

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY SIERAKOWICE**  
**Z DNIA .../.../.....**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki oznaczonej nr ew. 696,  
położonej w obrębie ewidencyjnym 0004 Gowidlino, Gmina Sierakowice**

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 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1, art. 27, art. 29, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Rady Gminy Sierakowice Nr XLIII/620/22 z dnia 27 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki oznaczonej nr ew. 696, położonej w obrębie ewidencyjnym 0004 Gowidlino, Gmina Sierakowice, Rada Gminy Sierakowice uchwała, co następuje:

**Dział I**  
**Postanowienia ogólne**

**§1.**

1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sierakowice”.
2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki oznaczonej nr ew. 696, położonej w obrębie ewidencyjnym 0004 Gowidlino, Gmina Sierakowice, o powierzchni 0,1032 ha, w granicach określonych na rysunku planu.

**§2.**

Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

**§3.**

Część tekstowa uchwały została podzielona na następujące jednostki redakcyjne:

- 1) Dział I zawierający postanowienia ogólne;
- 2) Dział II zawierający ustalenia planu;
- 3) Dział III zawierający ustalenia końcowe.

**Dział II**  
**Ustalenia planu**

**§4.**

Ilekcioć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 2) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć inne przepisy poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także przepisy prawa miejscowego;
- 3) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć część graficzną stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o jednakowym przeznaczeniu i jednakowych zasadach zagospodarowania;
- 5) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku w stanie wykończonym na powierzchnię działki. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: obiektów budowlanych innych niż budynki, części budynków niewystających ponad powierzchnię terenu, elementów drugorzędnych budynku, np.: schodów zewnętrznych niezabudowanych, daszków, markiz, występow dachowych, oświetlenia zewnętrznego;
- 6) **wskazniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć wyrażony w procentach stosunek sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce do jej powierzchni;

7) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość budynku w rozumieniu rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, a dla innych obiektów budowlanych, wysokość od najniższej położonej naturalnej rzędnej terenu w miejscu posadowienia obiektu do najwyższej położonego jego punktu;

8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linie ograniczające obszar sytuowania nowych budynków i budowli. Linie te nie dotyczą: balkonów, wykuszy, loggii, okapów, gzymsów, zadaszeń nad wejściami do budynków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych budynków, sieci uzbrojenia terenu, urządzeń budowlanych, murów oporowych;

9) **miejscu postojowym** - należy przez to rozumieć miejsce przeznaczone do postawienia samochodu osobowego, przy czym jako miejsce postojowe można zaliczyć miejsce w garażu oraz na podjeździe do budynku, które nie jest rozumiane jako wydzielone miejsce postojowe wg przepisów odrębnych (m.p – skrót);

10) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć wyrażony w procentach stosunek terenu biologicznie czynnego (w rozumieniu rozporządzenia Ministra infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie) do powierzchni działki w granicach danego terenu. Do powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się miejsc parkingowych, niezależnie od rodzaju ich nawierzchni;

11) **stawce procentowej** - należy przez to rozumieć jednorazową opłatę planistyczną, określoną w stosunku procentowym, naliczaną w przypadku zbycia nieruchomości, jeżeli wskutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wzrosła jej wartość, na zasadach określonych w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

#### §5.

1. Na rysunku planu zawarto następujące oznaczenia graficzne wynikające z ustaleń planu:

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol przeznaczenia terenu - zgodnie z ustaleniami w §6;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne stanowiące informacje niebędące ustaleniem planu:

- 1) granica pasa o szerokości 100 m do linii brzegowej.

### Rozdział 1

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

#### §6.

1. Obszar planu obejmuje teren **UT-UG** - teren usług turystyki lub/i usług gastronomii.
2. Dopuszcza się funkcję mieszkalną w postaci mieszkania wbudowanego w budynek usługowy dla właściciela prowadzącego działalność gospodarczą.
3. Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 ust. 1 uchwały.

### Rozdział 2

#### Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

#### §7.

Na terenie ustala się:

- 1) zakaz stosowania jaskrawych kolorów w wykończeniu elewacji obiektów budowlanych;
- 2) ustala się obowiązek realizacji zieleni towarzyszącej zainwestowaniu.

### Rozdział 3

#### Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

#### §8.

1. Obszar planu położony jest w granicach Gowidlińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Wszelkie działania podejmowane na obszarze planu powinny być zgodne z przepisami odrębnymi.

2. Obszar planu położony jest w granicach subregionalnego korytarza ekologicznego. Należy zachować istniejące zadrzewienie nie kolidujące z planowanym zagospodarowaniem oraz zapewnić niezbędne warunki dla wędrówek zwierząt.
3. Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodnego. Należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym powodowanym przez dopuszczoną funkcję.
4. Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją oraz przed zaleganiem wód opadowych.
5. Przy realizacji ustaleń planu miejscowego należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochrony gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej dziko występujących: roślin, zwierząt i grzybów objętych ochroną. Realizacja ustaleń planu nie stanowi przesłanki do uzyskania odstępstwa od zakazów w stosunku do gatunków chronionych.
6. Ustala się następujące standardy ochrony akustycznej w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska oraz rozporządzenia dot. dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenu o symbolu UT-UG – jak dla terenu rekreacyjno-wypoczynkowego;
7. W urządzeniu powierzchni biologicznie czynnej należy wykorzystać grunt rodzimy oraz stosować wyłącznie rodzime gatunki roślin, charakterystyczne dla terenów sąsiednich.
8. Należy lokalizować na terenie rodzimą zieleń wysoką.
9. Należy stosować nawierzchnie półprzepuszczalne i przepuszczalne do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych na poszczególnych działkach.

#### **Rozdział 4**

#### **Zasady kształtowania krajobrazu**

##### **§9.**

1. Należy zastosować ujednoliconą dla wszystkich budynków na działce kolorystykę elewacji, ograniczoną do kolorów jasnych, pastelowych lub w kolorze cegły, z dopuszczalnym deskowaniem i licowaniem cegłą.
2. W granicach jednej działki ustala się obowiązek ujednoczenia materiału oraz kolorystyki pokrycia dachów.

#### **Rozdział 5**

#### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

##### **§10.**

1. Na obszarze objętym planem ustala się strefę ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Gowidlino, w której obowiązuje:
  - 1) nową zabudowę – tak w zakresie sytuowania jak i formy – kształtować jako dopełnienie historycznej struktury zabudowy na zasadach poszanowania i kontynuacji tradycji budowlanej wsi i regionu, w oparciu o parametry ustalone w części ustaleń szczegółowych;
  - 2) maksymalna wysokość posadowienia parteru budynku na poziomie 0,5 m od poziomu gruntu przy głównym wejściu do budynku.

#### **Rozdział 6**

#### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

##### **§11.**

Na obszarze objętym planem nie ustala się przestrzeni publicznych, w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

#### **Rozdział 7**

#### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

##### **§12.**

1. **Wysokość zabudowy:**
  - 1) dla budynków usługowych: maksymalnie 9,0 m (dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe);
  - 2) dla pozostałych obiektów budowlanych: maksymalnie 6,0 m.
2. **Wskaźnik powierzchni zabudowy:** maksymalny 25%.
3. **Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:** minimalny 40%.
4. **Intensywność zabudowy:**
  - 1) minimalna 0,05;

- 2) maksymalna 0,5.
5. **Nieprzekraczalne linie zabudowy:** od granicy opracowania, zgodnie z rysunkiem planu.
6. **Geometria głównej połaci dachu:**
- 1) dla budynków usługowych: dachy dwuspadowe o spadku 35-45° lub 20-25° z zastosowaniem ścianki kolankowej o wysokości od 0,8 m do 1,5 m;
  - 2) dla pozostałych obiektów budowlanych: dachy jednospadowe lub dwuspadowe o spadku 20-45°.
7. **Powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:** minimalnie 1032 m<sup>2</sup>; (nie dotyczy wydzielenia działki z przeznaczeniem na lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej lub w celu powiększenia sąsiedniej działki, dla poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej albo w celu regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami).
8. Budynki należy lokalizować kalenicą równoległe lub prostopadle do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5°.
9. Dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5m od granicy działki zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę tej granicy.

## **Rozdział 8**

**Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa**

### **§13.**

1. Na obszarze planu nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią i obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych.
2. Na dzień uchwalenia planu nie został sporządzony audyt krajobrazowy w rozumieniu art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 774 ze zm.), w związku z czym w granicach planu nie zostały wyznaczone krajobrazy priorytetowe.

## **Rozdział 9**

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

### **§14.**

1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się granic terenów wymagających przeprowadzania procedury scalania i podziału nieruchomości.
2. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - 1) minimalna powierzchnia działki: 1000 m<sup>2</sup>;
  - 2) szerokość frontu działki:
    - a) minimalna: 14 m,
    - b) maksymalna: dowolna,
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 60°-110°.

## **Rozdział 10**

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

### **§15.**

1. Teren jest częściowo położony w strefie 100 m od brzegu jeziora Gowidlińskiego; zastosowanie ma odstępstwo od zakazu budowania nowych obiektów budowlanych na podstawie §7 (ust. 5 pkt. 1 w stosunku do wyznaczenia nowej zabudowy w obszarach zwartej zabudowy) uchwały nr 259/XXIV/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 25 lipca 2016 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim.

## **Rozdział 11**

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

### **§16.**

1. Obsługę komunikacyjną obszaru planu ustala się z zewnętrznego układu komunikacyjnego poprzez ciąg pieszo-jezdny leżący poza granicami planu (oznaczony jako **A.2KDX**) i tereny przyległe.
2. Ustalenia dotyczące zapewnienia miejsc postojowych:

- 1) minimalna liczba miejsc postojowych w ilości:
  - a) 2 m. p. na 1 lokal mieszkalny,
  - b) 1 m. p. na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług i 1 miejsce parkingowe na 3 osoby zatrudnione,
  - c) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wyznacza się w liczbie nie mniejszej niż:
    - 1 miejsce – jeżeli liczba miejsc wynosi do 15,
    - 2 miejsca – jeżeli liczba miejsc wynosi 16–40,
    - 3 miejsca – jeżeli liczba miejsc wynosi 41–100,
    - 4% ogólnej liczby miejsc postojowych jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 100;
- 2) liczba wymaganych miejsc postojowych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zawiera się w ogólnej liczbie miejsc postojowych obliczonej na podstawie pkt a) i b);
- 3) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach działki przynależnej do budynku.

#### **§17.**

1. Zasady lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:
  - 1) na całym obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, a także przebudowy i rozbudowy sieci i urządzeń istniejących. Nowe sieci infrastruktury technicznej należy projektować jako sieci podziemne, tylko w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się budowę sieci napowietrznych;
  - 2) dopuszcza się zmianę lokalizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.
2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury:
  - 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę: z sieci wodociągowej;
  - 2) w zakresie odprowadzenia ścieków:
    - a) ścieki bytowe odprowadzić do kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do gminnej oczyszczalni ścieków (poza obszarem opracowania planu);
    - b) ścieki przemysłowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
    - a) wody deszczowe z dachów i powierzchni nieutwardzonych odprowadzić na terenie działki do gruntu, szczelnych zbiorników lub zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - b) wody deszczowe z terenów utwardzonych, odprowadzić do wód lub gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
    - c) zakazuje się powierzchniowego odprowadzania wód opadowych i roztopowych poza granice nieruchomości,
    - d) należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej;
  - 4) w zakresie zaopatrzenia w gaz: z sieci gazowej lub poprzez dystrybucję gazu w butlach, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
    - a) z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia,
    - b) dopuszcza się zasilanie obiektów budowlanych w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii;
  - 6) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną: indywidualne sposoby zaopatrzenia w ciepło ze źródeł nieemisyjnych lub niskoemisyjnych;
  - 7) w zakresie unieszkodliwiania odpadów stałych:
    - a) odpady komunalne należy gromadzić w pojemnikach sytuowanych na terenie własnym, w miejscu do tego przeznaczonym zgodnie z przepisami odrębnymi oraz uchwalonymi przepisami lokalnymi (gminnym programem gospodarki odpadami),
    - c) gospodarowanie innymi odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 8) w zakresie obsługi telekomunikacyjnej: uzbrojenie w usługi telekomunikacyjne w oparciu o istniejącą i projektowaną infrastrukturę, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **Rozdział 12**

#### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

#### **§18.**

Nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

**Rozdział 13**  
**Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

**§19.**

Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%, z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

**Dział III**  
**Ustalenia końcowe**

**§20.**

Na obszarze niniejszego planu traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu wsi Gowidlino, zatwierdzony uchwałą nr XXXV/494/22 Rady Gminy Sierakowice z dnia 11 lutego 2022 r.

**§21.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sierakowice.

**§22.**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Sierakowice

.....