

Uchwała Nr
Rady Gminy Czarna Dąbrówka
z dnia r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego teren działek nr 46/2 i 40 położonych w obrębie Bochowo, gmina Czarna Dąbrówka

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 41 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. 20 ust. 1 w związku z art. 15, art. 16 ust. 1, art. 17, art. 27 oraz art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą nr XII/171/2020 Rady Gminy Czarna Dąbrówka z dnia 10 lutego 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego teren działek nr 46/2 i 40 położonych w obrębie Bochowo, gmina Czarna Dąbrówka.

Rada Gminy Czarna Dąbrówka uchwała co następuje:

§ 1

1. Niniejszym uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Bochowo, uchwalonego uchwałą nr XXXIV/284/06 Rady Gminy Czarna Dąbrówka z dnia 25 maja 2006 r. w zakresie obejmującym teren działek nr 46/2 i nr 40, położonych w obrębie Bochowo, gmina Czarna Dąbrówka, zwaną dalej „zmianą planu”.

2. Stwierdza się, iż przedmiotowa zmiana planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czarna Dąbrówka, przyjętego uchwałą nr IV/26/2002 Rady Gminy Czarna Dąbrówka z dnia 30 grudnia 2002 roku ze zmianami przyjętymi uchwałą nr XXIV/195/05 Rady Gminy Czarna Dąbrówka z dnia 30 marca 2005 roku, uchwałą nr IV/28/2015 Rady Gminy Czarna Dąbrówka z dnia 19 lutego 2015 roku, uchwałą nr VI/56/2015 Rady Gminy Czarna Dąbrówka z dnia 27 kwietnia 2015 roku, uchwałą nr XVIII/222/2020 Rady Gminy Czarna Dąbrówka z dnia 28 września 2020 roku oraz uchwałą nr XIX/232/2020 Rady Gminy Czarna Dąbrówka z dnia 26 października 2020 roku.

3. Zmiana planu obejmuje obszar o powierzchni ok. 0,74 ha, składający się z działek nr 46/2 i nr 40, obręb Bochowo, gmina Czarna Dąbrówka.

§ 2.

Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu, opracowany w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) dane przestrzenne – załącznik nr 4.

§ 3.

Na obszarze objętym zmianą planu nie zachodzą przesłanki do określenia:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych wskazanych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czarna Dąbrówka;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 6) ustalenia stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 4.

1. Na rysunku zmiany planu, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica opracowania zmiany planu miejscowego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenie cyfrowo-literowe identyfikujące teren;
- 5) podstawowe przeznaczenie terenu, w tym:
 - a) RM – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.

§ 5.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego dla terenu zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zawarte w ustaleniach § 10, w tym nieprzekraczalne linie zabudowy, maksymalne wielkości powierzchni zabudowy, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej, wysokość zabudowy, geometria dachów.

2. W granicach terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi dopuszcza się sytuowanie towarzyszących dopuszczonym funkcjom urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym takich jak obiekty infrastruktury technicznej, przejazdu, place postojowe, miejsca parkingowe, a także zieleń towarzysząca.

3. W granicach zmiany planu miejscowego nie występują zasoby dziedzictwa kulturowego ani zabytki, w tym archeologiczne, objęte ochroną.

§ 6.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1. Ustala się standardy ochrony akustycznej w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska oraz rozporządzenia dot. dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku – dla terenu 1.RM - jak dla terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich.

2. Cały obszar objęty zmianą planu położony jest poza granicami ustanowionych obszarowych form ochrony przyrody.

3. Zasady zachowania równowagi przyrodniczej oraz prawidłowych warunków życia zostały określone poprzez zasady zagospodarowania terenu w tym ustalenia minimalnego procentu powierzchni biologicznie czynnej oraz poprzez kompleksowe rozwiązanie systemów infrastruktury technicznej określone w niniejszej uchwale.

4. Wszelkie zmiany stosunków gruntowo-wodnych, towarzyszące realizacji zapisów planu nie mogą trwale, negatywnie oddziaływać na tereny sąsiednie, a sposób odprowadzenia wód opadowych winien uwzględniać uwarunkowania terenów sąsiednich i nie może powodować na nich szkód.

5. Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty, itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych; w przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejące urządzenia należy je zachować lub przebudować zachowując spójność systemu całego obszaru.

6. W zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych ustala się nakaz zapewnienia ochrony przed przedostawaniem się zanieczyszczeń wód opadowych z terenów komunikacyjnych i utwardzonych poprzez podczyszczanie do stopnia wymaganego przepisami odrębnymi i unikanie zrzutów wód opadowych bezpośrednio do odbiorników.

7. Na obszarze objętym planem, przy wdrażaniu jego ustaleń, należy uwzględnić obowiązujące prawo dotyczące ochrony dziko występujących zwierząt, roślin i grzybów objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych.

8. Do kształtowania zieleni należy używać gatunków rodzimych, zgodnych geograficznie oraz siedliskowo.

§ 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci wodociągowych oraz przyłączy do obiektów budowlanych;
- 2) dla obiektów wymagających zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej po jej rozbudowie.

2. W zakresie gospodarki ściekami:

- 1) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci kanalizacji sanitarnej oraz przyłączy do obiektów budowlanych;
- 2) docelowo ścieki sanitarne należy odprowadzić do zbiorczej kanalizacji sanitarnej;
- 3) do czasu realizacji zbiorczej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków komunalnych w sposób indywidualny, do zbiorników bezodpływowych lub przydomowej oczyszczalni ścieków.

3. W zakresie zagospodarowania wodami opadowymi ustala się:

- 1) ustala się wymóg zagospodarowania wód opadowych z terenów przeznaczonych pod zabudowę na własnej działce, ograniczając ilości wód odprowadzanych do odbiorników,

- poprzez: odprowadzenie wód opadowych do gruntu (dla wód zanieczyszczonych po podczyszczeniu), stosowania nawierzchni półprzepuszczalnych, wtórnego wykorzystania wód deszczowych itp.;
- 2) zanieczyszczone wody opadowe z terenów utwardzonych, należy przed odprowadzeniem do odbiornika podczyścić do stopnia wymaganego przepisami odrębnymi;
 - 3) zakaz odprowadzania wód opadowych do systemu kanalizacji sanitarnej.
 4. Planowane obiekty wymagające zasilania w ciepło zaopatrzyć z lokalnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł bądź odnawialnych źródeł energii.
 5. W zakresie zasilania w energię elektryczną ustala się:
 - 1) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci elektroenergetycznych oraz przyłączy obiektów budowlanych;
 - 2) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych i stacji transformatorowych na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą sieci lub z lokalnych źródeł, w tym produkujących energię ze źródeł odnawialnych.
 6. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń i sieci infrastruktury telekomunikacyjnej i sieci szerokopasmowych oraz przyłączy do zabudowy.
 7. Zaopatrzenie w gaz:
 - 1) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci gazowych oraz przyłączy obiektów budowlanych;
 - 2) dopuszcza się zasilanie obiektów budowlanych w gaz poprzez projektowane gazociągi średniego i niskiego ciśnienia lub gazu zbiornikowego.
 8. Ustala się zasady gospodarowania odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz uchwalonymi przepisami prawa miejscowego.
 9. Dopuszcza się budowę nowych, przebudowę, rozbudowę lub likwidację istniejących urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w szczególności niewymienionych w ust 1-7 niniejszego paragrafu wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji bądź wynikających z przepisów odrębnych.
 10. W zagospodarowaniu terenu obowiązuje nakaz uwzględniania istniejących i projektowanych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

§ 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz minimalna ilość miejsc parkingowych

1. Powiązania komunikacyjne obszaru objętego zmianą planu z układem zewnętrznym są realizowane poprzez drogi we własności gminnej (poza granicami planu).
2. Minimalny wskaźnik miejsc parkingowych dla terenu RM: 1 miejsce parkingowe na każdy wydzielony lokal mieszkalny, nie określa się minimalnej ilości miejsc parkingowych dla maszyn i sprzętu rolniczego – należy zapewnić według programu użytkowego gospodarstwa rolnego.
3. Wymagane ustaleniami ww. miejsca postojowe należy przewidzieć w granicach działki przynależnej do budynku lub terenu objętego inwestycją; wskaźnik obejmuje także budowę garażu w ramach zabudowy gospodarczej lokalizowanej na własnym terenie, na warunkach określonych w zasadach zagospodarowania terenu.

§ 9.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

1. Obszar opracowania zlokalizowany jest w zasięgu powierzchni ograniczających wysokość zabudowy w otoczeniu lotniska wojskowego Cewice, obowiązują przepisy odrębne w zakresie warunków, jakie powinny spełniać obiekty budowlane w otoczeniu lotniska oraz w zakresie sposobu zgłaszania i oznakowania przeszkód lotniczych.

2. Wszelkie projektowane stałe oraz tymczasowe obiekty o wysokości równej i wyższej od 50 m ponad poziom terenu, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, podlegają zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP.

§ 10.

Przeznaczenie terenu oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem 1.RM

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zagospodarowania:
 - 1) przeznaczenie terenu – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
 - 2) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizacja zabudowy zagrodowej, w tym budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz budynków służących gospodarce rolnej, w tym obiektów gospodarczych, inwentarskich, magazynowych, budowli rolniczych,
 - b) lokalizacja budynków towarzyszących – garaży wolnostojących,
 - c) lokalizacja budynków gospodarczych dla drobnych specjalistycznych przedsięwzięć w gospodarce rolnej, np. pasieki,
 - d) ogrody, sady, uprawy szklarniowe,
 - e) lokalizacja obiektów infrastruktury technicznej.
2. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu;
 - 2) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki;
 - 3) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 25%;
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 50% powierzchni działki;
 - 5) intensywność zabudowy – minimalnie – 0, maksymalnie 0,75 (w tym 0,5 dla kondygnacji nadziemnych);
 - 6) dopuszcza się podpiwniczenie budynków.
3. Zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej – maksymalnie 9 m,
 - b) dla budynków służących gospodarce rolnej (gospodarczych, hodowlanych i magazynowych) – maksymalnie 12 m,
 - c) dla budowli rolniczych – maksymalnie 15 m,
 - d) dla zabudowy towarzyszącej – maksymalnie 6 m.

- 2) geometria dachu:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej – dach dwuspadowy, o kącie pochylenia połaci dachowych od 30° do 45°; dopuszcza się doświetlenie poddaszy w połaciach dachowych (np. poprzez lukarny, okna połaciowe),
 - b) dla budynków i budowli związanych z produkcją rolniczą – dach dwuspadowy, o kącie pochylenia połaci dachowej nie mniej niż 20°;
 - c) dla budynków towarzyszących – dach spadzisty o kącie pochylenia połaci dachowej nie mniej niż 20° lub dach płaski.
 - 3) poziom posadowienia parteru w budynkach mieszkalnych nie wyżej niż 0,6 m n.p.t. przy głównym wejściu do budynku;
 - 4) w przypadku rozbudowy, nadbudowy istniejących w dniu uchwalenia planu budynków o geometrii dachów (kształt, nachylenie) innej niż określona w ustaleniach szczegółowych dla nowej zabudowy, dopuszcza się realizację dachów o innym kształcie, dopasowanych, zharmonizowanych z dachami istniejącymi;
 - 5) w przypadku istniejącej zabudowy, wzniesionej zgodnie z przepisami prawa, niespełniającej określonych niniejszą uchwałą zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, dopuszcza się jej zachowanie (w zakresie gabarytów, wysokości, formy zabudowy) z prawem do przebudowy, remontu i bieżącej konserwacji;
 - 6) wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów w wykończeniu elewacji budynków oraz ustala się nakaz stosowania ujednoliconej kolorystyki pokrycia dachów, ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, szarości, czerni.
4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:
- 1) dla obiektów inwentarskich obowiązuje ograniczenie wielkości chowu i hodowli zwierząt do 40 DJP na każdą zabudowę zagrodową;
 - 2) z uwagi na położenie w bliskiej odległości od jeziora Bochowo ustala się zakaz lokalizacji obiektów służących hodowli trzody chlewnej i drobiu;
 - 3) ustala się zakaz lokalizacji ferm norek;
 - 4) pozostałe ustalenia zgodnie z § 9.

§ 11.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czarna Dąbrówka.

§ 12.

W granicach objętych ustaleniami niniejszej zmiany planu traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu Bochowo, uchwalony uchwałą nr XXXIV/284/06 Rady Gminy Czarna Dąbrówka z dnia 25 maja 2006 r.

§ 13.

1. Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.
2. Uchwała podlega publikacji na stronach internetowych Gminy.

.....
Przewodniczący Rady Gminy

ZAŁĄCZNIK NR 1

DO UCHWAŁY NR.....

RADY GMINY CZARNA DĄBRÓWKA

Z DNIA.....

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego teren działek nr 46/2 i 40 położonych w obrębie Bochowo, gmina Czarna Dąbrówka

/GRAFIKA/

Rysunek planu w skali 1:1000

ZAŁĄCZNIK NR 2

DO UCHWAŁY NR.....

RADY GMINY CZARNA DĄBRÓWKA

Z DNIA.....

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego teren działek nr 46/2 i 40 położonych w obrębie Bochowo, gmina Czarna Dąbrówka

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag

Rada Gminy Czarna Dąbrówka, po zapoznaniu się z dokumentacją formalno-prawną dotyczącą uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego teren działek nr 46/2 i 40 położonych w obrębie Bochowo, gmina Czarna Dąbrówka - **r o z s t r z y g a** co następuje:

Udokumentowano, że w czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tj. w dniach od 01.02.2021 r. do dnia 01.03.2021 r. oraz w terminie obligatoryjnym oczekiwania na uwagi, tj. 14 dni od ostatniego dnia wyłożenia projektu Planu do publicznego wglądu, tj. do dnia 15.03.2021 r. **nie zgłoszono żadnych uwag** do projektu planu.

Przewodniczący Rady Gminy Czarna Dąbrówka

.....

ZAŁĄCZNIK NR 3

DO UCHWAŁY NR.....

RADY GMINY CZARNA DĄBRÓWKA

Z DNIA.....

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego teren działek nr 46/2 i 40 położonych w obrębie Bochowo, gmina Czarna Dąbrówka

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293, z późn. zm.), art. 7 ust. 1, pkt. 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 713, z późn. zm.) oraz art. 216 ust 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 305)

Rada Gminy Czarna Dąbrówka rozstrzyga, co następuje:

Uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego teren działek nr 46/2 i 40 położonych w obrębie Bochowo, gmina Czarna Dąbrówka nie wiąże się z koniecznością realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

Przewodniczący Rady Gminy

.....

ZAŁĄCZNIK NR 4

DO UCHWAŁY NR.....

RADY GMINY CZARNA DĄBRÓWKA

Z DNIA.....

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego teren działek nr 46/2 i 40 położonych w obrębie Bochowo, gmina Czarna Dąbrówka

Na podstawie art. 67a, ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2020, r., poz. 293 z późn. zm.)

Dane przestrzenne (zapisane w postaci dokumentu elektronicznego)

Uzasadnienie do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego teren działek nr 46/2 i 40 położonych w obrębie Bochowo, gmina Czarna Dąbrówka

1. Wstęp

Opracowaniem planu miejscowego, objęty jest obszar o powierzchni ok. 0,74 ha, położony w obrębie ewidencyjnym Bochowo, obejmujący działki ewidencyjne nr 46/2 i 40, położone w gminie Czarna Dąbrówka, powiat bytowski, województwo pomorskie.

Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zmiana przeznaczenia terenu na cele zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych. Zmiana przeznaczenia terenu oraz zasad zagospodarowania uwzględni faktyczny sposób użytkowania terenu – istniejące gospodarstwo rolne i umożliwi jego dalszy rozwój.

Rada Gminy Czarna Dąbrówka przystąpiła do opracowania planu miejscowego dla przedmiotowego obszaru, zgodnie z Ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293, z późn. zm.); podjęła Uchwałę Nr XII/171/2020 Rady Gminy Czarna Dąbrówka z dnia 10 lutego 2020 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego teren działek nr 46/2 i 40 położonych w obrębie Bochowo, gmina Czarna Dąbrówka.

Ustalenia planu nie są sprzeczne z ustaleniami zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czarna Dąbrówka, uchwalonej uchwałą nr XVIII/222/2020 Rady Gminy Czarna Dąbrówka z dnia 28 września 2020 r. wraz z późniejszą zmianą wprowadzoną uchwałą nr XIX/232/2020 z dnia 26 października 2020 r.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

2.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Plan miejscowy, w § 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i określenie wskaźników zagospodarowania terenu ustalone w § 10 uchwały.

Ustalenia te zapewniają spełnienie wymagań ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury.

2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe

Plan miejscowy, w § 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w § 6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

Na terenie objętym planem nie występują elementy stanowiące składowe krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz ochrony dóbr kultury współczesnej wymagające ochrony.

Dotychczas nie sporządzono w woj. pomorskim audytu krajobrazowego i nie wskazano krajobrazów priorytetowych, stąd brak ustaleń w tym zakresie.

Plan zawiera ustalenia służące ochronie walorów krajobrazowych i ich kształtowaniu, choć ostateczny efekt i ewentualne zmiany krajobrazowe związane są przede wszystkim z realizacją nowych obiektów budowlanych i zależne będą od standardów i form architektonicznych zabudowy, jakości jej wykonania oraz charakteru urządzonej zieleni towarzyszącej. Plan stwarza warunki prawne dla porządkowania i estetyzacji przestrzeni.

2.3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Plan miejscowy w §6 zawiera ustalenia odnoszące się do kwestii ochrony środowiska i przyrody, w tym ustalenia dotyczące ochrony wód powierzchniowych i podziemnych. Plan nakazuje docelowo włączenie nowej zabudowy do zbiorczego systemu kanalizacji oraz wodociągów gminnych.

Z uwagi na położenie w bliskim sąsiedztwie jeziora Bochowo plan miejscowy wprowadza ustalenia dotyczące zakazu lokalizacji obiektów hodowli trzody chlewnej i drobiu.

2.4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Na terenie objętym planem nie występują obiekty zabytkowe, nie jest on objęty strefami ochrony konserwatorskiej i nie występują na nim obszary ochrony archeologicznej, przy czym na obszarach, na których nie są ustanowione strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, w przypadku, gdy podczas prowadzenia prac ziemnych dojdzie do odkrycia przedmiotu posiadającego cechy zabytku, zastosowanie mają przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

2.5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

Obszar objęty planem nie jest położony w obszarze osuwania się mas ziemnych ani w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, nie występują w jego granicach ani w bezpośrednim sąsiedztwie obiekty stwarzające zagrożenie wystąpienia poważnych awarii.

Realizacja ustaleń planu odbywać się będzie zgodnie z przepisami prawnymi powszechnie obowiązującymi odnoszącymi się do kompleksowej ochrony środowiska i zdrowia ludzi.

2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni

W dotychczasowym planie miejscowym tereny stanowiły grunty przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej, przy czym przeznaczenie to nie było zgodne z faktycznym sposobem użytkowania gruntów. Obszar objęty planem stanowi funkcjonujące gospodarstwo rolne. Potencjalne prognozowane korzyści oraz skutki finansowe wynikające z opracowania planu przeanalizowano i przedstawiono w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu.

2.7. Prawo własności

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów. W granicach obszaru objętego planem znajdują się grunty prywatne osób fizycznych oraz gospodarstwa rolne osób fizycznych.

2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Zmiana planu dotyczy zagadnień o zasięgu lokalnym. W projekcie planu miejscowego uwzględniono złożone wnioski organów bezpieczeństwa państwa. Ustalenia planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu miejscowego podlegał uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo państwa. Organy te uzgodniły rozwiązania projektowe.

2.9. Potrzeby interesu publicznego

Ustalenia przyjęte w planie równoważą interes publiczny z interesem właścicieli prywatnych, uwzględniając złożone wnioski. W interesie publicznym jest zachowanie walorów ruralistycznych terenów.

W planie dopuszcza się także lokalizację inwestycji celu publicznego zgodnie z określonymi sposobami zagospodarowania w § 10 uchwały, w szczególności obiektów infrastruktury technicznej.

2.10 Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Plan miejscowy w § 7 zawiera ustalenia dotyczące zasad budowy, rozbudowy i modernizacji systemów infrastruktury technicznej. Plan nie ogranicza możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej.

2.11 Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Wójt Gminy Czarna Dąbrówka na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego zapewnił jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa: składania wniosków, uczestniczenia w dyskusji publicznej nad rozwiązaniami w trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu oraz możliwości składania uwag.

Wójt Gminy ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy, wyznaczając termin składania wniosków do projektu planu do dnia 26.03.2020 r. W ustawowym terminie nie wpłynęły wnioski.

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 01.02.2021 r. do dnia 01.03.2021 r. po uprzednim ogłoszeniu o ww. wyłożeniu. Ogłoszenie zamieszczono w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy. W ogłoszeniu został wyznaczony termin wyłożenia projektu zmiany planu wraz z prognozą, termin dyskusji publicznej ustalono na dzień 19.02.2021 r., oraz ustalono termin składania uwag – do dnia 15.03.2021 r. W terminach wyznaczonych przez Wójta Gminy każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu miejscowego może wnieść uwagi. Uwagi mogą być wnoszone w formie pisemnej, w formie ustnej do protokołu z dyskusji publicznej, a także za pomocą poczty elektronicznej. Protokół z dyskusji publicznej został zamieszczony na stronie internetowej Urzędu Gminy oraz na tablicy ogłoszeń. Uwag do projektu planu nie wniesiono.

2.12 Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Plan miejscowy zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym systemów zaopatrzenia w wodę. Ustalono zaopatrzenie w wodę z wodociągów.

2.13 Przeznaczenia terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych

Ustalenia przyjęte w planie równoważą interes publiczny z interesem właścicieli prywatnych.

2.14 Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy

Plan miejscowy, w § 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a ponadto poprzez zasady kształtowania zabudowy i określenie wskaźników zagospodarowania terenu ustalone w § 10 uchwały.

Celem planu jest ustalenie zasad zagospodarowania terenu przeznaczonego na funkcje zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych. Realizacja ustaleń planu spowoduje wykorzystanie gruntów w sposób zgodny z zapotrzebowaniem i zamierzeniami inwestycyjnymi mieszkańców.

3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2

Plan miejscowy nie jest sprzeczny z polityką przestrzenną gminy sformułowaną w zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czarna Dąbrówka przyjętej uchwałą nr XVIII/222/2020 Rady Gminy Czarna Dąbrówka z dnia 28 września 2020 r. wraz z późniejszą zmianą wprowadzoną uchwałą nr XIX/232/2020 z dnia 26 października 2020 r.

W bieżącej kadencji, Wójt gminy Czarna Dąbrówka nie dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy o którym mowa w art. 32 ust.1. Rada gminy Czarna Dąbrówka nie podejmowała dotychczas uchwały w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czarna Dąbrówka ani planów miejscowych obowiązujących na terenie gminy Czarna Dąbrówka.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykazała, że uchwalenie zmiany planu będzie miało dla Gminy neutralne skutki finansowe – nie będzie wiązało się z możliwością pozyskania dochodów ani nie spowoduje konieczności poniesienia kosztów.

5. Przebieg dotychczasowej procedury planistycznej

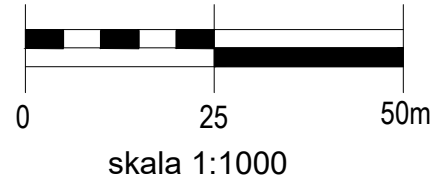
Projekt planu miejscowego został poddany procedurze planistycznej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.). Wójt Gminy Czarna Dąbrówka w ramach obowiązującej procedury planistycznej dokonał następujących czynności:

- ogłosił w prasie miejscowej, oraz poprzez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy i na stronach BIP o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków,
- powiadomił na piśmie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania,
- rozpatrzył wnioski do miejscowego planu złożone przez organy i instytucje właściwe do uzgadniania i opiniowania (nie wpłynęły wnioski od osób fizycznych i prawnych),
- sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu,
- uzyskał zgodę na odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,
- uzyskał opinie o projekcie miejscowego planu i dokonał jego uzgodnień,
- ogłosił w prasie, na stronach BIP, a także poprzez obwieszczenie o terminie wyłożenia projektu miejscowego planu, informując osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej o możliwości składania uwag dotyczących projektu planu miejscowego,
- wyłożył projekt miejscowego planu do publicznego wglądu i przeprowadził w trakcie jego trwania dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu rozwiązaniami,
- przyjmował uwagi – nie wpłynęły uwagi.

Wobec wyczerpania procedury sporządzenia projektu planu miejscowego określonej w art. 17 pkt 1-14 przedkłada się Radzie Gminy Czarna Dąbrówka projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wraz z ustawowo określonymi załącznikami – do uchwalenia.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego teren działek nr 46/2 i 40, położonych w obrębie Bochowo, gmina Czarna Dąbrówka

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr
Rady Gminy Czarna Dąbrówka z dnia



granica opracowania zmiany planu miejscowego

PRZEZNACZENIE DOMINUJĄCE w granicach orientacyjnych

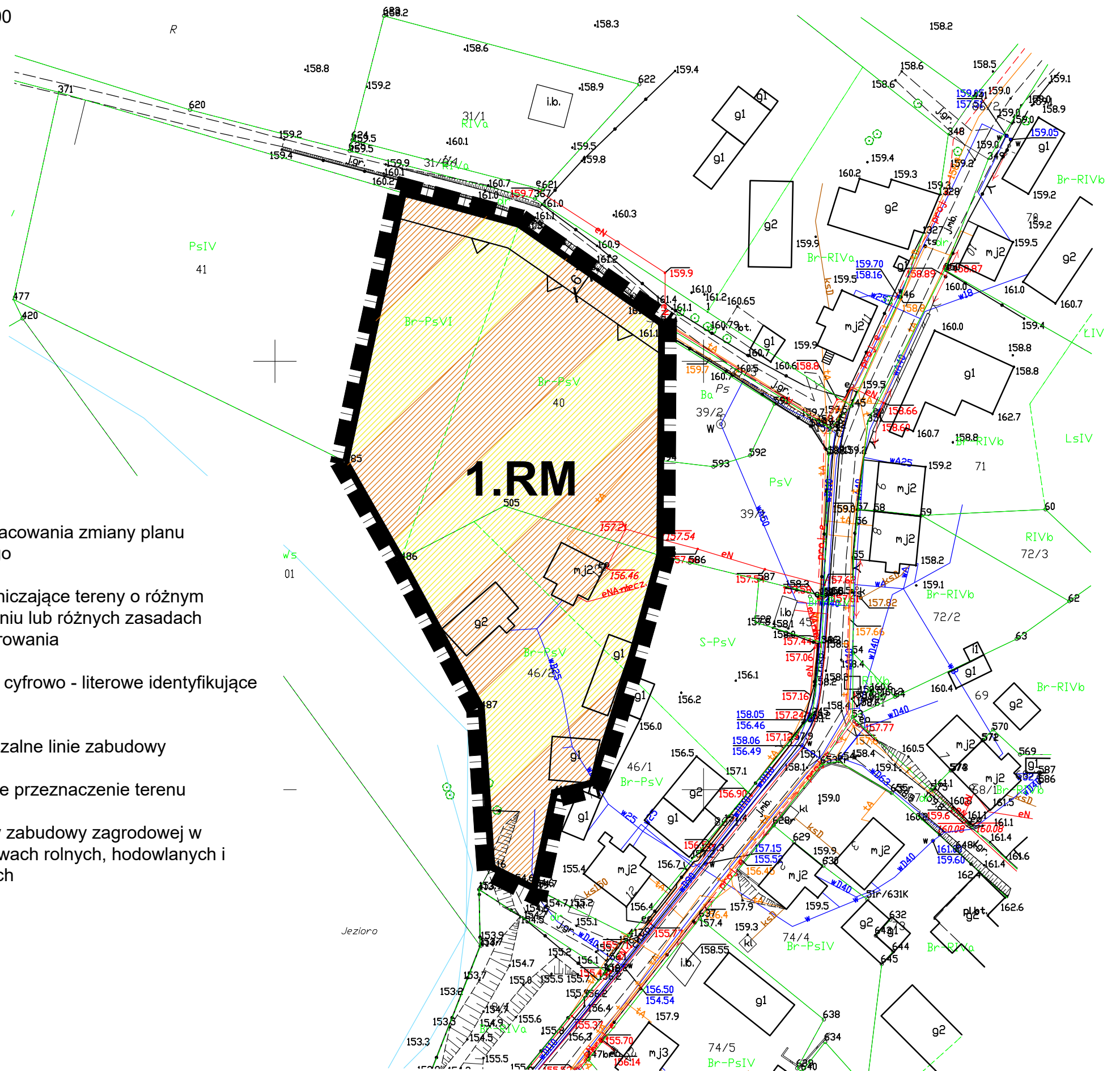
- | | |
|---|---|
| tereny zabudowy mieszkaniowej | potencjalne nowe tereny przemysłu hodowlanego z obowiązkiem uprzedniego uwzględnienia w procedurze planu miejscowego |
| tereny zabudowy usługowej | tereny rolnicze z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej |
| tereny zabudowy letniskowej | tereny obsługi infrastruktury technicznej, w tym komunikacji |
| tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej | tereny leśne |
| tereny zabudowy produkcyjno-składowej | dolesienia *** |
| tereny polifunkcyjne w ramach zwartych struktur funkcjonalno-przestrzennych | grunty rolne wymagające uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze**** |
| tereny sportowo-rekreacyjne | granice obszarów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł o mocy ponad 100 kW i ich stref ochronnych***** |
| tereny zieleni urządzonej, w tym cmentarze | TURYSTYKA |
| tereny obsługi i produkcji rolnictwa, w tym zabudowa zagrodowa i rybactwo | trasy rowerowe międzyregionalne / regionalne |

KOMUNIKACJA

- | | |
|---|--|
| drogi wojewódzkie | trasy rowerowe międzyregionalne / regionalne |
| rezerwa na obwodnicę miejscowości w trasie drogi wojewódzkiej | trasy rowerowe pozostałe |
| drogi powiatowe / gminne | |

Legenda

- | | |
|-------------|---|
| | granica opracowania zmiany planu miejscowego |
| | linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania |
| 1.RM | oznaczenie cyfrowo - literowe identyfikujące teren |
| | nieprzekraczalne linie zabudowy |
| | Podstawowe przeznaczenie terenu
RM - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych |



<p>DOM Biuro Urbanistyczne Kiełb-Stańczuk, Jaszczuk-Skolimowska Spółka jawna ul. Chojnicka 61, 83-200 Starogard Gdański tel. 0 58 56 220 57 e-mail: pprdom@pprdom.pl</p>	
RYSUNEK PLANU	
<p>Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego teren działek nr 46/2 i 40, położonych w obrębie Bochowo, gmina Czarna Dąbrówka</p>	
Skala 1:1000	Data opracowania: 04. 2021 r.
Zespół projektowy:	dr inż. arch. Barbara Jaszczuk-Skolimowska mgr Aleksandra Nowicka