

ZARZĄDZENIE NR 137/2020
WÓJTA GMINY SIERAKOWICE
z dnia 24 listopada 2020 roku

**W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU W OBRĘBIE
EW.0013 SIERAKOWICE, W REJONIE ULICY KARTUSKIEJ I PIWNEJ ORAZ TORÓW
KOLEJOWYCH, W GMINIE SIERAKOWICE ORAZ DO PROGNOZY ODDZIAŁYWANIA NA
ŚRODOWISKO USTALEŃ PLANU**

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) oraz art. 11 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.),
z a r z ą d z a s i ę, c o n a s t ę p u j e:

§1

1. Postanawia się o rozpatrzeniu uwag złożonych do projektu **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w obrębie ew. 0013 Sierakowice, w rejonie ulicy Kartuskiej Piwnej oraz torów kolejowych, w Gminie Sierakowice**, sporządzonego na podstawie uchwały Nr XLVI/603/18 Rady Gminy Sierakowice z dnia 10 października 2018 r. 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.

2. Wykaz i sposób rozpatrzenia uwag, o których mowa w ust. 1 zawiera załącznik do niniejszego Zarządzenia.

§2

Niniejsze Rozstrzygnięcie Wójta zgodnie z art. 7 w/w ustawy z dnia 27 marca 2003 r. nie podlega zaskarżeniu do sądu administracyjnego.

§3

Wykonanie Zarządzenia powierza się Kierownikowi Referatu Budownictwa.

§4

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

**WYKAZ I SPOSÓB ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO
WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU
W OBRĘBIE EW. 0013 SIERAKOWICE, W REJONIE ULICY KARTUSKIEJ I PIWNEJ ORAZ TORÓW
KOLEJOWYCH, W GMINIE SIERAKOWICE**

Na podstawie art. 17 pkt. 12 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) oraz art. 54 ust.2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 283 z późn. zm.), Wójt Gminy Sierakowice rozpatrzył uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w obrębie ew. 0013 Sierakowice, w rejonie ulicy Kartuskiej i Piwnej oraz torów kolejowych, w gminie Sierakowice.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania dla obszaru w obrębie ew. 0013 Sierakowice, w rejonie ulicy Kartuskiej i Piwnej oraz torów kolejowych, w gminie Sierakowice został wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w terminie od dnia 28 września 2020 r. do dnia 20 października 2020 r. w Urzędzie Gminy Sierakowice. W trakcie trwania wyłożenia, tj. 8 października 2020 r. o godz. 11:00, zorganizowano dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Dyskusja odbyła się w siedzibie Urzędu Gminy Sierakowice w sali konferencyjnej nr 103.

Termin składania uwag upłynął dnia 4 listopada 2020 r. W wyznaczonym terminie wpłynęły uwagi Państwa Heleny i Bogusława Piotrowskich, wniesione pismem z dnia 22 października 2020 roku (data wpływu do Urzędu Gminy: 23 października 2020 roku).

Ad.1

Treść uwagi: Uzupelnienie przeznaczenia terenu 2-MN,U o zapis: „(...) jednorodzinnej i handlowo-usługowej (...)” oraz dopuszczenie wzniesienia obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży do 2000m².

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Sierakowice: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: W skład sektora usługowego gospodarki wchodzi wszystkie formy działalności wytwarzające usługi, jak np. handel, bankowość, transport, ubezpieczenia, turystyka, czy usługi publiczne. Usługi handlu stanowią jeden z elementów działalności usługowej. Ustalenia projektu planu nie wykluczają zatem realizacji na przedmiotowym terenie obiektów budowlanych, służących wnioskowanej funkcji. Na przedmiotowym obszarze, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sierakowice, nie dopuszcza realizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, dlatego też, tereny pod realizację takich obiektów nie zostały wskazane w planie. W związku z powyższym, nie ma uzasadnienia dla uwzględnienia uwagi.

Ad.2

Treść uwagi: Zmniejszenie odległości linii zabudowy na terenie 2-MN,U od obszaru kolejowego z 10m na 6m oraz usunięcie linii zabudowy, wyznaczonej od terenu 8-ZK.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Sierakowice: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Usytuowanie budowli i budynków w sąsiedztwie linii kolejowych reguluje ustawa z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1043 z późn. zm.). Zgodnie z art. 53 ust. 2 budowle i budynki mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym, że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m. Ustalenia projektu planu dotyczące linii zabudowy wyznaczonej od obszarów kolejowych wynikają z ww. przepisów odrębnych. Z kolei linia zabudowy wyznaczona od strony terenu 8-ZK, ma na celu odsunięcie zabudowy od granicy skarpy, znajdującej się częściowo na terenie 2-MN,U. Ponadto, z uwagi na linię zabudowy wyznaczoną od granicy obszaru kolejowego, zabudowa przedmiotowego fragmentu terenu 2-MN,U jest mocno ograniczona. W związku z powyższym nie ma uzasadnienia dla uwzględnienia uwagi.

Ad.3

Treść uwagi: Zwiększenie wskaźnika powierzchni zabudowy na terenie 2-MN,U z 50% do 70% powierzchni działki.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Sierakowice: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Projekt planu, w oparciu o analizę stanu istniejącego i lokalnych uwarunkowań, ustala jednolite zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu. Na wszystkich terenach przeznaczonych pod zabudowę ustalono wskaźnik powierzchni zabudowy maksymalnie 50%. Zgodnie z założeniami planu, wszystkie tereny mają tworzyć jednolitą strukturę zabudowy, dając przy tym możliwość do realizacji wielofunkcyjnych obszarów usługowych, atrakcyjnych z punktu widzenia ładu przestrzennego. Plan ma również za zadanie wprowadzać takie rozwiązania, które zabezpieczą potrzeby z zakresu gospodarki wodnej, w tym w szczególności retencji. Wprowadzenie na te tereny zbyt intensywnej zabudowy, przy małym udziale powierzchni biologicznie czynnej będzie sprzeczne z założeniami projektowanego planu, wpłynie negatywnie na stosunki wodne i przyczyni się do stworzenia chaosu funkcjonalno-przestrzennego.

Ad.4

Treść uwagi: Zmniejszenie udziału minimalnego procentowego powierzchni biologicznie czynnej na terenie 2-MN,U do 20%.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Sierakowice: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Projekt planu, w oparciu o analizę stanu istniejącego i lokalnych uwarunkowań, ustala jednolite zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu. Na terenach, w granicach których dopuszczono zabudowę mieszkaniową jednorodziną, ustalono wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej minimalnie 30%. Zgodnie z założeniami planu, wszystkie tereny mają tworzyć jednolitą strukturę zabudowy, dając przy tym możliwość do realizacji wielofunkcyjnych obszarów usługowych, atrakcyjnych z punktu widzenia ładu przestrzennego. Plan ma również za zadanie wprowadzać takie rozwiązania, które zabezpieczą potrzeby z zakresu gospodarki wodnej, w tym w szczególności retencji. Wprowadzenie na te tereny zbyt intensywnej zabudowy, przy małym udziale powierzchni biologicznie czynnej będzie sprzeczne z założeniami projektowanego planu, wpłynie negatywnie na stosunki wodne i przyczyni się do stworzenia chaosu funkcjonalno-przestrzennego.

Ad.5

Treść uwagi: Zmniejszenie stawki procentowej dla opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) z 15% na 0%.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Sierakowice: uwaga nieuwzględniona.


Uzasadnienie: Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) w planie miejscowym określa się obowiązkowo stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem albo zmianą planu miejscowego. Stawkę 0% można ustalić dla terenów będących własnością gminy, terenów infrastrukturalnych i niebudowlanych. W innym przypadku, wzrost wartości nieruchomości określany jest w operacie szacunkowym przez rzeczoznawcę majątkowego. Uchwalenie czy zmiana planu zagospodarowania przestrzennego wiąże się często z podniesieniem wartości danej nieruchomości. Jest to więc zysk dla właściciela danej nieruchomości, który nie ponosi kosztów sporządzenia planu. Koszt uchwalenia planu jest kosztem, który ponosi wyłącznie samorząd. Często nie jest to jedyny koszt, ponieważ uchwalenia planu wiąże się również ze zobowiązaniami po stronie gminy, w zakresie uzbrojenia nowych terenów budowlanych. W przypadku terenów prywatnych nie ma więc uzasadnienia do ustalania stawki 0%, chyba, że przeznaczenie terenu i parametry zabudowy nie uległy zmianie w wyniku uchwalenia planu. W przypadku przedmiotowego tak nie jest, dlatego stawka została ustalona na poziomie 15%.

Ad.6

Treść uwagi: Korekta wskazanej w planie powierzchni terenu 2-MN,U, zgodnie z wypisem z rejestru gruntów.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Sierakowice: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów przedmiotowa nieruchomość, stanowiąca teren 2-MN,U, posiada powierzchnię 9220m². Zgodnie z pomiarami wykonanymi na podstawie mapy zasadniczej teren 2-MN,U posiada powierzchnię ok. 7900m². Powierzchnie wskazane w projekcie planu na podstawie mapy zasadniczej mają charakter orientacyjny, szacunkowy i nie mają wpływu na wartości ujęte w rejestrze z gruntów, czy księgach wieczystych.

WÓJT GMINY

Tadeusz Kobiela