

Uchwała Nr
Rady Gminy Czarna Dąbrówka
z dnia r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego teren działek nr 28/2 i 28/1 położonych w obrębie Jerzkowice, 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. 2020. 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. 2020.293, z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą nr XII/170/2020 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 28/2 i 28/1 położonych w obrębie Jerzkowice, gmina Czarna Dąbrówka

Rada Gminy Czarna Dąbrówka uchwala co następuje:

§ 1

1. Stwierdza się, iż przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej planem, nie narusza ustaleń 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. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego teren działek nr 28/2 i 28/1 położonych w obrębie Jerzkowice, gmina Czarna Dąbrówka, zwany dalej planem.

3. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 1,84 ha.

§ 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 oraz zasad ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) dane przestrzenne – załącznik nr 4.

§ 3.

Na obszarze objętym planem 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) stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 4.

1. Na rysunku planu 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) oznaczenia cyfrowo-literowe identyfikujące tereny;
- 5) podstawowe przeznaczenie terenu, w tym:
 - a) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) R – tereny rolnicze,
 - c) KDD – tereny komunikacyjne – drogi publiczne dojazdowe;
- 6) pas ochronny szerokości 15 m od napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV (po 7,5m od osi linii w obu kierunkach).

2. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu wynikającym z przepisów odrębnych:

- 1) otulina Parku Krajobrazowego „Dolina Słupi”, obejmująca cały obszar opracowania planu.

§ 5.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego dla terenów zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zawarte w kartach terenu w ustaleniach § 10 - § 12, w tym nieprzekraczalne linie zabudowy, maksymalne wielkości powierzchni zabudowy, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej, wysokość zabudowy, geometria dachów, minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki.

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 zieleni towarzysząca.

3. W granicach 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 terenów MN - jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Cały obszar planu położony jest w granicach otuliny Parku Krajobrazowego „Dolina Słupi”, obowiązują przepisy Rozporządzenia Wojewody Pomorskiego w sprawie ustanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego „Dolina Słupi”.

3. Zasady zachowania równowagi przyrodniczej oraz prawidłowych warunków życia zostały określone poprzez zasady zagospodarowania terenów 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 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 gospodarowania 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;
 - 3) dopuszcza się skablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych oraz realizację nowych linii w postaci linii kablowych.
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 planem z układem zewnętrznym są realizowane poprzez projektowane drogi publiczne 3.KDD oraz 4.KDD.
2. Obsługa komunikacyjna terenu 1.MN poprzez komunikację wewnętrzną projektowaną w ramach terenu; minimalna szerokość wydzielonych dojazdów do działek budowlanych – 6,0 m, w przypadku nieprzelotowego zakończenia dojazdu obowiązuje zakończenie dojazdu placem do zawracania o minimalnej wielkości 12,5 m x 12,5 m. Parametry nowo wydzielanych dojeżdź – zgodnie z przepisami odrębnymi dot. warunków techniczno-budowlanych.
3. Minimalny wskaźnik miejsc parkingowych dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN): 1 miejsce parkingowe na każdy wydzielony lokal mieszkalny, dla usług

wbudowanych o powierzchni użytkowej powyżej 50 m² dodatkowo minimum 1 miejsce parkingowe.

4. Wymagane ustaleniami planu miejsca parkingowe należy przewidzieć w granicach działki przynależnej do budynku lub terenu objętego inwestycją; wskaźnik obejmuje także garaż wbudowany oraz budowę garażu w ramach zabudowy gospodarczej lokalizowanej na własnym terenie, na warunkach określonych w zasadach zagospodarowania dla poszczególnych terenów.

5. Dla dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych i ciągów pieszych oraz parkingów sytuowanych w ramach terenu dopuszcza się stosowanie do utwardzenia nawierzchni półprzepuszczalnych lub przepuszczalnych.

§ 9.

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

1. Cały obszar planu położony jest w granicach otuliny Parku Krajobrazowego „Dolina Słupi”, obowiązują przepisy Rozporządzenia Wojewody Pomorskiego w sprawie ustanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego „Dolina Słupi”.

2. Cały obszar planu jest położony w otoczeniu Bazy systemu ochrony przed rakietami balistycznymi w Redzikowie gdzie obowiązują ograniczenia w użytkowaniu terenów oraz przestrzeni powietrznej wokół Bazy określone w porozumieniu wykonawczym zawartym pomiędzy Rządem Rzeczypospolitej Polskiej a Rządem Stanów Zjednoczonych Ameryki:

- 1) Nadajniki elektromagnetyczne, położone na zewnątrz granicy obiektu/instalacji nie mogą generować pola elektromagnetycznego, przekraczającego natężenie 3 V/m wartości skutecznej dla wszystkich częstotliwości od 9 kHz do 300 GHz, mierzonych 2 metry nad poziomem gruntu w punkcie o współrzędnych 54°28'46,354"N oraz 17°06'38,046"E, w układzie odniesienia WGS-84 i wysokości 64 metry n.p.m.
- 2) W odległości od 4000 m do 35 000 m od punktu o współrzędnych 54°28'48,158"N oraz 17°06'04,719"E, w układzie odniesienia WGS-84 oraz o wysokości 65 metrów n.p.m., lokalizacja turbin wiatrowych lub farm wiatrowych wymaga uzgodnienia z Dowódcą Polskim Bazy systemu obrony przed rakietami balistycznymi w Redzikowie.

3. 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.

Karta terenów nr 1 - dla terenu oznaczonego symbolem 1.MN o pow. ok. 0,84 ha

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zagospodarowania:
 - 1) przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej,
 - b) lokalizacja zabudowy towarzyszącej – budynków gospodarczych, garaży, wiat rekreacyjnych,
 - c) lokalizacja obiektów infrastruktury technicznej.
2. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy - jak na rysunku planu;

- 2) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 30%;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 50% powierzchni działki;
 - 4) intensywność zabudowy – minimalnie – 0, maksymalnie 0,9 (w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,6);
 - 5) dopuszcza się podpiwniczenie budynków.
3. Zasady kształtowania zabudowy:
- 1) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej – maksymalnie 9 m,
 - b) 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 zabudowy towarzyszącej – dach spadzisty o kącie pochylenia połaci dachowej nie mniej niż 20°;
 - 3) poziom posadowienia parteru nie wyżej niż 0,6 m n.p.t. przy głównym wejściu do budynku;
 - 4) wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów w wykończeniu elewacji budynków oraz ustala się nakaz stosowania ujednoczonej kolorystyki pokrycia dachów, ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, szarości, czerni.
4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:
- 1) parametry dla nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – min. 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – min. 20 m,
 - c) kąt położenia granicy działki w stosunku do terenów komunikacyjnych od 80 do 100 stopni;
 - 2) przez teren przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN 15kV, dla której obowiązuje pas ochronny szerokości 15 m (po 7,5m od osi linii w obu kierunkach), w obrębie którego obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie związane z promieniowaniem elektromagnetycznym oraz zabezpieczeniem prawidłowego funkcjonowania sieci – lokalizacja zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi zgodnie z przepisami odrębnymi. W przypadku skablowania linii wskazany na rysunku planu pas ochronny i związane z nim ograniczenia w zagospodarowaniu terenu i zabudowie nie będą miały zastosowania;
 - 3) pozostałe ustalenia zgodnie z § 9.

§ 11.

Karta terenów nr 2 - dla terenu oznaczonego symbolem 2.R o pow. ok. 0,87 ha

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zagospodarowania:
 - 1) przeznaczenie terenu – tereny rolnicze;
 - 2) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) uprawy rolnicze,
 - b) lokalizacja zabudowy zagrodowej, w tym: budynków mieszkalnych oraz budynków służących gospodarce rolnej oraz budowli rolniczych,

- c) lokalizacja zabudowy towarzyszącej – budynków gospodarczych, garaży, wiat rekreacyjnych i gospodarczych,
 - d) lokalizacja dróg w gruntach rolnych,
 - e) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.
2. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) sytuowanie zabudowy oraz budowli rolniczych i urządzeń budowlanych zgodnie z wyznaczonymi na rysunkach planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 2) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 30%;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30%;
 - 4) intensywność zabudowy (liczona w granicach terenu przewidzianego dla zabudowy zagrodowej) – minimalnie – 0, maksymalnie 0,7 (w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,6);
 - 5) dopuszcza się podpiwniczenie budynków.
3. Zasady kształtowania zabudowy:
- 1) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej – maksymalnie 9 m,
 - b) dla budynków produkcji zwierzęcej trzody chlewnej i drobiu – maksymalnie 7 m (1 kondygnacja),
 - c) dla pozostałych budynków służących gospodarce rolnej – maksymalnie 12 m,
 - d) dla zabudowy towarzyszącej – maksymalnie 6 m,
 - e) dla budowli rolniczych – maksymalnie 15 m;
 - 2) geometria dachu:
 - a) dla budynków mieszkalnych – 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 gospodarczych, inwentarskich i towarzyszących dach płaski lub dach spadzisty o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 20°,
 - c) dla budowli rolniczych - dowolna geometria dachu.
 - 3) dla budynków produkcji zwierzęcej trzody chlewnej i drobiu ustala się: maksymalną szerokość elewacji 30 m, maksymalną powierzchnię zabudowy 600 m²;
 - 4) poziom posadowienia parteru w zabudowie o funkcji mieszkalnej nie wyżej niż 0,6 m n.p.t. przy głównym wejściu do budynku;
 - 5) wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów w wykończeniu elewacji budynków oraz ustala się nakaz stosowania ujednocionej kolorystyki pokrycia dachów, ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, szarości, czerni.
4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:
- 1) w zakresie lokalizacji obiektów chowu i hodowli zwierząt ustala się ograniczenie produkcji zwierzęcej do 10 DJP na gospodarstwo;
 - 2) ustala się zakaz lokalizacji ferm norek.

**Karta terenów nr 3 - dla terenów oznaczonych symbolami 3.KDD o pow. ok. 0,02 ha,
4.KDD o pow. ok. 0,11 ha**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:
 - 1) przeznaczenie terenu – tereny komunikacyjne – drogi publiczne – klasa techniczna: droga dojazdowa;
 - 2) sposoby zagospodarowania:
 - a) lokalizacja szlaków i ścieżek rowerowych,
 - b) lokalizacja ciągów pieszo-rowerowych, ciągów pieszych,
 - c) lokalizacja drogowych obiektów inżynierskich,
 - d) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - e) lokalizacja zjazdów.
2. Parametry, wyposażenie, dostępność:
 - 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu;
 - 2) teren 4.KDD stanowi poszerzenie drogi biegnącej wzdłuż granic obszaru objętego planem;
 - 3) dostępność terenów przyległych do drogi bez ograniczeń.

§ 13.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czarna Dąbrówka.

§ 14.

W granicach objętych ustaleniami niniejszego planu traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu Jerzkowice, uchwalony uchwałą nr XXXIII/277/06 Rady Gminy Czarna Dąbrówka z dnia 27 kwietnia 2006 r.

§ 15.

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 28/2 i 28/1 położonych w obrębie Jerzkowice, 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 28/2 i 28/1 położonych w obrębie Jerzkowice, 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 28/2 i 28/1 położonych w obrębie Jerzkowice, 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 do dniaoraz w terminie obligatoryjnym oczekiwania na uwagi, tj. 14 dni od ostatniego dnia wyłożenia projektu Planu do publicznego wglądu, tj. do dnia **nie zgłoszono żadnych uwag** do projektu planu / zgłoszono następujące uwagi:

.....

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 28/2 i 28/1 położonych w obrębie Jerzkowice, 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. 2020.293, 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. 2020. 713, z późn. zm.), art. 216 ust 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia o finansach publicznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 869, z późn. zm.)

Rada Gminy Czarna Dąbrówka rozstrzyga, co następuje:

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców zgodnie z art. 7 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713, z późn. zm.) stanowią zadania własne gminy, z wyłączeniem zadań o których mowa w przepisach odrębnych.

Uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego teren działek nr 28/2 i 28/1 położonych w obrębie Jerzkowice, 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 28/2 i 28/1 położonych w obrębie Jerzkowice, 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 roku, 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 28/2 i 28/1 położonych w obrębie Jerzkowice, gmina Czarna Dąbrówka

1. Wstęp

Opracowaniem planu miejscowego, objęty jest obszar o powierzchni ok. 1,84 ha, położony w obrębie ewidencyjnym Jerzkowice, obejmujący działki ewidencyjne nr 28/2 i 28/1, położone w gminie Czarna Dąbrówka, powiat bytowski, województwo pomorskie.

Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zmiana zasad zagospodarowania terenów oraz częściowa zmiana przeznaczenia terenów. Zmiana przeznaczenia polega na likwidacji odcinka drogi dojazdowej, co poprawia warunki zagospodarowania terenu mieszkaniowego 1.MN, zachowując jednocześnie powiązania komunikacyjne z terenami w sąsiedztwie (poza granicami planu) poprzez utrzymanie drogi 3.KDD. Plan miejscowy nie zmienia przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

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 (Dz. U. 2020.293, z późn. zm.); podjęła Uchwałę Nr XII/170/2020 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 28/2 i 28/1 położonych w obrębie Jerzkowice, 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 - § 12 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 włączenie nowej zabudowy do wodociągów gminnych oraz docelowo do zbiorczego systemu kanalizacji.

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

Plan miejscowy nie zmienia przeznaczenia gruntów dotychczas rolniczych na cele nierolnicze. Ustalenia planu wpłyną na poprawę warunków inwestowania na terenie 1.MN w związku z rezygnacją z odcinka drogi wyznaczonej w dotychczas obowiązującym planie. Pozwoli to na bardziej efektywne wykorzystanie gruntów przeznaczonych dotychczas na funkcje inwestycyjne. 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. Plan miejscowy nie ustala realizacji nowych inwestycji publicznych na gruntach prywatnych – wyznaczone w planie drogi publiczne ustanowione były w obowiązującym dotychczas planie miejscowym.

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

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej stanowiąc będą uzupełnienie oferty inwestycyjnej gminy w zakresie mieszkalnictwa w ramach zwartej zabudowy wsi Jerzkowice.

Plan dopuszcza także lokalizację inwestycji celu publicznego zgodnie z określonymi kartach terenów sposobami zagospodarowania w § 10-§ 12 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 r. **W ustawowym terminie wpłynął wniosek**

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od do 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 r, oraz ustalono termin składania uwag – do dnia r. W terminach wyznaczonych przez Wójta Gminy każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu miejscowego lub w prognozie oddziaływania na środowisko, 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/ wniesiono następujące uwagi.....

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. Plan miejscowy nie zakłada realizacji inwestycji publicznych na gruntach prywatnych. Projektowane drogi publiczne wynikają z dotychczas obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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-§ 12 uchwały.

Celem planu jest ustalenie zasad zagospodarowania terenu przeznaczonego na funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Realizacja ustaleń planu spowoduje wykorzystanie gruntów w sposób zgodny z zapotrzebowaniem i zamierzeniami inwestycyjnymi gminy i jej mieszkańców.

Z uwagi na położenie obszaru opracowania w obszarze zwartej i w pełni wykształconej struktury funkcjonalno-przestrzennej, w planie miejscowym na terenach rolniczych wprowadzono ustalenia w zakresie lokalizacji obiektów hodowli trzody chlewnej i drobiu, polegające na ograniczeniu produkcji zwierzęcej do 10 DJP na gospodarstwo. Ustalenia planu mają na celu minimalizację potencjalnych konfliktów przestrzennych.

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 może wiązać się z możliwością pozyskania dochodów (podatki od nieruchomości) i nie powinno skutkować koniecznością 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 odstępianie 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, po czym je rozstrzygnął,

PROJEKT – LUTY 2021 r.

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.