

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

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki oznaczonej nr ew. 436/1
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 art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z uchwałą Rady Gminy Sierakowice Nr XL/574/22 z dnia 31 maja 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki oznaczonej nr ew. 436/1 położonej w obrębie ewidencyjnym 0004 Gowidlino, Gmina Sierakowice, Rada Gminy Sierakowice uchwala, 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 planu zagospodarowania przestrzennego dla działki oznaczonej nr ew. 436/1 położonej w obrębie ewidencyjnym 0004 Gowidlino, Gmina Sierakowice, o powierzchni ok. 1,53 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 ogólne dla wszystkich terenów w granicach opracowania;
- 3) Dział III zawierający ustalenia szczegółowe obowiązujące dla konkretnych terenów wskazanych w poszczególnych paragrafach, za pomocą symbolu zgodnego z rysunkiem planu;
- 4) Dział IV zawierający ustalenia końcowe.

Dział II
Ustalenia ogólne

§4.

Ilekróć 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) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia połaci dachowych mniejszym lub równym 12°;
- 6) **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;

7) **wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć wyrażony w procentach stosunek sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce do jej powierzchni;

8) **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;

9) **nieprzekraczalnych liniach 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;

10) **miejsce postojowe** - 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);

11) **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;

12) **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;

13) **jaskrawych kolorach** - należy przez to rozumieć kolory nie występujące w tradycyjnych materiałach budowlanych, nie występujące historycznie w zabudowie, o znacznej intensywności, nasyceniu barwy, połyskujące, świecące;

14) **zieleni izolacyjno – krajobrazowej** - należy przez to rozumieć zróżnicowaną gatunkowo zieleń wysoką, średnią i niską, zgodną siedliskowo, regionalnie występującą, ukształtowaną funkcjonalnie i plastycznie, formowaną piętrowo, tworzącą barierę wizualną i akustyczną o minimalnej szerokości 10 m.

§5.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego opracowaniem planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole cyfrowo-literowe określające przeznaczenie terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) granice strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne stanowiące informacje niebędące ustaleniem planu:

- 1) zieleni izolacyjno – krajobrazowa.

Rozdział 1

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

§6.

Obszar planu obejmuje łącznie 2 tereny. Są to następujące przeznaczenia terenów wraz z oznaczeniem:

- 1) U-KO-INS - teren usług lub obsługi komunikacji lub stacji paliw płynnych;
- 2) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§7.

Na terenie oznaczonym symbolem U-KO-INS 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 wędrowek zwierząt.
3. Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego. 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.
6. Zasięg uciążliwości dla środowiska działalności gospodarczej, prowadzonej na danym terenie, winien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia na pobyt stały ludzi, winny być wyposażone w środki techniczne ochrony przed tymi uciążliwościami.
7. W urządzaniu powierzchni biologicznie czynnej należy wykorzystać grunt rodzimy (zakaz wymiany gruntu) oraz stosować wyłącznie rodzime gatunki roślin, charakterystyczne dla terenów sąsiednich.

Rozdział 4

Zasady kształtowania krajobrazu

§9.

1. Należy zastosować ujednoliconą dla wszystkich budynków na działce kolorystykę elewacji - kolorystyka elewacji ograniczona do jednego lub dwóch kolorów jasnych, pastelowych lub w kolorze cegły, przy czym drugi kolor dopuszcza się dla podkreślenia elementów wystroju elewacji i detalu architektonicznego — gzymsy, okapy, cokół; dopuszcza się licowanie cegłą, deskowanie, kamień w partii cokołowej; wyklucza się okładziny z tworzyw sztucznych, klinkier, siding.
2. Ustala się stosowanie pokryć dachowych w kolorze spieku ceramicznego, czerwonym, brązowym, grafitowym, pokrycie dachowe o wykończeniu matowym.
3. Ustala się obowiązek realizacji zieleni izolacyjno - krajobrazowej (niskiej, średniej i wysokiej) formowanej piętrowo wzdłuż drogi wewnętrznej 2KR.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§10.

Część obszaru objętego planem znajduje się w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków, której granice oznaczono na rysunku. W obrębie strefy roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności, mogące doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

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.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla poszczególnych terenów określone są w Dziale III niniejszej uchwały.

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 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 z późn. 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: 4000 m²;
 - 2) szerokość frontu działki:
 - a) minimalna: 20 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.

Szczególne warunki zagospodarowywania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy określone są w dziale III niniejszej uchwały.

Rozdział 11

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§16.

1. Obsługę komunikacyjną obszaru planu ustala się z drogi wewnętrznej oznaczonej jako **2KR** oraz dopuszcza się realizację dodatkowego wyjazdu z terenu **1U-KO-INS** na drogę wojewódzką nr 211.
2. W liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się:
 - 1) lokalizację budynków i urządzeń związanych z gospodarką drogową i obsługą ruchu drogowego, na warunkach określonych w obowiązujących przepisach;
 - 2) lokalizację chodników;
 - 3) lokalizację ścieżek rowerowych;
 - 4) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Ustalenia dotyczące zapewnienia miejsc parkingowych:
 - 1) ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych w ilości:
 - a) nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług i 1 miejsce parkingowe na 3 osoby zatrudnione,

b) 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 parkingowych jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 100;

2) 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) na terenie pasa drogowego drogi publicznej wojewódzkiej lokalizacja infrastruktury technicznej oraz urządzeń niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego zgodnie z odrębnymi przepisami;

3) 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 projektowanej kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do gminnej oczyszczalni ścieków (poza obszarem opracowania planu),

b) ścieki przemysłowe odprowadzić do wewnętrznych sieci kanalizacyjnych, wyposażonych w urządzenia oczyszczające, następnie odprowadzić do kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

a) wody deszczowe z dachów i powierzchni nieutwardzonych odprowadzić powierzchniowo do gruntu,

b) wody deszczowe z terenów utwardzonych, odprowadzić do kanalizacji deszczowej lub do wód lub gruntu, wyłącznie po wcześniejszym podczyszczeniu przed odprowadzeniem 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 wodonosnej;

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 ciepłą: 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;

b) odpady komunalne należy zagospodarować 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 szczegółowe

§20.

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U-KO-INS** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: **teren usług lub obsługi komunikacji lub stacji paliw płynnych;**

a) dodatkowe ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu:

- dopuszcza się następujące klasy usług: handel z wykluczeniem handlu w obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m², rzemiosło, gastronomia, biura, usługi turystyki świadczone w motelach,
- wyklucza się usługi z grupy przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;

2) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) **wysokość zabudowy:**

- dla zabudowy stacji paliw maks. wysokość 7 m;
- dla zabudowy usługowej — handlu, rzemiosła, gastronomii, biura usługi turystyki świadczone w motelach — nie więcej niż 12 m wyłącznie przy zastosowaniu dachu stromego dwuspadowego; przy zastosowaniu dachu poniżej 35° maks. wysokość 10,5 m,

b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** nie więcej niż 40%,

c) **wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:** nie mniej niż 30%,

d) **intensywność zabudowy:**

- minimalna 0,2,
- maksymalna 1,2,

e) **nieprzekraczalne linie zabudowy:**

- 20 m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej nr 211 zlokalizowanej poza obszarem opracowania planu,
- 10 m od linii rozgraniczającej z drogą wewnętrzną 2KR,
- od lasu zgodnie z przepisami odrębnymi;

f) **geometria głównej połaci dachu:** dachy dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45° lub od 18° do 22° z zastosowaniem ścianki kolankowej o wysokości 0,8 -1,5 m; dla zabudowy stacji paliw dopuszcza się dachy płaskie;

g) **powierzchnia nowoprojektowanej działki:** nie mniej niż 4000 m² (nie dotyczy wydzielenia działki z przeznaczeniem na lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej).

§21.

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KR** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu:

a) **teren komunikacji drogowej wewnętrznej,**

b) dopuszcza się lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 niniejszej uchwały;

2) Parametry i wyposażenie:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających: poszerzenie drogi o szerokość od 3,0 m do 10,4 m, jak na rysunku planu;
- b) wyposażenie w liniach rozgraniczających: dopuszcza się urządzenia chodnika i ścieżki rowerowej,
- c) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń.

Dział IV
Ustalenia końcowe

§22.

Traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu wsi Gowidlino, zatwierdzony uchwałą nr XXXV/494/22 Rady Gminy Sierakowice z dnia 11 lutego 2022 r. w granicach objętych niniejszym planem.

§23.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sierakowice.

§24.

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

Przewodniczący Rady Gminy Sierakowice

.....