnętrzne zlokalizowane poza granicami planu, stanowiące działki ewidencyjne o nr 47/1 i 46, zgodnie z rysunkiem planu.

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 w budynkach mieszkalnych: 1 miejsce postojowe/ każde rozpoczęte 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług i 1 miejsce postojowe na 2 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.

## **Rozdział 9.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

§ 16. 1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie całego obszaru planu z sieci wodociągowej;
- 2) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody do czasu rozbudowy sieci wodociągowej. Po jej rozbudowie ustala się obowiązek przyłączenia do sieci;
- 3) 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 ustala się:

- 1) zasilanie energetyczne obszaru objętego planem z istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych;
- 2) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych niskich i średnich napięć wyłącznie jako sieci kablowych.

3. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się zasilanie w ciepło 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:

- 1) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz dla celów bytowych lub grzewczych z indywidualnych źródeł,
- 2) dopuszcza się realizację sieci gazowej wraz z niezbędnymi elementami tej sieci w celu gazyfikacji obszaru,
- 3) należy zachować normatywne odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie przepisów odrębnych.

6. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala się:

- 1) nakaz odprowadzenia ścieków sanitarnych do kolektorów sanitarnych;
- 2) dopuszcza się indywidualne, szczelne, bezodpływowe zbiorniki na ścieki do czasu rozbudowy kanalizacji sanitarnej.

7. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) wody opadowe i roztopowe z dachów obiektów budowlanych należy zagospodarować w granicach działki;
- 3) należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej;
- 4) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych.

8. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się:

- 1) uzbrojenie w zakresie usług telekomunikacyjnych w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;
- 2) przy opracowaniu projektów budowlanych uwzględnić istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną, od której należy zachować odległość zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) 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 na pozostałych terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi z uwzględnieniem istniejącej i projektowanej zabudowy oraz w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia tych terenów.

### **DZIAŁ III.**

#### **Ustalenia szczegółowe**

**§ 18.** Dla terenów: **1-MN** (o powierzchni ok. 0,66 ha), **2-MN** (o powierzchni ok. 0,73 ha), **3-MN** (o powierzchni ok 0,40 ha), oznaczonych na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
- 2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 25%;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,75, w tym dla kondygnacji naziemnych 0,5;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,02;
- 6) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 950m<sup>2</sup>;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 8) liczba kondygnacji nadziemnych:
  - a) dla budynku mieszkalnego: do 2, w tym poddasze,
  - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
- 9) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną;
- 10) wysokość zabudowy:
  - a) dla budynku mieszkalnego: nie więcej niż 9m,
  - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: nie więcej niż 6m;
- 11) pokrycie elewacji oraz geometria i pokrycie dachu: zgodnie z § 8.

3. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 15.

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 **4-MN** (o powierzchni ok. 0,7 ha), oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
- 2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 10%;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3, w tym dla kondygnacji naziemnych 0,2;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0;
- 6) minimalna powierzchnia działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 70%;
- 8) liczba kondygnacji nadziemnych:
  - a) dla budynków mieszkalnych: do 2, w tym poddasze,
  - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
- 9) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną;
- 10) wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków mieszkalnych: nie więcej niż 9m,
  - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: nie więcej niż 6m;

11) pokrycie elewacji oraz geometria i pokrycie dachu: zgodnie z § 8.

3. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 15.

4. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

**§ 20.** Dla terenów **01-KDW**, **02-KDW**, oznaczonych na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi wewnętrznej.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu, nie mniej niż 8m dla drogi **01-KDW** i nie mniej niż 7 m dla drogi **02-KDW**.

3. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 1%.

**§ 21.** Dla terenu **03-KDW(p)**, oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi wewnętrznej (poszerzenie).

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 1%.

#### **DZIAŁ IV.**

##### **Ustalenia końcowe**

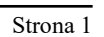
**§ 22.** 1. Traci moc *Uchwała Nr XIII/152/11 Rady Gminy Sierakowice, z dnia 13 grudnia 2011r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu wsi Sierakowice, w granicach obszaru objętego niniejszym planem.*

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.



z dnia 30 grudnia 2019 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....  
Rady Gminy Sierakowice  
z dnia 30 grudnia 2019 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

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

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Sierakowice

z dnia 30 grudnia 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 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 funkcję rolniczą (symbol B.04.R). W granicach obszaru planu i jego sąsiedztwie przebiegają sieci infrastruktury technicznej, niemniej jednak zachodzi częściowo konieczność ich rozbudowy. Zagospodarowanie terenu objętego planem, jak i terenów sąsiednich powinno być realizowane w sposób umożliwiający spójne przygotowanie poszczególnych terenów w zakresie obsługi infrastrukturalnej. Oznacza to:

- 1) dzielenie obszarów rozwojowych na fragmenty pozwalające na skoordynowany rozwój zabudowy i wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- 2) wyznaczanie terenów do zainwestowania winno być oparte o ocenę dostępności do infrastruktury i obsługi komunikacyjnej, zaczynając od terenów już uzbrojonych, następnie przeznaczając do zainwestowania tereny w bezpośrednim sąsiedztwie uzbrojonych obszarów istniejącej zabudowy, w dalszej kolejności tereny w sąsiedztwie dróg i terenów już zabudowanych, do których doprowadzenie infrastruktury jest możliwe w przewidywanej perspektywie zagospodarowania przedmiotowego terenu,
- 3) terminy dopuszczania terenów do zainwestowania powinny być zgodne z etapowaniem rozwoju infrastruktury technicznej i możliwościami budżetowymi właściwych organów administracji publicznej, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

2. Zaleca się bieżące koordynowanie realizacji programów modernizacji i rozbudowy infrastruktury technicznej.

3. Zaleca się stosowanie zasady realizacji przedsięwzięć kompleksowych, łączących wykonawstwo robót drogowych oraz urządzeń technicznych związanych z drogą z innymi branżami infrastruktury technicznej, co pozwala uzyskać oszczędności na części wspólnej robót oraz rozwiązać problem kolizji technicznych.

### **ZASADY FINANSOWANIA INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

Źródła finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej mogą stanowić: środki pochodzące z budżetu Gminy (środki własne), środki pomocowe, partycypacja inwestorów w kosztach budowy. Będzie to realizowane za pomocą montażu finansowych, ogólnie przyjętej metody konstruowania budżetu projektów.

Programy realizujące poszczególne cele powinny zostać podzielone na projekty realizujące zamknięte zadania, w ramach których jednoznacznie można skalkulować koszty oraz ściśle zdefiniować efekty na poszczególnych etapach realizacji. Dla tak skonstruowanych projektów można ubiegać się dofinansowanie ze środków pomocowych (UE, Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska, Ekofunduszu).

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej (w tym dla terenu objętego planem miejscowym):

- I.** Opracowanie wieloletniego planu finansowego zapewniającego realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiącego podstawę konstruowania budżetów rocznych.
- II.** Wynegocjowanie i zawarcie z partnerami publicznymi i prywatnymi umów na współfinansowanie zapisanych w wieloletnim planie finansowym przedsięwzięć będących podstawą budowy montażu finansowych niezbędnych do realizacji inwestycji.
- III.** Zapewnienie finansowania programów lokalnych, w takim stopniu, aby gmina posiadała udział własny niezbędny do ubiegania się ośrodki pomocowe.
- IV.** Wsparcie finansów gminy środkami zewnętrznymi (kredytami, pożyczkami, dotacjami, emisją obligacji), w celu zapewnienia środków na szczególnie kosztowne w realizacji projekty, np. w zakresie infrastruktury technicznej i drogownictwa.

Zasady prowadzenia polityki finansowej:

- I.** Konstruowanie rocznych budżetów powinno odbywać się w kontekście wieloletniej polityki finansowej gminy, nastawionej na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.
- II.** Źródła finansowe związane z korzyściami opracowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinny być przeznaczone na rozwój przestrzenny i infrastrukturalny.

## UZASADNIENIE

Podstawą prawną do sporządzenia niniejszego uzasadnienia jest art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. 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 funkcję rolniczą (symbol B.04.R).

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). Przedmiotowy teren znajduje się w granicach terenu intensywnego rozwoju wielofunkcyjnego – OBSZARU A.

Celem sporządzenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zmiana przeznaczenia terenu, ustalenie spójnych zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, wraz z proponowanym podziałem na działki budowlane o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej.

Procedura sporządzenia niniejszego planu prowadzona jest na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.) oraz art. 20 *upizp* oraz w związku z Uchwałą Nr XLVI/602/18 Rady Gminy Sierakowice, z dnia 10 października 2018 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki oznaczonej nr ew. 48/1, położonej w obrębie ewidencyjnym Sierakowice, Gmina Sierakowice.

Plan uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia. Został również wyłożony do publicznego wglądu, w trakcie którego została przeprowadzona dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie rozwiązaniami. Do projektu planu nie zostały złożone uwagi.

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. Właściciel nieruchomości złożył wniosek o zmianę planu w celu zmiany zasad zagospodarowania przedmiotowej działki.

W celu weryfikacji wpływu ustaleń planu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt. 8 *upizp*), plan został przesłany do uzgodnienia 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 ciepłą, 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 był zapewniany 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 było 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.