

**UCHWAŁA NR XXXIII/312/2014
RADY GMINY CZARNA DĄBRÓWKA**

z dnia 27 stycznia 2014 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 141/85
w obrębie ewidencyjnym Czarna Dąbrówka (Gmina Czarna Dąbrówka).**

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.), w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (t.j. Dz. U. z 2011 r. Nr 212, poz. 1263 z późn. zm.) oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 r. Nr 162, poz. 1568 z późn. zm.) oraz 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 2013 r. poz. 594), Rada Gminy Czarna Dąbrówka uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 141/85 w obrębie ewidencyjnym Czarna Dąbrówka.

2. Stwierdza się nienaruszenie przez zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czarna Dąbrówka uchwalonego uchwałą Nr IV/26/2002 Rady Gminy Czarna Dąbrówka z dnia 30 grudnia 2002 r., zmienionego uchwałą Nr XXIV/195/05 Rady Gminy Czarna Dąbrówka z dnia 30 marca 2005 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czarna Dąbrówka.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) Załącznik nr 1 - rysunek zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000 wraz z wrysem ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czarna Dąbrówka”;
- 2) Załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) Załącznik nr 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.

§ 2. 1. Podstawowymi celami regulacji zawartych w planie są:

- 1) Ochrona interesu publicznego w skali lokalnej i ponadlokalnej poprzez:
 - a) ochronę walorów przyrodniczych i krajobrazowych;
 - b) kształtowanie przestrzeni w sposób zapewniający wzajemne relacje pomiędzy działalnością gospodarczą a środowiskiem naturalnym, tworzące ład przestrzenny;
 - c) racjonalną gospodarkę gruntami wyposażonymi w infrastrukturę techniczną.

§ 3. 1. Ustala się przeznaczenie (główną funkcję) obszaru objętego planem na: MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 4. Na terenie wymienionym w § 3 ustala się przeznaczenie podstawowe oraz – w uzasadnionych przypadkach – przeznaczenie dodatkowe.

§ 5. 1. Ilekroć w tekście uchwały jest mowa o:

- 1) budynku głównym – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny;
- 2) dachu dwuspadowym – ustalenie dotyczy również połączeń dachów krzyżujących się; dla dachów dwuspadowych dopuszcza się oprócz lokalizacji okien połaciowych, lokalizację wykuszy, lukarn, wystawek;
- 3) dopuszczeniu – należy przez to rozumieć zgodność z planem w szczególnych przypadkach wymagających spełnienia warunków wymienionych w ustaleniach szczegółowych;

- 4) głównej kalenicy – należy przez to rozumieć kalenicę budynku głównego;
- 5) ilości kondygnacji - należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji nadziemnych budynku;
- 6) mieszkaniach integralnie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą – należy przez to rozumieć mieszkanie właściciela, stróża lub technologa – jeśli działalność ta wymaga stałego nadzoru;
- 7) skrócie mp – należy przez to rozumieć miejsce postojowe;
- 8) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie, poza które nie mogą wykraczać ściany zewnętrzne budynków, a wykusze, schody, podjazdy i balkony nie mogą być wysunięte poza tą linię więcej niż 0,5 m;
- 9) planie - należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymieniony w § 1 pkt 1 niniejszej uchwały;
- 10) poziomie gruntu – należy przez to rozumieć średni poziom terenu przed głównym wejściem na pierwszą kondygnację nadziemną budynku;
- 11) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu; do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
 - a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu;
 - b) powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego;
- 12) poziomie posadzki parteru – należy przez to rozumieć ustalenie poziomu posadzki parteru w budynku głównym;
- 13) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 14) rysunku planu - należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 15) stanie istniejącym – należy przez to rozumieć stan na rok 2013;
- 16) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczoną symbolem literowym;
- 17) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 18) układzie odwadniającym – układ obejmujący szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, ciekły naturalne, kanały, rowy i drenaże;
- 19) usługach uciążliwych - należy przez to rozumieć przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięcia mogące negatywnie oddziaływać na przedmiot ochrony pobliskich obszarów Natura 2000 w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem:
 - a) przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znacząco negatywnego wpływu na środowisko;
 - b) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których organ ochrony środowiska stwierdził brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko;
 - c) przedsięwzięć (innych niż wymienione w pkt a i b), jeśli z przeprowadzonej dla nich oceny wynika brak znacząco negatywnego oddziaływania na przedmiot ochrony obszarów Natura 2000 i jest możliwe spełnienie warunków określonych w przepisach odrębnych;
- 20) zamaskowaniu urządzeń inwestycji celu publicznego – maskowanie urządzeń mające na celu uzyskanie wrażenia, iż dany obiekt nie istnieje, albo że jest czymś innym niż w rzeczywistości;
- 21) powierzchnia biologicznie czynna – teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi i powszechnie obowiązującą interpretacją.

3. Ustalone w planie zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości nie dotyczą wydzielen geodezyjnych dla sieci i urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej.

§ 6. 1. Następujące oznaczenia graficzne zastosowane na rysunku planu są obowiązujące:

- 1) granice opracowania zmiany planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole literowe oznaczające przeznaczenie terenu;

2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią informację lub zalecenie i nie są obowiązującymi ustaleniami planu.

Rozdział 2. Ustalenia planu

§ 7.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Ustala się w celu ochrony ładu przestrzennego w obszarze planu realizację zasad zagospodarowania terenu i zasad dotyczących zabudowy zgodnie z wyznaczonymi w planie ustaleniami i warunkami.

2. Projektowana zabudowa powinna prezentować wysoki standard i wysoką jakość rozwiązań architektonicznych:

- 1) elementy architektury o wysokiej wartości estetycznej i użytkowej:
 - a) ujednolicona stylistyka z użyciem materiałów o szlachetnych fakturach takich, jak: drewno, okładziny kamienne, wyprawy tynkarskie lub ceramiczne;
 - b) elementy ślusarskie: stal, żelazo kute, stal nierdzewna;
- 2) kolorystyka elementów elewacyjnych zharmonizowana z kolorystyką i fakturą naturalnych materiałów:
 - a) obowiązuje kolorystyka naturalna w odcieniach beżu, szarości, brązu, bieli, oliwki, czerwonej cegły itp.;
 - b) ustala się zakaz stosowania jaskrawych kolorów;
- 3) ustala się zakaz:
 - a) stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych;
 - b) umieszczania na obiektach reklam nie związanych z prowadzoną działalnością;
 - c) stosowania ogrodzeń z gotowych prefabrykatów betonowych.

3. Budynki w obrębie jednej posesji powinny być spójne architektonicznie oraz powinny posiadać jednolite pokrycie dachowe.

§ 8.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

2. 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 z racji dopuszczonej funkcji.

3. W przypadku nowych nasadzeń dobór zieleni z uwzględnieniem miejscowych warunków klimatycznych, cech podłoża gruntowego i gatunków rodzimych.

§ 9.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Przedmiotowy teren znajduje się w obszarze cennego kulturowo układu ruralistycznego wsi Czarna Dąbrówka.

2. W przypadku, w trakcie prowadzenia robót budowlanych, odkrycia przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, należy:

- 1) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
- 2) zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;
- 3) niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.

§ 10.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

Zakazuje się reklam o powierzchni przekraczającej 2 m².

§ 11.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

1. Przy realizacji nowych podziałów geodezyjnych, dla nowo powstałych działek zapewnić należy dostęp do drogi publicznej, który musi być zrealizowany zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Minimalna wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej (inwestycyjnej) nie obowiązuje dla: procedur ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, wydzieleń dla sieci i małych urządzeń infrastruktury technicznej, podziałów korygujących i porządkujących.

3. Na obszarze planu nie ustala się wielkości działek dla terenów zieleni i komunikacji.

4. Na obszarze planu ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) funkcje budynków: budynki mieszkalne, garaże i budynki gospodarcze;
- 2) linie zabudowy: nieprzekraczalne – jak na rysunku planu;
- 3) intensywność zabudowy: nie ustala się;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30%;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków głównych - nie więcej niż 9,0 m do kalenicy (dach dwuspadowy) od poziomu gruntu (maksymalnie 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe); dla garaży i budynków gospodarczych - nie więcej niż 6,0 m do kalenicy (dach dwuspadowy) lub 4,0 m do gzymsu (dach płaski) od poziomu gruntu;
- 7) formy zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza;
- 8) rodzaj i pokrycie dachu: dachy płaskie, dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami; pokrycie (dachy dwuspadowe) dachówką ceramiczną lub jej dobrą imitacją (dachówka bitumiczna, dachówka cementowa, blachodachówka) - obowiązują odcienie czerwieni, brązu i grafitu;
- 9) kąt nachyleni połąci dachowej:
 - a) dachy dwuspadowe: 30° – 45° lub 18° - 25°;
 - b) dachy płaskie: 2° – 15° ;
- 10) układ połąci: (główna kalenica w budynku głównym): równoległe do drogi gminnej przylegającej do terenu od strony południowej;
- 11) poziom posadzki parteru nad poziomem terenu: maksymalnie 0,5 m.

§ 12.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

Nie ustala się.

§ 13.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

Nie ustala się.

§ 14.

Parametry i zasady podziału nowo wydzielonych działek budowlanych

Minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m² – zabudowa wolnostojąca; 500 m² – zabudowa bliźniacza.

§ 15.

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

1. Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja obiektów małej architektury, budowli i urządzeń związanych z przeznaczeniem terenu;
2. Wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) zabudowa i tereny o funkcji: usług uciążliwych, składowej, magazynowej, produkcyjnej oraz dystrybucji towarów takich, jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne;
 - 2) lokalizacja tymczasowych obiektów handlowo-usługowych.

§ 16.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Dostępność drogowa: z drogi gminnej.
2. Ustala się minimalne wskaźniki parkingowe dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 2,0 mp / 1 dom;
3. Ustala się lokalizację miejsc postojowych w granicach własnej działki.
4. Na całym obszarze planu dopuszcza się budowę, przebudowę, remont i wymianę budowli, urządzeń i instalacji infrastruktury technicznej.
5. Zagospodarowanie terenów w pasach technicznych i strefach ochronnych istniejących sieci infrastruktury, w tym odległości od zabudowy i zadrzewień od sieci podziemnej i napowietrznej powinno spełniać wymogi określone przepisami odrębnymi.
6. Zasilanie nowej zabudowy w media infrastruktury technicznej - na podstawie warunków przyłączeniowych określonych przez dostawcę.
7. W obszarze planu ustala się możliwość nowych wydzieleni terenów dla urządzeń i sieci infrastruktury technicznej nieokreślonych planem. Dopuszcza się korektę istniejących wydzieleni geodezyjnych niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania infrastruktury technicznej.
8. Lokalizacja inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji nie powinna być uciążliwością w przestrzeni dostępnej dla ludzi w rozumieniu przepisów ochrony środowiska. Wszelkie urządzenia infrastruktury telekomunikacyjnej muszą być zamaskowane, w tym konstrukcje wież o kolorystyce maskującej. Na konstrukcji wież telekomunikacyjnych ustala się zakaz lokalizowania reklam. Należy dążyć do tego, aby różni operatorzy telefonii komórkowej korzystali z tych samych wież i konstrukcji wspornych.
9. W zakresie zaopatrzenia w media:
 - 1) zaopatrzenie w wodę – z gminnej sieci wodociągowej;
 - 2) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej niskiego (nN) lub średniego (SN) napięcia, ze źródeł odnawialnych energii (wiatr, słońce);
 - 3) zaopatrzenie w gaz – butlowy lub sieciowy (po wybudowaniu sieci gazowej),

- 4) zaopatrzenie w energię ciepłą – indywidualnie źródła lokalne wykorzystujące paliwa o niskiej emisji zanieczyszczeń do powietrza lub z lokalnej sieci ciepłowniczej, ze źródeł odnawialnych energii (wiatr, słońce i in.);
 - 5) zaopatrzenie w łączność telekomunikacją – z sieci telekomunikacyjnych, bezprzewodowo;
 - 6) odprowadzenie ścieków sanitarnych: do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 7) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego (wody opadowe i roztopowe pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych wymagają oczyszczenia - zgodnie z przepisami odrębnymi);
 - 8) gospodarka odpadami - wywóz do przypisanej gminie regionalnej instalacji zagospodarowania odpadów (przed wywozem zaleca się segregację odpadów); gromadzenie i usuwanie odpadów stałych powinno się odbywać zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów prawnych.
10. Na obszarze planu ustala się, w przypadku ich występowania, nakaz ochrony rowów melioracyjnych.

§ 17.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

Dopuszcza się bezterminowo dotychczasowy sposób zagospodarowania.

§ 18.

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

Ustala się stawkę 30%.

Rozdział 3.

Przepisy wykonawcze i końcowe

§ 19. 1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czarna Dąbrówka.

2. Zobowiązuje się Wójt Gminy Czarna Dąbrówka do:

- 1) przedstawienia Wojewodzie Pomorskiemu niniejszej uchwały wraz z dokumentacją planistyczną w celu oceny zgodności z prawem;
- 2) umieszczenia odpisu niniejszej uchwały na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Czarnej Dąbrówce;
- 3) publikacji niniejszej uchwały wraz z częścią graficzną na stronie internetowej Urzędu Gminy w Czarnej Dąbrówce;
- 4) umożliwienia zainteresowanym osobom wglądu do dokumentów przedstawiających plan oraz wydawanie z tych dokumentów, na wniosek zainteresowanych, potrzebnych im rysunków i wypisów z planu, na zasadach określonych w art. 30 ust. 2 wymienionej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 20. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu Czarna Dąbrówka wprowadzony Uchwałą Rady Gminy Czarna Dąbrówka nr XXXIV/285/06 z dnia 25 maja 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 90, poz. 1870 z 2006 r.) w części objętej ustaleniami planu przyjętego niniejszą uchwałą.

§ 21. Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego, za wyjątkiem § 19, który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

Przewodniczący Rady Gminy
Czarna Dąbrówka

Józef Natkaniec

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXIII/312/2014
Rady Gminy Czarna Dąbrówka
z dnia 27 stycznia 2014 r.
Zalacznik1.pdf

**Rysunek zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000 wraz z wrysem ze
„Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czarna Dąbrówka”**

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXIII/312/2014
Rady Gminy Czarna Dąbrówka
z dnia 27 stycznia 2014 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 141/85 w obrębie ewidencyjnym Czarna Dąbrówka (Gmina Czarna Dąbrówka).

Uwag do przedmiotowego planu nie wniesiono.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXIII/312/2014
Rady Gminy Czarna Dąbrówka
z dnia 27 stycznia 2014 r.

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, do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 141/85 w obrębie ewidencyjnym Czarna Dąbrówka (Gmina Czarna Dąbrówka).

1. Na obszarze objętym wyżej wymienionym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przewiduje się inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

- budowa sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Inwestycje wymienione w pkt.1 są zadaniem własnym gminy i będą realizowane z budżetu gminy, przy współfinansowaniu ze środków NFOŚ iGW i WFOŚ iGW, przy współfinansowaniu z funduszy strukturalnych UE, w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego, z innych źródeł.

3. Nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji.