

**UCHWAŁA Nr ...../...../2022**

**Rady Gminy Sękowa  
z dnia ..... 2022 r.**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sękowa**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j., Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j., Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) po stwierdzeniu, że zmiana planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sękowa, uchwalonego uchwałą Nr XXVII/200/2002 Rady Gminy Sękowa z dnia 15 kwietnia 2002 r., Rada Gminy Sękowa uchwała co następuje:

**§1.1.** Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sękowa, zwaną dalej planem.

2. Plan obejmuje działkę ewidencyjną nr 48 położoną w Sękowej w gminie Sękowa, w granicach wskazanych na rysunku planu, który jest zgodny z załącznikiem graficznym do Uchwały Nr XXXI/324/2021 Rady Gminy Sękowa z dnia 29 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sękowa zmienioną Uchwałą Nr XXXV/369/2022 Rady Gminy Sękowa z dnia 28 marca 2022 r.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu, stanowiący Załącznik nr 1, wykonany na mapie w skali 1:1000, stanowiący integralną część niniejszej uchwały, obowiązujący w zakresie:
  - a) granicy obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,
  - b) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) nieprzekraczalnej linii zabudowy,
  - d) przeznaczenia terenu wg symboli ustalonych w §3;
- 2) Załącznik Nr 2 - Rozstrzygnięcie Rady Gminy Sękowa 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,
- 3) Załącznik Nr 4 – Zbiór danych przestrzennych.

**§2.1.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1;
- 2) **terenie** – należy przez to rozumieć teren wyznaczony w planie, ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem wraz z numerem przypisanym do tego terenu;
- 3) **podstawowym przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć ustalony w planie sposób zagospodarowania działek budowlanych w obrębie obszaru wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, któremu winny być podporządkowane inne sposoby zagospodarowania określone jako dopuszczone, uzupełniające i wzbogacające podstawowy sposób zagospodarowania; w przeznaczeniu podstawowym mieszczą się również towarzyszące elementy zagospodarowania terenu tj. urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 4) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
  - a) wysokość budynków w rozumieniu przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
  - b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych za wyjątkiem sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej – mierzoną od poziomu terenu w najniższym punkcie styku z obrysem zewnętrznym obiektu, do najwyższego punktu elementu wykończenia obiektu budowlanego;

- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć graniczne możliwości usytuowania elewacji obiektów budowlanych z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię w kierunku drogi:
    - a) okapu, daszków, schodów, balkonów, wykuszy, elementów ocieplenia, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 2,0 m,
    - b) komunikacji, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 6) **usługach komercyjnych** – należy przez to rozumieć usługi i urządzenia usługowe w zakresie: handlu, gastronomii, turystyki i rekreacji, finansów i ubezpieczeń, edukacji, administracji gospodarczej, obsługi komunikacji i transportu, projektowania i wykonawstwa oraz inne usługi o zbliżonym charakterze;
  - 7) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć usługi związane z realizacją celów publicznych w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami, a w szczególności: obiekty administracyjno - biurowe, oświaty, nauki, edukacji, ochrony zdrowia, usługi opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultur;
  - 8) **drobnej wytwórczości** - należy przez to rozumieć pozarolniczą działalność gospodarczą związaną z rękodziełem, chałupnictwem, rzemiosłem itp.
  - 9) **terenowych urządzeniach sportowo-rekreacyjnych** – należy przez to rozumieć budowle i urządzenia sportowo-rekreacyjne takie jak: boiska do sportowych gier zespołowych, korty tenisowe, bieżnie, stoły do gier planszowych, drążki gimnastyczne, place zabaw z urządzeniami (huśtawki, karuzele, piaskownice), miejsca do wypoczynku oraz podobne;
  - 10) **dojazdach niewydzielonych** – należy przez to rozumieć nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu istniejące i projektowane dojazdy, zapewniające obsługę obiektów w ramach terenów inwestycji przez dostęp do dróg publicznych;
  - 11) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące w dniu uchwalenia planu przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.
2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z ich definicjami określonymi w przepisach odrębnych.

### §3.1. Ustala się następujące symbole dla określenia podstawowego przeznaczenia terenów:

- 1) **1.MN/U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej;
  - 2) **1.ZN do 2.ZN** – tereny zieleni naturalnej;
  - 3) **1.KDZ** – teren drogi publicznej klasy Z – Zbiorczej.
2. Wprowadza się następujące oznaczenia i zasady ich stosowania:
- 1) każdy teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania na rysunku planu oraz w tekście niniejszej uchwały wyróżniono symbolem cyfrowo-literowym np. 1.MN/U, gdzie:
    - a) cyfra – oznacza kolejny numer porządkowy terenu wyróżniający go spośród pozostałych terenów,
    - b) symbol literowy – oznacza podstawowe przeznaczenie terenu;
  - 2) każdy teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania na rysunku planu został ograniczony linią rozgraniczającą obowiązującą w osi jej oznaczenia graficznego.

### § 4. 1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, za wyjątkiem tymczasowych obiektów na czas budowy;
  - 2) zabudowę kształtować w dostosowaniu do lokalnego krajobrazu wkomponowując nowe elementy zagospodarowania w otoczenie, a także uwzględniając ukształtowanie i położenie terenu, wytworzenie atrakcyjnej przestrzeni, zapewnienie funkcjonalności i estetyki;
  - 3) formę architektoniczną wszystkich obiektów na działce należy wzajemnie zharmonizować oraz dostosować do krajobrazu i zabudowy w otoczeniu.
2. **Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
- 1) zachować powierzchnię biologicznie czynną zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w ustaleniach dla poszczególnych terenów niniejszej uchwały;
  - 2) zakaz realizacji inwestycji, której uciążliwość wykraczałaby poza granicę terenu lub granicę własności podmiotu prowadzącego działalność, na którym przedsięwzięcie będzie realizowane;
  - 3) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje, zgodnie z przepisami odrębnymi, przestrzeganie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

- 4) zakaz likwidacji zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych zadrzewień, jeśli nie wynika to z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej, zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego, bądź budowy, odbudowy, utrzymania urządzeń wodnych oraz regulacji rzek i potoków;
- 5) nakaz ochrony siedlisk gatunków chronionych. W przypadku likwidacji tego typu siedlisk występujących na terenie, postępować stosownie do przepisów o ochronie przyrody.

**3. W zakresie zasad procedury scalania i podziału nieruchomości, o której mowa w ustawie o gospodarce nieruchomościami, ustala się:**

- 1) zasady scalania i podziału nieruchomości dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN/U:
  - a) minimalną wielkość działek – 800 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalną szerokość frontów działek – 25m,
  - c) kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 50°- 90°;
- 2) zasady scalania i podziału nieruchomości nie dotyczą wydziełów geodezyjnych dla sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej.

**4. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:**

- 1) **wysokość zabudowy** zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w niniejszej uchwale;
- 2) **wskaźnik powierzchni zabudowy i wskaźnik intensywności zabudowy** zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w niniejszej uchwale;
- 3) zachować **nieprzekraczalną linię zabudowy** - według rysunku planu;
- 4) inwestycje realizować przewidując proporcjonalną liczbę **miejsc parkingowych**:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 1 stanowisko postojowe na 1 mieszkanie,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej – minimum 1 stanowisko postojowe na 1 lokal mieszkalny oraz minimum 1 stanowisko postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego lub obiektu drobnej wytwórczości;
  - c) dla zabudowy usługowej – minimum 1 miejsce na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - d) miejsca parkingowe realizować jako naziemne, podziemne lub jako garaże,
  - e) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową realizować zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym należy uwzględnić co najmniej jedno miejsce parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w przypadku, kiedy liczba miejsc postojowych wynosi od 6 do 15 stanowisk.

5) w zakresie architektury:

- a) **geometria dachu**: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 25° - 45°, za wyjątkiem obiektów garażowych oraz usługowych, dla których dopuszcza się realizację dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 15° - 45°;
- b) **pokrycie dachu**: w formie dachówek, różnych materiałów i elementów o fakturze i kolorze dachówek (blacha dachówkowa), blachy płaskie, blachy na rąbek, blachy profilowane;
- c) **kolorystyka**: stosować ciemne barwy dachu (odcienie czerwieni, brązu, antracyt i grafit). W elewacji jasne barwy zharmonizowane z dachem, z nakazem stosowania jednolitych w zakresie kolorystyki pokryć dachowych w obrębie jednej działki,

**5. Ustala się następujące zasady rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

- 1) dojazd do działek budowlanych za pośrednictwem dojazdów niewydzielonych, ciągu pieszo - jezdniowego lub bezpośrednio z drogi publicznej przylegającej do terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 2) dojazdy nie wyznaczone w planie liniami rozgraniczającymi, niezbędne dla poszczególnych działek budowlanych, zapewniające dostęp do dróg publicznych należy wytyczać w sposób uwzględniający obsługę terenów znajdujących się w sąsiedztwie, w zgodzie z ustaleniami planu oraz

z uwzględnieniem możliwości prowadzenia lokalnych sieci uzbrojenia technicznego i zapewnienia dostępu służb ratowniczych.

**6. Zasady rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej są następujące:**

- 1) w zakresie składowania i magazynowania odpadów nakaz prowadzenia gospodarki odpadami na zasadach obowiązujących w gminie Sękowa;
- 2) w zakresie **zaopatrzenia w wodę:**
  - a) zaopatrzenie w wodę z lokalnej sieci wodociągowej,
  - b) doprowadzenie wody w obszar objęty planem poprzez magistralę wodociągową o przekroju nie mniejszym niż dn100 oraz istniejące wodociągi rozdzielcze oraz przyłącza,
  - c) dla zapewnienia możliwości intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych realizacja hydrantów zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi,
  - d) dopuszcza się korekty przebiegu, przebudowę istniejących sieci oraz budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury wodociągowej, stosownie do szczegółowych rozwiązań technicznych, w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu;
- 4) w zakresie **gospodarki ściekowej:**
  - a) odprowadzenie ścieków komunalnych do lokalnej oczyszczalni ścieków poprzez podłączenie do istniejącego kolektora kanalizacji przy zachowaniu minimalnej średnicy przewodu dn100, a w przypadku braku możliwości podłączenia do sieci – zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się realizację nowych sieci o przekroju nie mniejszym niż dn100,
  - b) dopuszcza się odprowadzanie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych powierzchniowo po terenie,
  - c) dopuszcza się korekty przebiegu, przebudowę istniejących sieci oraz budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury kanalizacyjnej, stosownie do szczegółowych rozwiązań technicznych, w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w gaz:**
  - a) zaopatrzenie w gaz ziemny z istniejącej sieci gazowej,
  - b) do czasu rozbudowy sieci gazowej, zaopatrzenie w gaz terenów będących poza zasięgiem istniejącej sieci gazowej poprzez indywidualne rozwiązania (lokalny zbiornik propan – butan, butle gazowe),
  - c) dopuszcza się korekty przebiegu, przebudowę istniejących sieci oraz budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury gazowej, stosownie do szczegółowych rozwiązań technicznych, w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu;
- 6) w zakresie **infrastruktury energetycznej:**
  - a) zaopatrzenie odbiorców w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej poprzez stacje transformatorowe SN/nN oraz linie średniego i niskiego napięcia,
  - b) możliwość przebudowy i rozbudowy istniejących lub budowy nowych stacji transformatorowych SN/nN oraz linii zasilających SN i nN, stosownie do szczegółowych rozwiązań technicznych, w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło:**
  - a) ogrzewanie projektowanych obiektów poprzez sieć ciepłowniczą lub w oparciu o indywidualne rozwiązania przy zachowaniu przepisów odrębnych,
  - b) dopuszcza się korekty przebiegu, przebudowę istniejącej sieci oraz budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury ciepłowniczej, stosownie do szczegółowych rozwiązań technicznych, w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu;
- 7) w zakresie **infrastruktury teletechnicznej:**
  - a) zaopatrzenie w sieć teletechniczną poprzez wykorzystanie i rozbudowę istniejącej sieci teletechnicznej,

- b) dopuszcza się korekty przebiegu, przebudowę istniejącej sieci oraz budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury teletechnicznej, stosownie do szczegółowych rozwiązań technicznych, w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu,
  - c) w przypadku realizacji obiektów liniowych obowiązuje wykonanie ich jako kablowa sieć ziemna;
- 8) zmniejszenie lub likwidacja pasów technicznych lub stref kontrolowanych od sieci i urządzeń oznacza zmniejszenie lub likwidację ograniczeń w zagospodarowaniu terenów zgodnie z ich przeznaczeniem.
- 7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zabudowy są następujące:**
- 1) przy realizacji inwestycji na obszarze planu należy uwzględnić przebiegi istniejących sieci infrastruktury technicznej, poprzez zachowanie wymaganych przepisami odległości lokalizowanych obiektów budowlanych od tych sieci, w dostosowaniu do ustalonego w planie przeznaczenia terenu - zgodnie z przepisami niniejszej uchwały. Dopuszcza się możliwość skablowania linii elektroenergetycznych napowietrznych;
  - 2) w pasie technologicznym linii średniego napięcia SN 15 kV, oznaczonej na rysunku planu, zakazuje się wprowadzania zadrzewień,
  - 3) zachować ustalenia, zakazy i nakazy zawarte w uchwale Nr XX/274/20 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 27 kwietnia 2020 r. w sprawie Południowomałopolskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z 2020 r. poz. 3482);
  - 4) w granicach strefy ochrony sanitarnej od cmentarza o szerokości 50 m, oznaczonej na rysunku planu, obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych; na obszarze planu zlokalizowanym w obrębie strefy ochrony sanitarnej od cmentarza o szerokości od 50 do 150 m dopuszcza się realizację powyższych inwestycji pod warunkiem, że teren posiadać będzie sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody będą do tej sieci podłączone.
- §5.** Ustala się następujące stawki procentowe, na podstawie których wylicza się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
- 1. dla terenu o symbolu MN/U – 15%;
  - 2. dla pozostałych terenów – 5%.
- §6.** Tereny, dla których plan ustala nowe przeznaczenie, utrzymuje się w dotychczasowym użytkowaniu, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.
- §7. 1.** Wyznacza się **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej** oznaczony na rysunku planu symbolem **1.MN/U** z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, zabudowę mieszkaniowo-usługową, usługi komercyjne i usługi publiczne.
- 2. W terenie wyznaczonym w ust. 1 poza podstawowym przeznaczeniem dopuszcza się:
    - 1) obiekty drobnej wytwórczości;
    - 2) terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne;
    - 3) obiekty garażowe;
    - 4) budynki gospodarcze;
    - 5) parkingi;
    - 6) dojazdy niewydzielone i dojścia.
  - 3. W terenie wyznaczonym w ust.1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
    - 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40%;
    - 2) wskaźnik intensywności zabudowy:
      - a) maksymalny – 0,9,
      - b) minimalny – 0,01;

- 3) wysokość zabudowy:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz mieszkaniowo-usługowej: do 10 m,
  - b) dla zabudowy usługowej: do 12 m,
  - c) dla budynków gospodarczych, obiektów drobnej wytwórczości i obiektów garażowych: do 6 m;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 50%;
- 5) maksymalna szerokość elewacji frontowej – do 40 metrów.
4. W terenie wyznaczonym w ust.1 zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.
5. Pozostałe ogólne zasady jak w §4 niniejszej uchwały.

**§8.1.** Wyznacza się tereny zieleni naturalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **1.ZN do 2.ZN** z podstawowym przeznaczeniem pod zielen naturalną nieurządzoną.

2. W terenie wyznaczonym w ust.1 poza podstawowym dopuszcza się:
  - 1) wody stojące i płynące;
  - 2) pomosty i urządzenia wodne;
  - 3) techniczne umocnienia brzegów;
  - 4) budowę urządzeń wodnych, w tym regulacyjnych związanych z bezpieczeństwem przeciwpowodziowym,
  - 5) prowadzenie robót eksploatacyjnych i konserwacyjnych związanych z bezpieczeństwem przeciwpowodziowym.
3. Pozostałe zasady jak w § 4 niniejszej uchwały.

**§9.1.** Wyznacza się **teren drogi publicznej klasy Z - Zbiorczej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1.KDZ** z podstawowym przeznaczeniem pod drogę publiczną klasy Z (fragment) wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz sieciami infrastruktury.

2. W terenie wyznaczonym w ust. 1 poza podstawowym przeznaczeniem dopuszcza się:
  - 1) rowy przydrożne otwarte i kryte;
  - 2) słupowe stacje transformatorowe.
3. Szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.
4. Pozostałe zasady jak w § 4 niniejszej uchwały.

**§10.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sękowa.

**§11.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

---

Przewodniczący Rady Gminy