



UrbanConsulting Filip Sokołowski
ul. Strzelców 46/35, 81-586 Gdynia
NIP: 575-176-28-94
e-mail: filip@urbanconsulting.pl
tel. (+48)608-292-492

PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

dla obszaru w obrębie ew. 0013 Sierakowice, w rejonie ulicy Kartuskiej i Piwnej oraz torów kolejowych, w gminie Sierakowice

ETAP: PONOWNE WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

ZESPÓŁ AUTORSKI:

mgr Filip Sokołowski – główny projektant

Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym

/Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm. art. 5 pkt 3/

mgr Anna Łączkowska-Sokołowska – planowanie przestrzenne

Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym

/Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm. art. 5 pkt 3/

mgr Marek Żuchowski – planowanie przestrzenne

mgr inż. arch. kraj. Julita Bogumińska – prognoza oddziaływania na środowisko

mgr Kamila Szmytkowska – prognoza skutków finansowych

wrzesień/październik 2020 r.

Uchwała Nr
Rady Gminy Sierakowice
z dnia

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszaru w obrębie ew. 0013 Sierakowice, w rejonie ulicy Kartuskiej i Piwnej oraz
torów kolejowych, w gminie Sierakowice**

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293; zm.: Dz. U. z 2020 r. poz. 471 i poz. 1086) Rada Gminy Sierakowice uchwała co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1.

1. Zgodnie z Uchwałą nr XLVI/603/18 Rady Gminy Sierakowice z dnia 10 października 2018r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w obrębie ew. 0013 Sierakowice, w rejonie ulicy Kartuskiej i Piwnej oraz torów kolejowych, w gminie Sierakowice, 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 obszaru w obrębie ew. 0013 Sierakowice, w rejonie ulicy Kartuskiej i Piwnej oraz torów kolejowych, w gminie Sierakowice.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w obrębie ew. 0013 Sierakowice, w rejonie ulicy Kartuskiej i Piwnej oraz torów kolejowych, w gminie Sierakowice, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni ok. 4,54 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) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

- 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, zawarte w Rozdziałach 2 - 11;
 - 2) ustalenia szczegółowe, obowiązujące dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, zawarte w Rozdziale 12.
2. Dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.

§ 5.

Ilekoć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci do 12 stopni;
- 2) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach, którego główne połacie są nachylone pod tym samym kątem względem płaszczyzny pionowej zawierającej najdłuższą kalenicę dachu;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków i wiat. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy takich elementów jak:
 - a) balkony, werandy, wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami, rampy i pochylnie – do 1,5 m poza wyznaczoną linię zabudowy,
 - b) gzymsy, okapy – do 0,8 m poza wyznaczoną linię zabudowy;Na każdym terenie dopuszcza się dodatkowo wysunięcie elewacji budynku poza nieprzekraczalną linię zabudowy w przypadku realizacji zewnętrznej termomodernizacji do 0,2 m poza wyznaczoną linię zabudowy;
- 4) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, którego definicja zawarta jest w przepisach odrębnych;
- 5) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi wszystkich budynków zlokalizowanych w granicach działki budowlanej na powierzchnię tej działki. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych innych niż budynki, części budynków nie wystających ponad powierzchnię terenu, schodów zewnętrznych niezabudowanych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych i oświetlenia zewnętrznego. Powierzchnia zabudowy w ustaleniach szczegółowych określona jest w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 6) **stoisku handlowym i gastronomicznym** – należy przez to rozumieć tymczasowy obiekt budowlany, stragan o konstrukcji umożliwiającej ekspozycję oraz sprzedaż towarów i usług;
- 7) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć rodzaje usług niekonfliktowych w stosunku do funkcji mieszkaniowej. Do usług nieuciążliwych nie zalicza się przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska, 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 mechanicznej, warsztat wulkanizacyjny, usługi transportowe;

- 8) **zieleni średniej** – należy przez to rozumieć drzewa i krzewy o wysokości powyżej 40cm;
- 9) **zieleni wysokiej** – należy przez to rozumieć zadrzewienia liściaste i iglaste o wysokości powyżej 2m.

§ 6.

Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu, stanowią obowiązujące ustalenie planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole cyfrowe oznaczające numer terenu;
- 4) symbole literowe oznaczające przeznaczenie terenu;
- 5) strefa ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Sierakowice;
- 6) zabytkowy cmentarz ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków, podlegający ochronie na podstawie ustaleń planu,
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 8) strefa z ograniczeniami w zabudowie od cmentarza;
- 9) pas zieleni izolacyjnej.

Rozdział 2

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

§ 7.

Obszar planu obejmuje łącznie **15** terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, w tym:

- 1) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi **1** i **2** oraz symbolem literowym **MN,U**, oznaczającymi ich przeznaczenie tj. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;
- 2) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **3** do **6** oraz symbolem literowym **U**, oznaczającymi ich przeznaczenie tj. tereny zabudowy usługowej;
- 3) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **7** oraz symbolem literowym **ZC**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. cmentarz;
- 4) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **8** oraz symbolem literowym **ZK**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren zieleni krajobrazowej;
- 5) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **9** oraz symbolem literowym **WS**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 6) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **10** oraz symbolem literowym **KP**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren parkingu;
- 7) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **01** oraz symbolem literowym **KDG**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren drogi publicznej klasy głównej;

- 8) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **02** oraz symbolem literowym **KDL(p)**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren drogi publicznej klasy lokalnej (poszerzenie);
- 9) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **03** oraz symbolem literowym **KDD**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 10) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi **04** i **05** oraz symbolem literowym **KK**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny komunikacji kolejowej.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 8.

1. W granicach obszaru objętego planem ustala się jednolite zasady dotyczące wykończenia i kolorystyki elewacji oraz pokrycia i kolorystyki dachów w nowych budynkach oraz budynkach podlegających przebudowie, rozbudowie czy nadbudowie, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §13 ust. 3, tj.:
 - 1) wykończenie elewacji tynkiem naturalnym w kolorze białym, beżowym, écru lub szarym. Dopuszcza się kamień naturalny, szkło, beton, deskowanie lub licowanie cegłą. W budynkach lub części budynków o funkcji usługowej dopuszcza się wykończenie elewacji płytą warstwową lub okładzinami z tworzyw sztucznych;
 - 2) w zakresie geometrii i pokrycia dachu:
 - a) dla głównych połaci dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy symetryczny o kącie nachylenia 20-45 stopni. W granicach terenu **5-U** oraz w budynkach usługowych na terenie **2-MN,U** dopuszcza się dach płaski,
 - b) pokrycie dachu w budynkach, za wyjątkiem dachów płaskich, dachówką cementową, ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, szarości, brązu, grafitu lub czerni. Dla budynków usługowych dopuszcza się pokrycie dachu płytą warstwową lub blachą.
2. W nowych budynkach zlokalizowanych w granicach jednej działki budowlanej należy zachować jednakową kolorystykę dachów.
3. Budynki w granicach planu lokalizować zgodnie z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych.
4. W granicach planu zakazuje się lokalizacji blaszanych garaży, blaszanych budynków gospodarczych oraz tymczasowych obiektów budowlanych, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej.

§ 9.

1. Ustala się parametry zabudowy zgodne z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych.
2. Istniejące podziały geodezyjne uznaje się za zgodne z planem.
3. 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;

- 3) wydzielenia dojścia lub dojazdu do nowoprojektowanych działek budowlanych, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 10.

W granicach objętych planem ustala się:

- 1) tereny oznaczone symbolem **MN,U** pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu należą do terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami regulującymi dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie oraz zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa ochrony środowiska oraz przepisami wykonawczymi wskazującymi rodzaje przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego;
- 3) użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie mogą stanowić źródła 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 powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, odpowiednich dla przeznaczenia poszczególnych terenów;
- 5) realizacja ustaleń planu nie może prowadzić do pogorszenia istniejącego stanu czystości powietrza 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) nakaz stosowania gatunków drzew i krzewów zgodnych z warunkami geograficznymi i siedliskowymi przy kształtowaniu terenów zieleni i zagospodarowywaniu działek budowlanych;
- 8) nakaz zachowania cieków naturalnych w granicach terenu **9-WS** oraz istniejącej zieleni wysokiej, za wyjątkiem niezbędnej wycinki związanej z zapewnieniem bezpieczeństwa ruchu drogowego lub utrzymaniem cieków wodnych;
- 9) gromadzenie i usuwanie odpadów stałych musi odbywać się zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu prawa o odpadach, z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów;
- 10) nakaz stosowania technologii niskoemisyjnych lub nieemisyjnych do celów grzewczych w budynkach;
- 11) nakaz zapewnienia ochrony dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z przepisami dot. ochrony przyrody.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 11.

1. Na obszarze objętym planem, w granicach terenu **7-ZC**, zlokalizowany jest zabytkowy cmentarz ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków podlegający ochronie na podstawie planu, w granicach którego ustala się ochronę historycznego układu i historycznej struktury, tj.: historycznego ukształtowania terenu, historycznego rozmieszczenia kwater, historycznej małej architektury, w tym historycznego ogrodzenia i historycznych pomników oraz historycznej zieleni wysokiej z dopuszczeniem cięć pielęgnacyjnych.
2. Dopuszcza się prace inwentaryzacyjne oraz konserwatorskie, zapewniające ochronę przed degradacją zabytkowego cmentarza.
3. Wszelkie działania w obrębie wyżej wymienionych elementów chronionych wymagają stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 12.

Obszar objęty opracowaniem, położony jest częściowo w strefie ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Sierakowice, oznaczonej na rysunku planu, w granicach której ochronie podlega historyczny układ komunikacyjny oraz historyczna struktura wsi w tym: historyczne zespoły budowlane, historyczne budynki oraz historyczna zieleń komponowana, a także historyczne podziały własności.

Rozdział 6

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 13.

1. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu określono w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały.
2. Dopuszcza się modernizację i przebudowę istniejących budynków w linii istniejącej zabudowy, z możliwością zachowania dotychczasowych wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w rozdziale 4 niniejszej uchwały.
3. Dla istniejącej zabudowy posiadającej inny rodzaj dachu niż ustalony w niniejszym planie, zezwala się na przebudowę obiektów, z możliwością zachowania dotychczasowego dachu, a także ich rozbudowę i nadbudowę zgodnie z ustaleniami planu, z zachowaniem geometrii dachu, jak w części istniejącej, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w rozdziale 5 niniejszej uchwały.

Rozdział 7

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów

§ 14.

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

Rozdział 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 15.

1. W zakresie warunków scalania i podziału działek budowlanych ustala się:
 - 1) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - a) dla terenów **1-MN,U, 2-MN,U**: 800m²;
 - b) dla terenów **3-U, 4-U, 6-U**: w liniach rozgraniczających terenu;
 - c) dla terenu **5-U**: 2000m²;
 - 2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanych działek budowlanych: 20m;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90 stopni z tolerancją do 15%;
2. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą działek wydzielanych dla stacji transformatorowych, przepompowni ścieków lub innych tego typu urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych.

Rozdział 9

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

§ 16.

Obszar objęty planem, zlokalizowany jest częściowo w strefie z ograniczeniami w zabudowie od cmentarza, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązuje zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych, zakładów żywienia zbiorowego oraz zakładów przechowujących artykuły żywności.

§ 17.

1. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna, napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN 110kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej, w granicach której należy uwzględnić ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wynikające z przebiegu tej linii, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, przepisami regulującymi poziom dopuszczalnych stężeń i natężeń czynników szkodliwych w środowisku pracy oraz ogólnymi przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa i higieny pracy.
2. W przypadku skablowania linii elektroenergetycznej WN 110kV pas ochrony funkcyjnej zmniejsza się do 3m – po 1,5m na stronę od osi linii kablowej.

3. W przypadku zmiany przebiegu napowietrznej linii WN ustalenie zawarte w ust. 1 traci moc.

§ 18.

Wszelkie projektowane obiekty o wysokości równej 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 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 19.

1. Obsługę komunikacyjną ustala się z:
 - 1) graniczącej bezpośrednio z obszarem planu, publicznej drogi wojewódzkiej nr 211, ulicy Kartuskiej, za pośrednictwem istniejących zjazdów, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w ust. 2;
 - 2) częściowo zlokalizowanej w granicach planu, publicznej drogi gminnej nr 152112G - ulicy Piwnej, za pośrednictwem istniejących zjazdów i projektowanej w granicach planu, publicznej drogi dojazdowej **03-KDD**, zgodnie z rysunkiem planu.
2. Ustala się zakaz lokalizacji nowych zjazdów z drogi wojewódzkiej nr 211 zlokalizowanej poza granicami planu. Wykorzystanie istniejących zjazdów z drogi wojewódzkiej nr 211 możliwe jest wyłącznie do obsługi komunikacyjnej działek budowlanych posiadających zjazd lub prawo do korzystania z istniejącego zjazdu w dniu uchwalenia planu.
3. W strefie wzajemnego oddziaływania terenów objętych planem oraz drogi wojewódzkiej nr 211 wszelkie obiekty budowlane należy projektować zgodnie z przepisami odrębnymi, w zakresie dostępności komunikacyjnej, odległości zabudowy oraz ochrony przed hałasem i drganiami; w przypadku zlokalizowania zabudowy w strefie oddziaływania hałasu i innych uciążliwości z tytułu sąsiedztwa drogi wojewódzkiej nr 211 ochrona przed wyżej wymienionymi uciążliwościami należy do zadań własnych inwestora oraz jego następców prawnych.
4. Realizacja inwestycji nie drogowej, wywołującej wzrost natężenia ruchu pojazdów na drogach publicznych i pogarszającej warunki ruchu, uwarunkowana jest wyprzedzającą lub równoległą budową lub przebudową układu drogowego w zakresie niezbędnym dla jego prawidłowego funkcjonowania i zniwelowania skutków realizacji tej inwestycji nie drogowej. Zakres niezbędnych inwestycji drogowych, wynikających z realizacji zabudowy w obszarze objętym planem i z nią związanych, zostanie określony w momencie przygotowania realizacji tej zabudowy, na podstawie analiz prognozowanych warunków ruchu, z uwzględnieniem etapowania i tempa realizacji innych inwestycji w ciężącym komunikacyjnie obszarze i ich wpływu na warunki ruchu pojazdów.
5. Powiązanie komunikacyjne obszaru planu z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewnia istniejąca w bezpośrednim sąsiedztwie planu droga wojewódzka nr 211 oraz projektowana publiczna droga dojazdowa **03-KDD**.
6. 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 mieszkanie,

- b) dla lokali usługowych: 1 miejsce postojowe/każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) dla terenu targowiska: 1 miejsce na 35m² powierzchni zajmowanej przez stoiska handlowe i gastronomiczne,
 - d) dla terenu cmentarza: 1 miejsce na 500m² powierzchni grzebalnej;
- 2) dla każdego obiektu wymagana jest sumaryczna liczba stanowisk wynikająca z pkt. 1;
 - 3) dla samochodów ciężarowych należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc wynikającą ze specyfiki i technologii obiektu usługowego;
 - 4) zakaz lokalizacji miejsc postojowych na terenie **8-ZK**;
 - 5) miejsca postojowe należy przewidzieć w granicach działki budowlanej lub terenu. Dopuszcza się urządzenie miejsc postojowych do obsługi terenu cmentarza w granicach terenu **5-U** oraz **10-KP**;
 - 6) 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 od 21 do 100;
 - c) 4% ogólnej liczby miejsc postojowych jeżeli ich liczba wynikająca z pkt 1 jest większa niż 100;
 - 7) 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 11

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 20.

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,
 - c) w odległości 150m od granic terenu **7-ZC** zakazuje się lokalizacji indywidualnych źródeł wody przeznaczonych do celów bytowych i gospodarczych;
- 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 cieplną: z systemów grzewczych na paliwa charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji z wykorzystaniem urządzeń o wysokim stopniu sprawności;

- 4) 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;
- 5) w zakresie odprowadzenia ścieków: nakaz odprowadzenia ścieków sanitarnych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 6) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
 - a) odprowadzanie wód docelowo do sieci kanalizacji deszczowej. Dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do szczelnych zbiorników, zbiorników retencyjnych oraz studni chłonnych,
 - b) wody opadowe i roztopowe z dachów obiektów budowlanych należy zagospodarować w granicach działki,
 - c) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych w celu późniejszego wykorzystania do nawodnienia trawników, zieleńców, do prac porządkowych lub celów ppoż,
 - d) 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,
 - e) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych,
 - f) należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej;
- 7) 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) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci telekomunikacyjnych wyłącznie jako sieci podziemnych;
- 8) W zakresie gospodarowania odpadami stałymi: zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 21.

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.

Rozdział 12

Ustalenia szczegółowe

§ 22.

Dla terenu **1-MN,U** (o powierzchni ok. 1,41ha), oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (usługi nieuciążliwe). Nie ustala się proporcji pomiędzy wyżej wymienionymi funkcjami. Dopuszcza się samodzielne wystąpienie jednej z wyżej wymienionych funkcji.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
 - 2) linie zabudowy: nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 50%;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 2, w tym dla kondygnacji naziemnych 1,5;
 - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
 - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: zgodnie z istniejącymi na dzień uchwalenia planu podziałami geodezyjnymi,
 - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 30%;
 - 8) liczba kondygnacji naziemnych: do 3;
 - 9) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną;
 - 10) wysokość zabudowy: do 12m;
 - 11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 1m;
 - 12) wykończenie elewacji oraz geometria i pokrycie dachu: zgodnie z § 8.
3. Nowe budynki w granicach terenu należy lokalizować kalenicą prostopadle lub równoległe do kalenicy budynku mieszkalnego lub usługowego zlokalizowanego w granicach danej działki.
4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się częściowo w granicach strefy z ograniczeniami w zabudowie od cmentarza, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
5. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się częściowo w granicach pasa funkcyjnego od napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110kV, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 17.
6. W pasie zieleni izolacyjnej o szerokości 3m, wyznaczonym na rysunku planu, obowiązuje nakaz nasadzeń gatunków zieleni wysokiej oraz średniej w celu redukcji oddziaływania akustycznego od terenów kolejowych.
7. Na terenie należy zapewnić dostęp do cieków powierzchniowych zlokalizowanego w granicach terenu **9-WS**, w celu jego konserwacji.
8. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 19.
9. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 20.
10. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 15%.

§ 23.

Dla terenu **2-MN,U** (o powierzchni ok. 0,79ha), oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej. Nie ustala się proporcji pomiędzy wyżej wymienionymi funkcjami. Dopuszcza się samodzielne wystąpienie jednej z wyżej wymienionych funkcji.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
 - 2) linie zabudowy: nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 50%;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 2,0, w tym dla kondygnacji naziemnych 1,5;
 - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
 - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 800m²;
 - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 30%;
 - 8) liczba kondygnacji nadziemnych: do 3;
 - 9) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną;
 - 10) wysokość zabudowy: do 12m;
 - 11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 1m;
 - 12) wykończenie elewacji oraz geometria i pokrycie dachu: zgodnie z § 8.
3. Nowe budynki w granicach terenu lokalizować kalenicą, a w przypadku dachów płaskich, ścianą frontową budynku, prostopadle lub równoległe do granicy z terenem **1-MN,U**.
4. W pasie zieleni izolacyjnej o szerokości 3m, wyznaczonym na rysunku planu, obowiązuje nakaz nasadzeń gatunków zieleni wysokiej oraz średniej w celu redukcji oddziaływania akustycznego oraz oddzielenia funkcjonalnego i optycznego ww. terenów od sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej.
5. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 19.
6. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 20.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 15%.

§ 24.

Dla terenu **3-U** (o powierzchni ok. 0,097ha) oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej. Dopuszcza się wydzielenie 1 lokalu mieszkalnego w budynku usługowym dla właściciela nieruchomości, o powierzchni nie większej niż 100m². Obowiązują ograniczenia wynikające z § 10 pkt 2.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
 - 2) linie zabudowy: nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 50%;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 2, w tym dla kondygnacji naziemnych 1,5;

- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
 - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: w liniach rozgraniczających terenu;
 - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 20%;
 - 8) liczba kondygnacji nadziemnych: do 3;
 - 9) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną;
 - 10) wysokość zabudowy: do 12m;
 - 11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 1m;
 - 12) wykończenie elewacji oraz geometria i pokrycie dachu: zgodnie z § 8.
3. Nowe budynki w granicach terenu lokalizować kalenicą prostopadłe lub równoległe do nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej od strony ściany frontowej budynku.
 4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 19.
 5. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 20.
 6. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Sierakowice, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
 7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 15%.

§ 25.

Dla terenów **4-U** (o powierzchni ok. 0,23ha) oraz **6-U** (o powierzchni ok. 0,26ha), oznaczonych na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej. Obowiązują ograniczenia wynikające z § 10 pkt 2.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
 - 2) linie zabudowy: nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z załącznikiem graficznym;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 50%;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 2, w tym dla kondygnacji naziemnych 1,5;
 - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
 - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: w liniach rozgraniczających terenu;
 - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 20%;
 - 8) liczba kondygnacji nadziemnych: do 3;
 - 9) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną;
 - 10) wysokość zabudowy: do 12m;
 - 11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 1m;
 - 12) wykończenie elewacji oraz geometria i pokrycie dachu: zgodnie z § 8.
3. Nowe budynki w granicach terenu **4-U** lokalizować kalenicą prostopadłe lub równoległe do nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej od strony ulicy Piwnej.
4. Nowe budynki w granicach terenu **6-U** lokalizować kalenicą prostopadłe lub równoległe do kalenicy budynku usługowego zlokalizowanego na działce.

5. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, znajdują się częściowo w granicach strefy z ograniczeniami w zabudowie od cmentarza, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
6. Teren **6-U**, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Sierakowice, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
7. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 19.
8. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 20.
9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 15%.

§ 26.

Dla terenu **5-U** (o powierzchni ok. 0,71ha), oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej. Dopuszcza się usługi handlu i gastronomi, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w par. 16. Dopuszcza się utrzymanie funkcji targowiska gminnego, z możliwością sprzedaży detalicznej prowadzonej na stoiskach handlowych i gastronomicznych. Obowiązują ograniczenia wynikające z § 10 pkt 2.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
 - 2) linie zabudowy: nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z załącznikiem graficznym;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 50%;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 2, w tym dla kondygnacji naziemnych 1,5;
 - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
 - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 1000m²;
 - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 20%;
 - 8) liczba kondygnacji naziemnych: do 3;
 - 9) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną;
 - 10) wysokość zabudowy: do 12m;
 - 11) wykończenie elewacji oraz geometria i pokrycie dachu: zgodnie z § 8.
3. Nowe budynki w granicach terenu lokalizować kalenicą prostopadle lub równoległe do nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej od ulicy Piwnej.
4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się częściowo w granicach strefy z ograniczeniami w zabudowie od cmentarza, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
5. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 19.
6. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 20.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 27.

Dla terenu **7-ZC** (o powierzchni ok. 0,74ha), oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: cmentarz.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie dotyczy.
3. W granicach terenu zlokalizowany jest zabytkowy cmentarz ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
4. Część terenu, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Sierakowice, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
5. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 19.
6. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 20.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 28.

Dla terenu **8-ZK** (o powierzchni ok. 0,04ha), oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zieleni krajobrazowej. Obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie dotyczy.
3. Obowiązuje zakaz lokalizowania miejsc postojowych.
4. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 29.

Dla terenu **9-WS** (o powierzchni ok. 0,13ha), oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren wód powierzchniowych śródlądowych. Obowiązuje zakaz zabudowy.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie dotyczy.
3. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 30.

Dla terenu **10-KP** (o powierzchni ok. 0,037ha), oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren parkingu. Obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej. Dopuszcza się przeznaczenie terenu pod poszerzenie drogi publicznej klasy dojazdowej (**03-KDD**).
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie dotyczy.
3. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 31.

Dla terenu **01-KDG**, oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej klasy głównej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.
3. Miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 15%.

§ 32.

Dla terenu **02-KDL(p)**, oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej klasy lokalnej (poszerzenie).
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.
3. Część terenu, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Sierakowice, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
4. Miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 33.

Dla terenu **03-KDD**, oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.
3. Miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Część terenu, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Sierakowice, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 34.

Dla terenów **04-KK** oraz **05-KK**, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny komunikacji kolejowej. Rezerwa terenu dla poszerzenia obszaru kolejowego. Dopuszcza się lokalizację elementów infrastruktury kolejowej za wyjątkiem torów kolejowych.
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 15%.

Rozdział 13
Ustalenia końcowe

§ 35.

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. Traci moc *Uchwała Nr XLIII/518/14 Rady Gminy Sierakowice, z dnia 7 listopada 2014r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu wsi Sierakowice*.
3. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Sierakowice

.....

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr Rady Gminy Sierakowice, z dnia...../...../..... w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w obrębie ew. 0013 Sierakowice, w rejonie ulicy Kartuskiej i Piwnej oraz torów kolejowych, w gminie Sierakowice

Podstawą prawną do sporządzenia niniejszego uzasadnienia jest art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.), zwanej dalej „*upizp*”.

Obszar objęty projektem planu zlokalizowany jest w granicach obowiązywania dwóch aktów prawa miejscowego:

- *Uchwały nr XIII/152/11 Rady Gminy Sierakowice z dnia 13 grudnia 2011r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu wsi Sierakowice,*
- *Uchwały nr XLIII/518/14 Rady Gminy Sierakowice z dnia 7 listopada 2014r. w sprawie uchwalenia zmiany uchwały nr XIII/152/11 Rady Gminy Sierakowice z dnia 13 grudnia 2011r. w sprawie uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sierakowice.*

Zgodnie z ustaleniami powyższych planów przedmiotowy obszar przeznaczony jest głównie pod teren zabudowy usługowej - symbol A.02.UU (z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej oraz nieuciążliwych funkcji przemysłowych), A.03.UU (z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej) oraz 19-U (teren targowiska wiejskiego). Ponadto, obowiązujący plan miejscowy ustalił lokalizację cmentarza (wydzielenie 02/1.1.ZC) oraz teren obiektów obsługi komunikacji z dopuszczeniem usług turystycznych (A.01.KU), a także teren ulicy zbiorczej wzdłuż linii kolejowej (teren 0.KD.Z.07).

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 jest zmiana układu komunikacyjnego oraz przeznaczenie części terenów, a także ujednoczenie parametrów zabudowy, w celu zapewnienia zrównoważonego rozwoju przedmiotowego obszaru. Projekt planu uwzględnia również prywatne wnioski właścicieli nieruchomości, objętych niniejszym opracowaniem.

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 2020 r. poz. 713 oraz art. 20 *upizp* oraz w związku z Uchwałą Nr XLVI/603/18 Rady Gminy Sierakowice, z dnia 10 października 2018 roku, w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w obrębie ew. 0013 Sierakowice, w rejonie ulicy Kartuskiej i Piwnej oraz torów kolejowych, w gminie Sierakowice.

Projekt został przekazany do opiniowania i uzgadniania, zgodnie z art. 17 ust. 6 *upizp*. Po uzyskaniu niezbędnych opinii i uzgodnień, obecnie został po raz pierwszy wyłożony do publicznego wglądu w dniach 27.01.2020 r. - 18.02.2020 r., jednakże z uwagi na sytuację epidemiologiczną wyłożenie zostało przerwane. Projekt planu po raz drugi zostaje wyłożony obecnie do publicznego wglądu w dniach 8.09.2020r.-20.10.2020r. Dyskusja publiczna nad

rozwiązaniami przyjętymi w projekcie odbędzie się dnia 8.10.2020r. o godz.11:00 w siedzibie Urzędu Gminy Sierakowice, ul. Lęborska 30, 83-340 Sierakowice.

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 – 13 projektu planu). Zapisy projektu planu zostały poddane ocenie m.in. pod względem wpływu na zdrowie i bezpieczeństwo ludzi. Poszczególne ustalenia planu, jak i prognoza oddziaływania na środowisko zostały przekazane do zaopiniowania przez Regionalną Dyрекcję Ochrony Środowiska oraz Państwowy Powiatowy Inspektorat Sanitarny.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt. 6 *upizp* projekt planu uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni i zróżnicowanie wartości nieruchomości, czego odzwierciedleniem jest ustalenie w planie stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości. Dla terenów dróg, jak również terenów należących do gminy, a także terenów których przeznaczenie nie zmieniło się w stosunku do planu obowiązującego ustalono stawkę procentową w wysokości 0%.

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. Właściciele nieruchomości złożyli wnioski o zmianę planu w celu zmiany zasad zagospodarowania przedmiotowych działek.

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 projektu planu. Przyczynią się do poprawy funkcjonalności tego terenu.

W par. 20 projektu 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. 20 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 projektu planu jest przeprowadzona w sposób jawny i przejrzysty z wykorzystaniem środków komunikacji elektronicznej. Udział społeczeństwa jest zapewniany w zakresie wynikającym z obowiązujących przepisów prawa, w tym przepisów dotyczących dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami.

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 projektu 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, przyjętej Uchwałą Nr V/53/19 Rady Gminy Sierakowice, z dnia 5 marca 2019r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Sierakowice. Zgodnie z §3 ww. uchwały stwierdzono potrzebę sukcesywnej, kompleksowej i podzielonej na etapy zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu wsi Sierakowice, uchwalonego Uchwałą Nr XIII/152/11 Rady Gminy Sierakowice, z dnia 13 grudnia 2011r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu wsi Sierakowice.

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.