

**UCHWAŁA NR IV/29/2015**  
**RADY GMINY CZARNA DĄBRÓWKA**  
**z dnia 19 lutego 2015 r.**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**dla działki nr 28/1**  
**w obrębie geodezyjnym Unichowo w Gminie Czarna Dąbrówka**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zm. w Dz. U. z 2013 r. poz. 645 i poz. 1318) i art. 20 w związku z art. 14 ust. 8, art. 15, art. 16 ust. 1, art. 29, art. 34 ust. 2, art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012r., poz. 647 ze zm. w Dz. U. z 2012 r. poz. 95, poz.1445, Dz. U. z 2013 r., poz. 21, poz. 405)

Rada Gminy Czarna Dąbrówka uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.**  
**Przepisy ogólne**

- §1.1.** Stosownie do uchwały Nr XXV/230/2013 Rady Gminy Czarna Dąbrówka z dnia 22 kwietnia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po stwierdzeniu, że projekt zmiany planu miejscowego nie narusza 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 XVI/140/2004 Rady Gminy Czarna Dąbrówka z dnia 30 kwietnia 2004 r., uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla terenu położonego na działce nr 28/1 obręb Unichowo, gmina Czarna Dąbrówka, zwaną dalej planem miejscowym w granicach, jak na rysunku planu miejscowego.
2. Celem opracowania planu jest zmiana obowiązującego planu miejscowego obrębu Unichowo uchwalonego uchwałą Nr XXXIII/279/06 Rady Gminy Czarna Dąbrówka z dnia 27 kwietnia 2006 r., w zakresie działki nr 28/1.
- § 2.** 1. Tekst planu składa się z 4 rozdziałów:
- 1) Rozdział 1. Przepisy ogólne;
  - 2) Rozdział 2. Ustalenia ogólne;
  - 3) Rozdział 3. Ustalenia planu;
  - 4) Rozdział 4. Postanowienia końcowe.
2. W tekście i na rysunku planu wprowadzone zostało oznaczenie identyfikacyjne przeznaczenia terenu w liniach rozgraniczających składające się z liczby porządkowej i symbolu przeznaczenia terenu po kropce, wg klasyfikacji w §4.
3. Integralną częścią uchwały są:
- 1) załącznik nr 1 – Rysunek planu, w skali 1: 500;
  - 2) załącznik nr 2 – Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych 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 o zasadach ich finansowania.
- §3. Wyjaśnienie pojęć użytych w planie:**
- 1) dojazd – teren umożliwiający dostęp do drogi publicznej;

- 2) teren – obszar objęty planem miejscowym, ograniczony liniami rozgraniczającymi, charakteryzujący się określonym przeznaczeniem i jednolitymi zasadami zagospodarowania oraz oznaczony własnym symbolem literowo-cyfrowym;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia oznaczona na rysunku planu i opisana w tekście planu, której przekraczanie jest niedopuszczalne przez wznoszone budynki; linia zabudowy nie dotyczy:
  - a) części budynku takich jak schody, okapy, markizy, daszki, gzymsy, balkony, wysunięte nie więcej niż 1,5 m,
  - b) części budynku (np. w postaci ganku, wykusza lub innej) o kubaturze nie większej niż 21 m<sup>3</sup>, jednak wysunięcie to nie może być większe niż 2 m,
  - c) zewnętrznego docieplenia elewacji,
  - d) obiektów obsługi technicznej i urządzeń pomocniczych;
- 4) usługi – wszelka działalność usługowa publiczna i niepubliczna z zakresu usług zdrowia, opieki społecznej (domy opieki społecznej, dom seniora), handlu, gastronomii, hotelarstwa, usług turystyki, rekreacji i wypoczynku

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne**

#### **§4. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania:**

- 1) obszar objęty planem obejmuje tereny o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczone odpowiednim oznaczeniem identyfikacyjnym wg zasady opisanej w §2 ust. 2;
- 2) ustala się przeznaczenie terenu wg następującej klasyfikacji:

**U – tereny zabudowy usługowej**, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu: z zakresu usług zdrowia, opieki społecznej (domy opieki społecznej, dom seniora), handlu, gastronomii, hotelarstwa, usług turystyki, rekreacji i wypoczynku itp. poza usługami z zakresu handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>;
- 3) na całym terenie objętym planem dopuszcza się lokalizację obiektów obsługi technicznej, lokalizację obiektów małej architektury, lokalizację obiektów służących reklamie z wyłączeniem billboardów o wymiarach powierzchni reklamy powyżej 3,0m<sup>2</sup>, lokalizację obiektów służących produkcji energii odnawialnej (kolektory słoneczne, pompy ciepła) na potrzeby inwestora;
- 4) na rysunku planu zawarto następujące oznaczenia graficzne, która są ustaleniami planu:
  - a) granica obszaru objętego planem,
  - b) linie rozgraniczające terenu o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) oznaczenie identyfikacyjne przeznaczenia terenu w liniach rozgraniczających,
  - d) nieprzekraczalna linia zabudowy.

#### **§5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) zasady podziału na działki zostały ustalone w ustaleniach planu dla terenu, przy czym nie dotyczą one wydzielen geodezyjnych dla obiektów, sieci i urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej;
- 2) zagospodarowanie terenu przeznaczonego pod zabudowę powinno odbywać się zgodnie z zasadą racjonalnego wykorzystania terenu, oznaczającą w szczególności zachowanie odpowiednich proporcji pomiędzy powierzchniami: zabudowy i biologicznie czynną, jak w ustaleniach planu;
- 3) należy stosować ażurowe elementy na powierzchniach utwardzonych

w drogach dojazdowych wewnętrznych, ciągach pieszo-jezdnych i miejscach postojowych;

- 4) ewentualne linie kablowe sieci elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej prowadzić jako podziemne.

#### **§6. 1. Zasady ochrony środowiska i zdrowia ludzi:**

- 1) na obszarze planu nakazuje się zachowanie odpowiednich standardów środowiska, które są regulowane przepisami odrębnymi;
- 2) obowiązuje poziom hałasu, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 3) planowane zagospodarowanie terenów nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska gruntowo-wodnego oraz nie może powodować zmian stosunków wodnych w obszarze objętym planem miejscowym oraz na terenach przyległych;
- 4) zakres uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności musi być ograniczony do granic obszaru, dla którego inwestor posiada tytuł prawny, poza urządzeniami i obiektami telekomunikacyjnymi, które należy rozpatrywać i lokalizować w oparciu o ustawę o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 5) do celów grzewczych i grzewczo-technologicznych należy stosować paliwa płynne, gazowe oraz alternatywne źródła energii z wyłączeniem paliw wysokoemisyjnych.

#### **2. Zasady ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- 1) obszar planu znajduje się w otulinie PK „Dolina Słupi” oraz w sąsiedztwie parku krajobrazowego i Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000, zabrania się, podejmowania działań mogących, znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000 oraz obszar Parku Krajobrazowego „Dolina Słupi”;
- 2) należy bezwzględnie zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej, dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną
- 3) ustala się kształtowanie zieleni w powierzchni terenów biologicznie czynnych.
- 4) do kształtowania powierzchni biologicznie czynnych należy używać gatunków roślin rodzimych, zgodnych geograficznie i siedliskowo, ze względu na bliskość obszarów chronionych oraz realne zagrożenie rozprzestrzeniania się w środowisku roślin gatunków obcych należy bezwzględnie wykluczyć możliwość użycia obcych gatunków inwazyjnych
- 5) projekty budowlane należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu.

#### **2. Zasady ochrony przeciwpowodziowej, ochrony stref ujęć wody, zagrożeń związanych z osuwaniem się mas ziemnych, ochrony złóż kopalin i terenów górniczych:**

- 1) tereny objęte planem nie są zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, nie są narażone na niebezpieczeństwo powodzi i nie znajdują się w granicach obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych;
- 2) na terenie objętym planem nie występują ujęcia wody i strefy ochronne ujęć wody;
- 3) na terenie objętym planem nie występują ustanowione tereny górnicze.

**§7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** na terenie objętym planem nie znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków ani nie występują strefy ochrony konserwatorskiej. W przypadku odkrycia przedmiotu co do którego istnieje przypuszczenie iż jest on zabytkiem należy wstrzymać roboty, które mogłyby zniszczyć lub uszkodzić przedmiot, zabezpieczyć przedmiot i miejsca jego odkrycia, niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.

**§8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** zasady umieszczania w przestrzeni publicznej znaków reklamowych zostały określone w §4 ust. 3.

**§9. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) w celu spójnego kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu stosuje się w planie następujące parametry i wskaźniki regulacyjne:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy,
  - d) nieprzekraczalna linia zabudowy,
  - e) powierzchnia nowo wydzielonych działek,
  - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (w odniesieniu do powierzchni działki),
  - g) geometria dachu;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej na całym terenie objętym planem.

**§10. Zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:** na terenie objętym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

**§11. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** w planie nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości.

**§12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** zasady zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu zostały określone w ustaleniach ogólnych dla całego obszaru objętego planem i ustaleniach planu.

**§13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz obsługi obszaru planu tymi systemami:**

- 1) bezpośrednie powiązania komunikacyjne terenu z układem zewnętrznym realizowane poprzez projektowane zjazdy bezpośrednie, zgodnie z zasadami obsługi komunikacyjnej;
- 2) teren objęty planem obsługiwać dojazdami wewnętrznymi włączonymi do drogi gminnej (Unichowo-Jawory) poza obszarem objętym planem, powiązanych z parkingami zapewniającymi bilans miejsc postojowych dla poszczególnych nieruchomości zgodnie z zapotrzebowaniem;
- 3) należy zapewnić dojazdy i drogi pożarowe;
- 4) ustala się ogólne wymagania parkingowe zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie:
  - a) dla obiektów usługowych z zakresu usług zdrowia i opieki społecznej – min. 2 miejsca postojowe na 10 łóżek,
  - b) handel – 2 miejsca postojowe na 100m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - c) dla gastronomii – min. 2 miejsca postojowe na 10 miejsc konsumpcyjnych,
  - d) dla hoteli – min. 2 miejsca postojowe na 10 miejsc hotelowych,
  - e) dla innych usług – min. 1 miejsce postojowe na 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
- 5) do bilansu miejsc postojowych wlicza się miejsca garażowe;

**§14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, zasady obsługi obszaru planu tymi systemami i zasady gospodarki odpadami:**

- 1) zaopatrzenie w wodę – z gminnej sieci wodociągowej; należy zabezpieczyć zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów, należy zagwarantować

możliwość budowy niezbędnej infrastruktury – stanowiska czerpania wody, zbiornik ppoż wraz z dojazdem pożarowym;

- 2) odprowadzenie ścieków – do gminnej kanalizacji ściekowej;
- 3) odprowadzenie wód opadowych, roztopowych i gruntowych:
  - a) na obszarze planu zakłada się odprowadzanie wód opadowych powierzchniowo, w obrębie własnych działek, po podczyszczeniu w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określanych w odrębnych przepisach;
  - b) w ramach inwestycji dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych.
- 4) elektryczność – z sieci elektroenergetycznej;
- 5) zaopatrzenie w ciepło – z indywidualnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł ciepła;
- 6) usuwanie odpadów:
  - a) gospodarka odpadami prowadzona z uwzględnieniem selektywnej zbiórki, umożliwiającej późniejszy odzysk lub unieszkodliwianie zgodnie z wymogami ochrony środowiska,
  - b) odpady komunalne unieszkodliwiane w oparciu o gminny program gospodarki odpadami,
  - c) zakazuje się na obszarze planu tworzenia składowisk gromadzenia i unieszkodliwiania odpadów;
- 7) zaopatrzenie w gaz – z indywidualnych źródeł lub z sieci gazowej;
- 8) zaopatrzenie w sieć teletechniczną, w tym telekomunikacyjną i teleinformatyczną – z istniejących, modernizowanych lub projektowanych urządzeń i sieci;

**§15. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe i lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych na czas nie dłuższy niż 120 dni związane z organizacją okazjonalnych imprez artystyczno-rozrywkowych,

**§16. 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.**

#### **Ustalenia planu**

**§17. Ustalenia planu dla terenu 1.U:**

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej z zakresu usług zdrowia, opieki społecznej (domy opieki społecznej, dom seniora), rekreacji i wypoczynku, handlu, gastronomii, hotelarstwa, usług turystyki itp. poza usługami z zakresu handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna – nie mniej niż 0,1, maksymalna – nie więcej niż 0,8,
  - b) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 40%,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 30%,
  - d) nieprzekraczalna linia zabudowy: w odległości 15,0 m od granicy działki jak na rysunku planu,
  - e) zasady podziału na działki: wielkość działki dla zabudowy usługowej nie mniejsza niż 2000m<sup>2</sup>; nie dotyczy nowych działek wydzielonych dla urządzeń infrastruktury technicznej, których powierzchnia może być mniejsza niż ustalona w planie;
- 3) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: według zasad umieszczania reklam - zgodnie z §4 pkt 3;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) wysokość zabudowy: nie więcej niż 11 m, gospodarczej lub garażowej nie więcej niż 8 m,
- b) wszelka planowana zabudowa stała i tymczasowa o wysokości równej i wyższej od 50,0m nad poziom terenu, wymaga zgłoszenia do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych;
- c) geometria dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia do 45°, dopuszcza się wykusze i lukarny dachowe;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z §6;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zgodnie z §7. W obrębie terenu nie występują obszary lub obiekty wymagające ochrony lub objęte ochroną;
- 7) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – zgodnie z §10;
- 8) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
  - a) dostępność do terenu od przyległej drogi gminnej położonej poza obszarem planu;
  - b) zasady obsługi parkingowej:
    - minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z §13 pkt 4,
    - miejsca parkingowe realizowane w obrębie nieruchomości w formie parkingów zewnętrznych lub wbudowanych;
- 9) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §14;
- 10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z §15.

#### **Rozdział 4.**

##### **Postanowienia końcowe**

**§18.** Traci moc, w zakresie objętym uchwałą, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu Unichowo uchwalony uchwałą Nr XXXIII/279/06 Rady Gminy w Czarnej Dąbrówce z dnia 27 kwietnia 2006 r., opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego Nr 124, poz. 2559 z dnia 4 grudnia 2006 r.

**§19.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

**PRZEWODNICZĄCY**  
Rady Gminy Czarna Dąbrówka

*Tadeusz Gralak*