

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

z dnia ..... 2018 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany uchwały nr XLIII/518/14 Rady Gminy Sierakowice z dnia 7 listopada 2014 roku obejmującej tereny 04-U, 11-U/MW, 12-U/MW, 15-U/MW**

Na podstawie art.20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 roku, poz. 1073 ze zm.), art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2017 roku, poz.1875 ze zm.) **uchwała się co następuje:**

Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sierakowice” uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Sierakowice Nr XXXIII/374/17 z dnia 30 czerwca 2017 r., uchwała się zmianę uchwały nr XLIII/518/14 Rady Gminy Sierakowice z dnia 7 listopada 2014 roku w sprawie uchwalenia zmiany uchwały nr XIII/152/11 Rady Gminy Sierakowice z dnia 13 grudnia 2011 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu wsi Sierakowice dla terenów oznaczonych symbolami 04-U, 11-U/MW, 12-U/MW, 15-U/MW w granicach określonych na załącznikach graficznych do uchwały nr XVIII/207/16 Rady Gminy Sierakowice z dnia 26 kwietnia 2016 roku w sprawie przystąpienia do zmiany uchwały nr XLIII/518/14 Rady Gminy Sierakowice z dnia 7 listopada 2014 roku.

**§ 1. Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:**

- 1) **teren** – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w § 3 i odpowiedniej karcie terenu, przeznaczony także pod sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej (w tym drogi);
- 2) **dostęp do terenu** :
  - a) dostęp do terenu - należy przez to rozumieć dostęp do terenu (obiektu) bez ograniczeń lub z ograniczeniami ustalonymi w kartach terenu,
  - b) dostępność drogowa - należy przez to rozumieć dostęp terenu do ulicy publicznej, ciągu pieszo-jezdnego lub drogi wewnętrznej;
- 3) **funkcje usługowe** (usługi) - należy przez to rozumieć:
  - a) usługi publiczne jak: administracja publiczna, wymiar sprawiedliwości, kultury, kultu religijnego, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, porządku publicznego, ochrony przeciwpożarowej, rekreacji i kultury fizycznej, sportu (za wyjątkiem sportu wyczynowego),
  - b) usługi komercyjne jak: handel, gastronomia, usługi turystyczne, obsługi łączności w transporcie kolejowym, drogowym, lotniczym, morskim lub wodnym śródlądowym, świadczenia usług pocztowych lub telekomunikacyjnych, obsługa bankowa, usługi finansowe, centra konferencyjne i wystawiennicze, działalność gospodarcza związana z wykonywaniem wolnych zawodów,
- 4) **funkcje mieszkaniowe** (zabudowa mieszkaniowa) - należy przez to rozumieć:
  - a) **zabudowa wielorodzinna** w tym o wysokim standardzie wykonana w wysokiej jakości zarówno pod względem materiałowym jak i ekskluzywnego wykończenia – hol wejściowy i części wspólne,

- b) **apartament** – mieszkanie gwarantujące prestiż i wygodę o pow. co najmniej 90m<sup>2</sup> posiadające dodatkowe udogodnienia w postaci: ochrony budynku, monitoringu, garażu podziemnego, sauny, siłowni, nowatorskich rozwiązań teleinformatycznych, czujników ruchu i p. poż, itp.,
- c) **loft** – mieszkanie urządzone w dawnych pomieszczeniach przemysłowych, np. fabrykach lub magazynach, czy też mieszkanie o dużej, wysokiej i otwartej przestrzeni, zaprojektowane od nowa w stylu industrialnym (soft loft), najczęściej umiejscowione na poddaszu;
- 5) **miejsce postojowe** - rozumie się przez to teren przeznaczony do postawienia samochodu, przy czym jako miejsce postojowe można zaliczyć miejsce w garażu oraz na podjeździe do budynku;
- 6) **miejsce postojowe dla osób posiadających kartę parkingową** – miejsce spełniające wymogi określone w warunkach technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie zlokalizowane w pobliżu wejść do budynków dostępnych dla osób niepełnosprawnych;
- 7) **miejsca postojowe dla rowerów** – miejsce zlokalizowane na terenie, dostępne bezpośrednio z poziomu terenu lub za pomocą pochylni, usytuowane możliwie jak najbliżej wejścia do budynku;
- 8) **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, części podziemnych obiektów budowlanych, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;
- 9) **pierzeja** – ciąg frontowych elewacji budynku lub budynków ustawionych w szeregu po jednej stronie ulicy lub placu, jako pierzeję eksponowaną rozumie się pierzeję powstałą z elewacji frontowych budynków, w których zastosowano wysokiej jakości rozwiązania projektowe i materiały budowlane;
- 10) **powierzchnia biologicznie czynna** – teren biologicznie czynny, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 11) **typ zabudowy** - należy przez to rozumieć zespół następujących cech zabudowy: usytuowanie na działce, gabaryty, kształt dachu. Jeżeli w ustaleniu jest mowa o projektowanej zabudowie w typie zabudowy istniejącej - typ ten określa zabudowę istniejącą w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej;
- 12) **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;
- 13) **układ odwadniający** - układ obejmujący szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, cieki naturalne, kanały, rowy i drenaże;

**§ 2.** Oznaczenia literowe dotyczące przeznaczenia terenów ustalone w niniejszym planie.

1. Tereny zabudowy usługowej: **U tereny zabudowy usługowej** komercyjne i publiczne z wyłączeniem:

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

2. Tereny zabudowy mieszanej mieszkaniowo-usługowej: **U/MW tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej** zawierające, ustalone w karcie terenu tereny usługowe U i mieszkaniowe MW. W terenach zabudowy usługowo-mieszkaniowej dopuszcza się usługi nie kolidujące z funkcją mieszkaniową; Wyklucza się:

- 1) stacje paliw,

- 2) warsztaty samochodowe blacharskie i lakiernicze,
- 3) stacje obsługi samochodów ciężarowych i autobusów.

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

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

3. Budowle o wysokości 50 m powyżej poziomu terenu i wyższe podlegają zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych.

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

1. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej, oznaczoną na rysunku planu odpowiednim symbolem linii, obejmującą fragment układu ruralistycznego wsi Sierakowice. W strefie ochrony konserwatorskiej działania, które wymagają pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków zostały określone w przepisach odrębnych. W strefie ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego obowiązuje szczególna opieka nad zachowanymi historycznymi elementami struktury przestrzennej, w tym zakłada się projektowanie nowej zabudowy o dobrym standardzie materiałowym i technologicznym, w oparciu o projekty nawiązujące do tradycji budowlanej miejscowości i regionu;

2. Obszary o chronionej kompozycji, w odniesieniu do których celem jest eksponowanie i pielęgnacja kaszubskich tradycji budowlanych i tradycji kształtowania otoczenia: w oznaczonych na rysunku planu obszarach zabudowy o chronionej kompozycji, ochronie podlega:

a) charakterystyczne usytuowanie budynków:

- nowe budynki powinny uzupełniać i uczytelniać kompozycję układu

b) układ zieleni:

- nowe nasadzenia zieleni miejscowymi gatunkami drzew i krzewów charakterystycznymi dla regionu kaszubskiego, nowe nasadzenia drzew powinny uzupełniać i uczytelniać kompozycję układu (w tym obiektów położonych poza planem).

**§ 5.** Ustala się podział obszaru objętego planem na 5 terenów oznaczonych symbolami dwucyfrowymi i literowymi A.04-U, B.04-U, 11-U/MW, 12-U/MW, 15-U/MW. Dla w/w terenów określa się ustalenia szczegółowe ujęte w kartach terenu.

**§ 6. KARTA TERENÓW OZNACZONYCH SYMBOLAMI A.04-U i B.04-U ZMIANY UCHWAŁY NR XLIII/518/14 RADY GMINY SIERAKOWICE Z DNIA 7 LISTOPADA 2014 ROKU OBEJMUJĄCEJ TERENY 04-U, 11-U/MW, 12-U/MW, 15-U/MW**

**1. Numer terenu:**

- 1) A. 04-U;
- 2) B. 04-U.

**2. Powierzchnia terenu:**

- 1) A. 04 - 0,59 ha;
- 2) B. 04 – 0,30 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** U - tereny zabudowy usługowej.

**4. Funkcje wyłączone:**

- 1) garaże boksowe;
- 2) obiekty handlowe o łącznej powierzchni sprzedaży powyżej 1500m<sup>2</sup>.

5. **Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem:** nie ustala się.

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

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

1) linie zabudowy:

a) dla terenu A.04-U: maksymalne nieprzekraczalne w liniach rozgraniczających teren od strony ulicy Piwnej (poza granicami planu) i ulicy Łosińskiego (poza granicami planu), jak na rysunku planu, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 3,

b) dla terenu B.04-U: maksymalne nieprzekraczalne w liniach rozgraniczających teren od strony ulicy Piwnej (poza granicami planu), jak na rysunku planu, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 3;

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 60%;

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 10 % działki budowlanej objętej inwestycją, dopuszcza się bilansowanie powierzchni biologicznie czynnej dla obu terenów łącznie;

4) intensywność zabudowy, minimalna: 0, maksymalna: 2;

5) wysokość zabudowy w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 15m;

6) inne gabaryty obiektów: dowolne;

7) formy zabudowy: dowolne;

8) kształt dachu: dowolne,

9) inne:

a) dopuszcza się możliwość wykonania podcienia w elewacjach od strony ulicy Piwnej (poza granicami planu),

b) kąt nachylenia połaci dachowych od 0° do 45°,

c) dopuszcza się zabudowę na granicy działki i terenu.

8. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

1) wielkość działki: dowolna;

2) szerokość frontu działki: dowolna;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny.

9. **Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej :**

1) dostępność drogowa:

a) dla terenu A.04-U: z ulicy Piwnej (poza granicami planu) i z ulicy Łosińskiego (poza granicami planu),

b) dla terenu B.04-U: z ulicy Piwnej (poza granicami planu);

2) parkingi do realizacji na terenie działki budowlanej:

a) dla samochodów osobowych: minimalnie: 1,5 miejsca na każde zaczęte 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, w tym minimum 3% miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe, z zastrzeżeniem lit c,

- b) dla rowerów: dopuszcza się
- c) dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych dla obu terenów: A.04-U i B.04-U łącznie;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do publicznego 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:** nie dotyczy.

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

**12. Zasady kształtowania krajobrazu:**

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 18;
- 2) w przypadku dachów stromych pokrycie dachów z materiałów ceramicznych w kolorze naturalnym dachówki lub grafitowym, dopuszcza się dachy z wykorzystaniem materiałów nowoczesnych typu szkło, metal, itp;
- 3) elewacje z użyciem szlachetnych materiałów zharmonizowanych z kolorystyką dachów.

**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:** 10% .

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

- 1) teren położony w otulinie Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dostarczenie wody do celów przeciwpożarowych – zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dopuszcza się podpiwniczenie budynków oraz parkingi podziemne;
- 2) elewacja frontowa od strony ulicy Pivnej (poza granicami planu) i elewacje boczne z zastosowaniem klinkieru lub płytek klinkierowych na 60% powierzchni (z wyłączeniem elementami przeszklonych fasad);
- 3) linia zabudowy, o której mowa w ust 7 pkt 1 lit a i b dotyczy: ściany lub jej fragmentu oraz balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych.

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

- 1) przez teren przechodzi sieć wodociągowa w  $\varnothing$  40 (w przypadku kolizji z inwestycją, przełożenie na koszt inwestora);
- 2) na terenie mogą występować zwierzęta oraz dziko rosnące rośliny i grzyby.

**§ 7. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 11– U/MW ZMIANY UCHWAŁY NR XLIII/518/14 RADY GMINY SIERAKOWICE Z DNIA 7 LISTOPADA 2014 ROKU OBEJMUJĄCEJ TERENY 04-U, 11-U/MW, 12-U/MW, 15-U/MW**

1. **Numer terenu:** 11

2. **Powierzchnia terenu:** 0,98 ha.

3. **Przeznaczenie terenu :** U/MW - teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej zawierający, ustalone w karcie terenu tereny usługowe: U i mieszkaniowe MW .

4. **Funkcje wyłączone:**

- 1) garaże boksowe, odrębne, wolnostojące;
- 2) funkcja mieszkaniowa w kondygnacjach parterów obiektów;
- 3) funkcja mieszkaniowa w terenie położonym w strefie 50m od cmentarza określonej na rysunku planu;
- 4) usługi związane z branżą spożywczą i przechowywaniem produktów spożywczych w terenie położonym w strefie 50 m od cmentarza określonej na rysunku planu.

5. **Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem:** nie ustala się.

6. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** stosuje się zasady określone w ust. 7, 9, 10, 12, 18.

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

- 1) linie zabudowy:
  - a) maksymalne nieprzekraczalne w w odległości 6 m od linii rozgraniczającej teren od strony ulicy Łosińskiego (poza granicami planu), jak na rysunku planu,
  - b) maksymalne nieprzekraczalne w linii rozgraniczającej teren od strony wschodniej, jak na rysunku planu,
  - c) maksymalne nieprzekraczalne od strony południowej w odległości 6 m od linii rozgraniczających teren, jak na rysunku planu;
  - d) maksymalne nieprzekraczalne w odległości od 26 m do 31,8 m od zachodniej linii rozgraniczającej teren, jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 70%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 15 % działki budowlanej objętej inwestycją;
- 4) intensywność zabudowy, minimalna: 0, maksymalna: 2,8;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) dla obszaru wydzielonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą "a", minimalna: nie ustala się , maksymalna 12 m,
  - b) dla obszaru wydzielonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą "b", minimalna nie ustala się, maksymalna 9 m;
- 6) inne gabaryty obiektów: dowolne;

- 7) formy zabudowy: zabudowa tworząca pierzeję wzdłuż ulic;
- 8) kształt dachu: dwuspadowe, wielospadowe, dachy płaskie;
- 9) inne:

- a) dopuszcza się dziedzińce wewnątrz kwartałów zabudowy,
- b) kąt nachylenia połaci dachowych od 0° do 45°,
- c) dopuszcza się zabudowę na granicy działki,
- d) dopuszcza się przejścia i przejazdy bramne,

#### **8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) wielkość działki: minimalna dla nowo wydzielonych działek 1500m<sup>2</sup>, maksymalna – nie ustala się;
- 2) szerokość frontu działki: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny.

#### **9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- 1) dostępność drogowa:
  - a) od strony północnej z ulicy Łosińskiego (poza granicami planu),
  - b) od strony wschodniej z projektowanej ulicy dojazdowej (poza granicami planu),
  - c) od strony południowej z projektowanej ulicy dojazdowej (poza granicami planu);
- 2) parkingi do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:
  - a) dla samochodów osobowych:
    - dla funkcji mieszkaniowej – minimalnie: 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie,
    - dla usług – minimalnie: 1,8 miejsca na każde zajęte 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług w tym minimum 3% miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe,
  - b) dla rowerów: dopuszcza się;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do publicznego 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) teren położony w strefie ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust.1;
- 2) wprowadzenie pasa zieleni wielowarstwowej od strony zachodniej o szerokości od 26 m do 31.8 m jako tła dla ekspozycji zabytkowego kościoła św. Marcina (poza granicami planu), jak na rysunku planu.

#### **11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) obowiązuje standard akustyczny dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;
- 2) szpalery zieleni wysokiej w pasach pomiędzy liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi teren od strony północnej i południowej, jak na rysunku planu.

**12. Zasady kształtowania krajobrazu:**

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7,10 pkt 2, ust. 11 pkt 2, ust. 18 pkt 3;
- 2) pierzeja eksponowana wzdłuż wschodniej linii rozgraniczającej teren z zastosowaniem wysokiej jakości rozwiązań projektowych i materiałów budowlanych;
- 3) wykończenie elewacji materiałami szlachetnymi: tynkiem, kamieniem, klinkierem, drewnem, szkłem itp. z wykluczeniem paneli elewacyjnych i pokryć dachowych z blach trapezowych;
- 4) kolorystyka dachów w odcieniach czerwieni ceglastej, brązów i szarości, kolorystyka elewacji w naturalnych kolorach w odcieniach pastelowych.

**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 ustala się.

**16. Stawka procentowa:** 10% .

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

- 1) teren położony w otulinie Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) fragment terenu oznaczony na rysunku planu położony w strefie 50 m od cmentarza, zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dostarczenie wody do celów przeciwpożarowych – zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dopuszcza się podpiwniczenie budynków oraz parkingi podziemne;
- 2) dopuszcza się lokalizację ciągu pieszego o nieokreślonym na rysunku planu przebiegu – kształtowanie zabudowy podkreślające jego przebieg z dopuszczeniem jego lokalizacji na różnych kondygnacjach.

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

- 1) zaleca się budowę części mieszkalnej jako apartamentów i loftów o wysokim standardzie;
- 2) na terenie mogą występować zwierzęta oraz dziko rosnące rośliny i grzyby.

**§ 8. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 12 –U/MW ZMIANY UCHWAŁY NR XLIII/518/14 RADY GMINY SIERAKOWICE Z DNIA 7 LISTOPADA 2014 ROKU OBEJMUJĄCEJ TERENY 04-U, 11-U/MW, 12-U/MW, 15-U/MW**

**1. Numer terenu:** 12.

**2. Powierzchnia terenu:** 1,03 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** U/MW - teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej zawierający, ustalone w karcie terenu tereny usługowe: U i mieszkaniowe MW z dopuszczeniem usług publicznych: komisariat policji.



**4. Funkcje wyłączone:**

- 1) garaże boksowe, odrębne, wolnostojące;
- 2) funkcja mieszkaniowa w kondygnacjach parterów obiektów;
- 3) funkcja mieszkaniowa w terenie położonym w strefie 50m od cmentarza określonej na rysunku planu;
- 4) usługi związane z branżą spożywczą i przechowywaniem produktów spożywczych w terenie położonym w strefie 50 m od cmentarza określonej na rysunku planu.

**5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem:** nie ustala się.

**6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** stosuje się zasady określone w ust. 7, 9, 10, 12, 18.

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

- 1) linie zabudowy:
  - a) maksymalne nieprzekraczalne w odległości 6 m od linii rozgraniczającej terenu od strony ulicy Łosińskiego (poza granicami planu) , jak na rysunku planu,
  - b) maksymalne nieprzekraczalne w linii rozgraniczającej teren od strony zachodniej i południowej, jak na rysunku planu;
  - c) maksymalne nieprzekraczalne w części środkowej terenu w odległości 111 m i 121 m od linii rozgraniczającej ulicy Łosińskiego (poza granicami planu), jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna nie ustala się, maksymalna 70%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 15 % działki budowlanej objętej inwestycją;
- 4) intensywność zabudowy, minimalna: 0, maksymalna: 2,8;
- 5) wysokość zabudowy, minimalna: nie ustala się, maksymalna: 15 m z zastrzeżeniem ust. 18, pkt 4;
- 6) inne gabaryty obiektów: dowolne;
- 7) formy zabudowy: zabudowa tworząca pierzeję wzdłuż ulic;
- 8) kształt dachu: dwuspadowe, wielospadowe, dachy płaskie;
- 9) inne:
  - a) dopuszcza się dziedzińce wewnątrz kwartałów zabudowy,
  - b) kąt nachylenia połaci dachowych od 0° do 45°,
  - c) dopuszcza się zabudowę na granicy działki,
  - d) dopuszcza się przejścia i przejazdy bramne.

**8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) wielkość działki: minimalna dla nowo wydzielonych działek 1500m<sup>2</sup>, maksymalna – nie ustala się;
- 2) szerokość frontu działki: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny.

**9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej :**

- 1) dostępność drogowa:
  - a) od strony północnej z ulicy Łosińskiego (poza granicami planu),
  - b) od strony zachodniej i południowej z projektowanej ulicy dojazdowej (poza granicami planu),

2) parkingi do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:

a) dla samochodów osobowych:

- dla funkcji mieszkaniowej – minimalnie: 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie;
- dla usług – minimalnie: 1,8 miejsca na każde zaczęte 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług w tym minimum 3% miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe,

b) dla rowerów: dopuszcza się;

3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;

4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;

5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do publicznego 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:** nie dotyczy.

**11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

1) obowiązuje standard akustyczny dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;

2) szpaler zieleni wysokiej w pasie pomiędzy liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi teren od strony ulicy Łosińskiego (poza granicami planu) .

**12. Zasady kształtowania krajobrazu:**

1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11 pkt 2, ust 18;

2) pierzeja eksponowana wzdłuż projektowanej ulicy dojazdowej (poza granicami planu) z zastosowaniem wysokiej jakości rozwiązań projektowych i materiałów budowlanych;

3) wykończenie elewacji materiałami szlachetnymi: tynkiem, kamieniem, klinkierem, drewnem szkłem itp. z wykluczeniem paneli elewacyjnych i pokryć dachowych z blach trapezowych;

4) kolorystyka dachów w odcieniach czerwieni ceglastej, brązów i szarości, kolorystyka elewacji w naturalnych kolorach w odcieniach pastelowych.

**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 ustala się.

**16. Stawka procentowa:** 10% .

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

1) teren położony w otulinie Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 3) fragment terenu oznaczony na rysunku planu położony w strefie 50 m od cmentarza, zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dostarczenie wody do celów przeciwpożarowych – zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dopuszcza się podpiwniczenie budynków oraz parkingi podziemne;
- 2) dopuszcza się lokalizację ciągu pieszego o nieokreślonym na rysunku planu przebiegu – kształtowanie zabudowy podkreślające jego przebieg z dopuszczeniem jego lokalizacji na różnych kondygnacjach;
- 3) dopuszcza się dominantę kompozycyjną o maksymalnej powierzchni rzutu 50 m<sup>2</sup> i maksymalnej wysokości 18 m.

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

- 1) zaleca się budowę części mieszkalnej jako apartamentów i loftów o wysokim standardzie;
- 2) na terenie mogą występować zwierzęta oraz dziko rosnące rośliny i grzyby.

**§ 9. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 15-U/MW ZMIANY UCHWAŁY NR XLIII/518/14 RADY GMINY SIERAKOWICE Z DNIA 7 LISTOPADA 2014 ROKU OBEJMUJĄCEJ TERENY 04-U, 11-U/MW, 12-U/MW, 15-U/MW**

1. **Numer terenu:** 15

2. **Powierzchnia terenu:** 0,42 ha.

3. **Przeznaczenie terenu:** U/MW - teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej zawierający, ustalone w karcie terenu tereny usługowe: U i mieszkaniowe MW.

4. **Funkcje wyłączone:**

- 1) garaże boksowe,
- 2) funkcja mieszkaniowa w kondygnacjach parterów obiektów.

5. **Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem:** nie ustala się.

6. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** stosuje się zasady określone w ust. 7, 9, 10, 18.

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

- 1) linie zabudowy:
  - a) maksymalne nieprzekraczalne w linii rozgraniczającej teren od strony wschodniej, południowej i zachodniej, jak na rysunku planu,
  - b) maksymalne nieprzekraczalne w odległości 6 m od linii rozgraniczającej teren od strony północnej, jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalnie nie ustala się, maksymalnie 70%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 15% działki objętej inwestycją;
- 4) intensywność zabudowy, minimalna: 0, maksymalna: 2,8;
- 5) wysokość zabudowy, minimalna: nie ustala się, maksymalna: 12m;
- 6) inne gabaryty obiektów: dowolne;
- 7) formy zabudowy: zabudowa tworząca pierzeję wzdłuż ulic;

8) kształt dachu: dwuspadowe, wielospadowe, dachy płaskie,

9) inne:

- a) dopuszcza się dziedzińce wewnątrz kwartałów zabudowy,
- b) kąt nachylenia połaci dachowych od 0° do 45°,
- c) dopuszcza się zabudowę na granicy działki,
- d) dopuszcza się przejścia i przejazdy bramne.

#### **8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) wielkość działki: minimalna dla nowo wydzielonych działek 1500m<sup>2</sup>, maksymalna – nie ustala się;
- 2) szerokość frontu działki: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny.

#### **9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej :**

- 1) dostępność drogowa: od strony północnej, wschodniej i południowej z projektowanych ulic dojazdowych (poza granicami planu);
- 2) parkingi do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:
  - a) dla samochodów osobowych:
    - dla funkcji mieszkaniowej – minimalnie: 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie;
    - dla usług – 1,8 miejsca na każde zaczęte 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług w tym minimum 3% miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe,
  - b) dla rowerów: dopuszcza się;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do publicznego 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:** teren położony w strefie ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust.1.

#### **11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) obowiązuje standard akustyczny dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;
- 2) szpaler zieleni wysokiej w pasie pomiędzy liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi teren od strony północnej, jak na rysunku planu.

#### **12. Zasady kształtowania krajobrazu:**

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11 pkt 2, ust. 18;
- 2) pierzeja eksponowana wzdłuż ulicy dojazdowej 10-KDD z zastosowaniem wysokiej jakości rozwiązań projektowych i materiałów budowlanych;

- 3) wykończenie elewacji materiałami szlachetnymi: tynkiem, kamieniem, klinkierem, drewnem, szkłem itp. z wykluczeniem paneli elewacyjnych, pokryć dachowych z blach trapezowych;
- 4) kolorystyka dachów w odcieniach czerwieni ceglastej, brązów i szarości, kolorystyka elewacji naturalnych kolorach w odcieniach pastelowych.

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

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

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

16. **Stawka procentowa:** 10% .

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

- 1) teren położony w otulinie Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dostarczenie wody do celów przeciwpożarowych – zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dopuszcza się podpiwniczenie budynków oraz parkingi podziemne;
- 2) dopuszcza się lokalizację ciągu pieszego o nieokreślonym na rysunku planu przebiegu – kształtowanie zabudowy podkreślające jego przebieg z dopuszczeniem jego lokalizacji na różnych kondygnacjach.

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

- 1) zaleca się budowę części mieszkalnej jako apartamentów i loftów o wysokim standardzie;
- 2) na terenie mogą występować zwierzęta oraz dziko rosnące rośliny i grzyby.

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

- 1) część graficzna - rysunek planu zmiany uchwały nr XLIII/518/14 Rady Gminy Sierakowice z dnia 7 listopada 2014 roku 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

**§ 11.** Traci moc we fragmentach objętych granicami niniejszego planu: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu wsi Sierakowice, uchwała nr XLIII/518/14 Rady Gminy Sierakowice z dnia 7 listopada 2014 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2014 r., poz. 4523)

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

Przewodniczący Rady  
Gminy

**Zbigniew Suchta**

## UZASADNIENIE

**do uchwały w sprawie uchwalenia zmiany uchwały nr XLIII/518/14 Rady Gminy Sierakowice z dnia 7 listopada 2014 roku obejmującej tereny 04-U, 11-U/MW, 12-U/MW, 15-U/MW**

### I. INFORMACJA O OBSZARZE PLANU

#### **1. Podstawa prawna**

Projekt planu został opracowany na podstawie uchwały nr XLIII/518/14 Rady Gminy Sierakowice z dnia 7 listopada 2014 roku w sprawie uchwalenia zmiany uchwały nr XIII/152/11 Rady Gminy Sierakowice z dnia 13 grudnia 2011 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu wsi Sierakowice dla terenów oznaczonych symbolami 04-U, 11-U/MW, 12-U/MW, 15-U/MW.

#### **2. Położenie**

Obszar objęty planem miejscowym obejmujący cztery tereny, o łącznej powierzchni ok. 3,32 ha, jest położony we wschodniej części wsi Sierakowice i swoim zasięgiem obejmuje tereny położone na zachód od ulicy Piwnej (teren 04-U) oraz na południe od ulicy Łosińskiego (tereny 11-U/MW, 12-U/MW i 15-U/MW).

#### **3. Cele sporządzenia planu**

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

#### **4. Plany obowiązujące**

Na obszarze planu obowiązują

- uchwała nr XLIII/518/14 Rady Gminy Sierakowice w sprawie uchwalenia zmiany uchwały nr XIII/152/11 Rady Gminy Sierakowice z dnia 13 grudnia 2011 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu wsi Sierakowice (Dz. Urz. Województwa Pomorskiego z 2014 r., poz. 4523) – ustala tereny:
  - a) zabudowy usługowej -U,
  - b) zabudowy usługowo-mieszkaniowej U/MW - zawierającej usługi i tereny mieszkaniowe wielorodzinne z wyłączeniem funkcji mieszkaniowej w kondygnacjach parterów.

#### **4. Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie.**

Wszystkie działki objęte zmianą planu nie są aktualnie zainwestowane

#### **5. Realizacja polityki przestrzennej gminy ustalonej w SUIKZP**

Zgodnie z ustaleniami Studium obszar objęty granicami opracowania zlokalizowany jest w strefie A – intensywnego rozwoju wielofunkcyjnego. W Sierakowicach ustala się rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej, zabudowy usługowej na poziomie lokalnym i ponadlokalnym (Kierunki, str 16) Zgodnie z ustaleniami zawartymi w Studium (Kierunki str 33) maksymalna powierzchnia sprzedaży w jednym obiekcie handlowym nie może przekroczyć 1500 m<sup>2</sup>. W związku z powyższym ustalenia planu w pełni odpowiadają kierunkom wskazanym w Studium, a więc nie naruszają jego ustaleń.

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

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

Wymagania te w projekcie planu zostały zrealizowane poprzez ustalenie maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy kształtujących układ przyszłej zabudowy, ustalenie pierzei eksponowanych wzdłuż projektowanej ulicy dojazdowej zlokalizowanej poza granicami planu (pomiędzy terenami 11-U/MW i 15-U/MW a terenem 12-U/MW). W celu uzyskania „tła” dla ekspozycji kościoła pw. Św. Marcina wpisanego do rejestru zabytków (poza granicami planu), w zachodniej części terenu 11-U/MW wprowadzono zielen krajobrazową wielowarstwową, a w obszarze dopuszczonej zabudowy ustalono stopniowanie maksymalnej wysokości zabudowy: 9 i 12 m.

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

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

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

Plan ustala wprowadzenie szpalerów zieleni w terenach o przeznaczeniu usługowo-mieszkaniowym oraz zieleni krajobrazowej wielowarstwowej w terenie 11-U/MW.

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

Część terenu (11-U/MW i 15-U/MW) położone są w strefie ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego, co wpłynęło na ustalenia parametrów urbanistycznych.

**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 komercyjnych funkcji dla całego terenu oraz poprzez ustalenie dla większości obszaru planu procentowej w wysokości – 15%. Realizacja ustaleń planu umożliwi ożywienie gospodarcze obszaru. Przyczyni się do utworzenia nowej powierzchni usługowej i mieszkaniowej.

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

Wymagania te w projekcie planu uwzględnione zostały m.in. poprzez utrzymanie przeznaczenia na terenach, które są własnością prywatną. W granicach planu występują wyłącznie grunty prywatne i przekształcenia funkcjonalno-przestrzenne wynikające z ustaleń projektu planu dotyczą tych gruntów, realizując jednocześnie politykę przestrzenną Gminy..

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



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

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

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez wyznaczenie parterów usługowych, co umożliwi dalszy rozwój usług terenu zlokalizowanego w centrum wsi Sierakowice i mimo własności prywatnej umożliwi mieszkańcom szerszy dostęp do usług.

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

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

Dostępność drogową do terenów objętych planem będą zapewniać ulice Piwna i Łosińskiego zlokalizowane poza granicami planu ale sąsiadujące bezpośrednio z obszarem planu oraz projektowane ulice dojazdowe mające zapewnić dostęp do terenów o przeznaczeniu usługowo mieszkaniowym, również położone poza granicami planu.

Plan dopuszcza ogrzewanie indywidualne z niskoemisyjnych źródeł lokalnych.

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

Sporządzając projekt planu Wójt Gminy Sierakowice zrealizował w pełni procedurę określoną w art. 17 ustawy, w tym wszystkie dyspozycje dotyczące udziału w niej społeczeństwa. Wójt Gminy Sierakowice ogłosił na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Sierakowicach oraz zamieścił obwieszczenie w prasie miejscowej o podjęciu przez Radę Gminy Sierakowice uchwały w sprawie uchwalenia zmiany uchwały nr XLIII/518/14 Rady Gminy Sierakowice z dnia 7 listopada 2014 roku obejmującej tereny 04-U, 11-U/MW, 12-U/MW, 15-U/MW i wyznaczył termin składania wniosków.

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

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

Przeprowadzone analizy funkcjonalno-przestrzenne wykazały że tereny położone w centrum wsi Sierakowice w obszarze intensywnego rozwoju wielofunkcyjnego, dla których parametry urbanistyczne takie jak intensywność, wysokość zabudowy, czy procent pokrycia działki zabudową pozostawiono niezmiennym w stosunku do planu obowiązującego. Zgodnie z wnioskami władających terenami objętymi zmianą planu, nie ustalono minimalnej wysokości zabudowy. Umożliwienie realizacji zabudowy usługowej i mieszkaniowej o wysokiej jakości, z poszanowaniem wartości kulturowych, wpłynie na zmianę wizerunku tak prestiżowego fragmentu Sierakowic.

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

Ustalenia zmiany planu wpłyną na zmianę transportochłonności w stosunku do stanu istniejącego (zwiększenie ruchu pieszego i kołowego istniejącymi drogami lokalnymi).

Przyjęte w zmianie planu ustalenia odnośnie przeznaczenia i parametrów urbanistycznych poprzedzone zostały analizami funkcjonalno-przestrzennymi i komunikacyjnymi. Obszar objęty granicami zmiany planu ma dostępność do publicznego transportu zbiorowego.

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

Obszar zmiany planu obejmuje wyłącznie tereny o przeznaczeniu usługowym i usługowo-mieszkaniowym, na którym można kształtować dojścia i dojazdy oraz wewnątrzkwartałowe ścieżki rowerowe.

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

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

**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 generują negatywnych skutków finansowych zawartych w art. 36 ustęp 1, 2 i 3.

W projekcie planu dla całego obszaru planu (ok. 3,32 ha) ustalona została stawka procentowa w wysokości 15%, która stanowi podstawę ustalenia opłaty planistycznej pobieranej przez Wójta Gminy w przypadku zaistnienia przesłanek wskazanych w art. 36 ust. 4 ustawy.

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

### III. PROCEDURA

**1. Przeprowadzone elementy obowiązującej procedury planistycznej**

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został zaopiniowany i uzgodniony w ustawowo określonym zakresie.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w dniach: od 03.07.2017 r. do 24.07.2017 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: 13.07.2017 r. o godz. 11.<sup>00</sup> poza przedstawicielami Urzędu Gminy Sierakowice i zespołu projektowego nikt nie przybył.

W wyznaczonym terminie, tj. do 08.08.2017 r. do projektu planu nie wniesiono uwag.

W dniu 27 listopada 2017 r. do Rady Gminy Sierakowice wpłynęła skarga Wojewody Pomorskiego na uchwałę Rady Gminy Sierakowice nr XXXIV/416/17 z dnia 12 września 2017 r. w sprawie uchwalenia zmiany uchwały nr XLIII/518/14 Rady Gminy Sierakowice z dnia 7 listopada 2014 r. obejmującej tereny 04-U, 11-U/MW, 12-U/MW, 15-U/MW. Po przeanalizowaniu zaistniałej sytuacji Rada Gminy Sierakowice podjęła Uchwałę nr XXXVII/478/17 z dnia 19 grudnia 2017 r. w sprawie stwierdzenia nieważności uchwały Rady Gminy Sierakowice Nr XXXIV/416/17 z dnia 12 września 2017 r. w sprawie uchwalenia zmiany uchwały nr XLIII/518/14 Rady Gminy Sierakowice z dnia 7 listopada 2014 r. obejmującej tereny 04-U, 11-U/MW, 12-U/MW, 15-U/MW.

Skorygowany skutek wyroku WSA w Gdańsku o sygnaturze II SA/Gd 1/18 w Gdańsku z dnia 21 marca 2018 roku w niezbędnym zakresie projekt planu wymaga ponownych uzgodnień, wprowadzone do niego zmiany nie mają negatywnego wpływu na środowisko naturalne oraz nie wpłyną negatywnie na krajobraz. Pozostałe parametry urbanistyczne dla ww. terenów pozostają bez zmian.

## **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.