

**UCHWAŁA NR XIII/108/2015**  
**RADY GMINY CZARNA DĄBRÓWKA**  
**z dnia 28 grudnia 2015 r.**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 4/28, 4/29, 30, 31, 52, 53, oraz fragmentu działki 29 zgodnie z załącznikiem graficznym w obrębie ewidencyjnym Jasień (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 2015 r. poz. 199, 443, 774, 1265, 1434, 1713 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 2015 r. Nr 1515), **Rada Gminy Czarna Dąbrówka uchwala, co następuje:**

**Rozdział I**

**Przepisy ogólne**

**§ 1**

1. Stwierdzając, iż zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 4/28, 4/29, 30, 31, 52, 53, oraz fragmentu działki 29 zgodnie z załącznikiem graficznym w obrębie ewidencyjnym Jasień 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. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czarna Dąbrówka, zmienionej uchwałą Nr IV/28/2015 Rady Gminy Czarna Dąbrówka z dnia 19 lutego 2015r., zmienionej uchwałą Nr VI/56/2015 Rady Gminy Czarna Dąbrówka z dnia 27 kwietnia 2015r, uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 4/28, 4/29, 30, 31, 52, 53, oraz fragmentu działki 29 zgodnie z załącznikiem graficznym w obrębie ewidencyjnym Jasień (Gmina Czarna Dąbrówka) uchwalonego uchwałą Rady Gminy Czarna Dąbrówka Nr XXXIV/287/06 z dnia 25 maja 2006 r.
2. Integralnymi częściami uchwały są:
  - 1) Załącznik nr 1 - rysunek zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali

- 1:500 wraz z wyrysem 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) wypełnienie zadania własnego gminy w zakresie gospodarki nieruchomościami;
  - b) ochronę walorów przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych;
  - c) zapewnienia ładu przestrzennego;
  - d) wypełnienie ustaleń zawartych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czarna Dąbrówka.

## § 3

1. Płeć w tekście uchwały jest mowa o:

- 1) **dach dwuspadowy** – należy przez to rozumieć dach o dwóch przeciwległych połaciach, dopuszcza się więcej niż dwie połacie dachu (z kalenicami w jednym poziomie) przy zachowaniu układu dwuspadowego; dopuszcza się lokalizację okien połaciowych, wykuszy, lukarn, wystawek oraz dachów naczółkowych;
- 2) **ilości kondygnacji** - należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji nadziemnych budynku;
- 3) skrót **mp** – należy przez to rozumieć miejsce postojowe;
- 4) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linie, poza które nie mogą wykroczać ściany zewnętrzne budynków; linie nie dotyczą okapów i gzymsów wysuniętych poza tę linię do 0,5 m oraz wykuszy, balkonów wysuniętych poza tę linię do 1,2 m, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (kubaturowych i słupowych, nadziemnych i podziemnych, obiektów liniowych);
- 5) **planie** - należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymienionego w § 1 ust. 2 niniejszej uchwały;
- 6) **powierzchni biologicznie czynnej** – teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

- 7) **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;
  - 8) **poziomie gruntu** – należy przez to rozumieć poziom terenu przed głównym wejściem na pierwszą kondygnację nadziemną budynku;
  - 9) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
  - 10) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapie zasadniczej w skali 1: 500, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
  - 11) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczoną symbolem cyfrowym i literowym;
  - 12) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
  - 13) **układzie odwadniającym** – układ obejmujący szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, ciekły naturalne, kanały, rowy i drenaże;
  - 14) **usługi nieuciążliwe** – należy rozumieć usługi inne niż usługi uciążliwe.
  - 15) **usługi uciążliwe** - należy rozumieć przedsięwzięcia dla których na podstawie przepisów szczególnych w zakresie ochrony środowiska będzie wymagane sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko oraz usługi dla których raport może być wymagany oraz usługi powodujące emisję odorów.
2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi i powszechnie obowiązującą interpretacją.

#### § 4

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 cyfrowe i literowe oznaczające przeznaczenie terenu;
  - 5) strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego;

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

#### § 5

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na tereny oznaczone na rysunku planu symbolem jednocyfrowym oraz ich przeznaczenie oznaczone symbolami literowymi:
- 1) **1.R** – teren rolniczy;
  - 2) **2.MN**– teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 3) **3.MN,ML** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy letniskowej;
  - 4) **4.R** – teren rolniczy;
  - 5) **5.KDW**– teren drogi wewnętrznej.

#### § 6

1. Ustalenia planu zapisane są w następującym układzie:
- 1) ustalenia ogólne dla całego obszaru zawarte są w rozdziale 2;
  - 2) ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi zawarte są w rozdziale 3.

#### § 7

##### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

1. Ustala się w celu ochrony ładu przestrzennego w obszarze planu realizację zasad zagospodarowania terenów i zasad dotyczących zabudowy zgodnie z wyznaczonymi w planie ustaleniami i warunkami.
2. Ustala się nakaz:
- 1) spójnej architektury dla realizowanych w obrębie jednej posesji budynków:
    - a) ujednocionej geometrii i pokrycia dachu,
    - b) ujednocionej stylistyki z użyciem materiałów takich jak: drewno, kamień, tynk, ceramika, glina, czerwona i/lub biała cegła, beton, szkło, metal, gont, strzecha z trzciny lub słomy,
    - c) wspólnej kolorystyki elewacji w jasnych odcieniach: beżu, szarości, brązu, czerwieni, bieli, oliwki itp., maksymalnie 3 barwy,
    - d) pokrycie dachu: dachówka ceramiczna, imitacja dachówki ceramicznej (dachówka bitumiczna, dachówka cementowa, blachodachówka), blacha mocowana na rąbek - obowiązują odcienie czerwieni, brązu i grafitu lub naturalne pokrycie dachowe (gont, strzecha z trzciny lub słomy) w kolorze naturalnego materiału;

- 2) prostopadłego lub równoległego zlokalizowania budynków względem siebie w obrębie jednej posesji;
  - 3) ujednoliczonego stylu ogrodzenia w nawiązaniu do architektury budynków na grodzonej posesji,
  - 4) dostosowania projektu reklamy i/lub szyldu do architektury i stylu obiektu, na którym będzie zamontowana.
3. Dopuszcza się:
- 1) lokalizację podziemnej i nadziemnej infrastruktury technicznej,
  - 2) lokalizacją obiektów małej architektury,
  - 3) lokalizacja reklam/ szyldów, montowanych do wysokości gzymsu wieńczącego pierwszą kondygnację o powierzchni do 1m<sup>2</sup>.
4. Ustala się zakaz:
- 1) ustala się zakaz stosowania jaskrawych kolorów (dotyczy elewacji budynków, ogrodzeń, obiektów małej architektury, nawierzchni drogowych);
  - 2) stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych o niskiej wartości estetycznej np. typu „siding”;
  - 3) stosowania ogrodzeń z gotowych prefabrykatów betonowych oraz ogrodzeń pełnych;
  - 4) lokalizacji reklam wielkoformatowych i wolnostojących nośników reklamowych.

## § 8

### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

1. Zabudowę istniejącą (jej gabaryty i sposób użytkowania) uznaje się za zgodną z planem. Dopuszcza się jej odbudowę po zniszczeniu powstałym w wyniku katastrofy budowlanej do stanu sprzed katastrofy.
2. Minimalna wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, określona w rozdziale 3, nie obowiązuje dla: procedur ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, wydzieleń dla budowli, urządzeń i instalacji infrastruktury technicznej.
3. Na obszarze planu nie ustala się wielkości działek dla terenów zieleni i komunikacji.
4. Odległość zabudowy od osi nowoprojektowanych napowietrznych sieci elektroenergetycznych  
SN: 30kV - 10,0 m; 15kV - 7,5 m.

## § 9

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

1. Na całym obszarze planu ustala się nakaz ochrony rowów melioracyjnych. Właściciele terenu zobowiązani są utrzymywać i konserwować rowy melioracyjne stanowiące ich własność oraz mają obowiązek zapewnić dostęp odpowiednim służbom do rowów publicznych w celu ich utrzymania i konserwacji. W przypadku natrafienia w trakcie robót budowlanych na nie zinwentaryzowany drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru. Przy realizacji inwestycji należy zachować istniejące urządzenia melioracji szczegółowych nie pogarszając stanu technicznego istniejących urządzeń.
2. **Na całym obszarze planu** ustala się co najmniej przez 2 godziny przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub innych istniejących i planowanych źródeł wody do celów przeciwpożarowych. W związku z tym dodatkowo dopuszcza się, w celu zagwarantowania zaopatrzenia w wodę przeciwpożarową, budowę niezbędnej infrastruktury (stanowiska czerpania wody, lub/i zbiornik ppoż. z dojazdem w oparciu o przepisy odrębne).
3. Zagospodarowanie terenów w pasach technicznych i strefach ochronnych istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej, w tym odległości od zabudowy i zadrzewień sieci podziemnych i naziemnych, powinno spełniać wymogi określone przepisami odrębnymi.

## § 10

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

W obszarze zmiany planu nie występują przestrzenie publiczne.

## § 11

### **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**

1. **Na całym obszarze planu**, wszelkie projektowane obiekty o wysokości równej i wyższej od 50m nad poziom terenu wymaga zgłoszenia do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.
2. Przy realizacji inwestycji należy spełnić warunek:
  - 1) zapewniający ograniczenie dopuszczalnej wysokości zabudowy: w odległości od 1600 m do 35 000m od punktu o współrzędnych 54° 28' 48,158"N oraz 17° 06' 04,719"E i wysokości 65 metrów nad poziomem morza żadna konstrukcja nie może przekroczyć wysokości zdefiniowanej

przez powierzchnię boczną stożka, który kieruje się ku górze pod kątem  $1,5^\circ$  do płaszczyzny horyzontu. Wierzchołek stożka leży na wysokości 15,24m nad poziomem gruntu w punkcie o współrzędnych  $54^\circ 28' 48,158''N$  oraz  $17^\circ 06' 04,719''E$ ;

- 2) zabrania się używanie nadajników elektromagnetycznych, które generują pole magnetyczne przekraczające natężenie  $3 \text{ V/m}$  wartości skutecznej dla wszystkich częstotliwości od 9 kHz do 300 GHz mierzonych 2 m nad poziomem gruntu w punkcie o współrzędnych  $54^\circ 28' 46,354''N$  oraz  $17^\circ 06' 38,046''E$ .

## § 12

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

1. Cały obszar planu położony jest w otulinie Parku Krajobrazowego „Dolina Słupi”, dla którego obowiązują przepisy Uchwały Sejmiku Województwa Pomorskiego Nr 146/VII/11 z dnia 27 kwietnia 2011 roku w sprawie Parku Krajobrazowego „Dolina Słupi”.
2. Na obszarze planu obowiązuje poziom hałasu w środowisku, jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych.
3. Cały obszar planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 117 „Zbiornik Bytów”. Na etapie realizacji zamierzenia inwestycyjnego należy zabezpieczyć teren przed możliwością przedostania się zanieczyszczeń do środowiska gruntowo-wodnego.
4. Na granicy terenów prowadzonej działalności gospodarczej, usługowej i produkcyjnej władający nieruchomością zobowiązany jest spełniać względem obszarów przyległych standardy jakości środowiska określone według przepisów odrębnych oraz uzyskanych orzeczeń administracyjnych. Pomieszczenia na pobyt ludzi znajdujące się na terenie prowadzonej działalności gospodarczej, usługowej i produkcyjnej muszą być wyposażone w techniczne środki ochrony przed powstałymi uciążliwościami.
5. 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.
6. W przypadku nowych nasadzeń dobór zieleni z uwzględnieniem miejscowych warunków klimatycznych, cech podłoża gruntowego i gatunków rodzimych.

## § 13

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

1. W obszarze planu zlokalizowane są stanowiska archeologiczne wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków archeologicznych:
  - 1) objęte **strefą częściowej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej** (Nr w ewidencji WKZ AZP, Funkcja chronologia kultura archeologiczna):
    - a) część stanowiska AZP 13-34/2 Osada wielokulturowa;
  - 2) objęte **strefą ograniczonej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej** (Nr w ewidencji WKZ AZP, Funkcja chronologia kultura archeologiczna):
    - a) AZP 13-34/6, osada średniowieczna późnośredniowieczna.
2. Dla stref archeologicznej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków archeologicznych ustala się:
  - 1) dla obiektów archeologicznych i ich stref ochronnych obowiązuje wymóg uzgadniania wszelkich planów i projektów z właściwym organem w sprawach ochrony zabytków i opiece nad zabytkami;
  - 2) w strefie, dla wszystkich inwestycji w niej lokalizowanych, obowiązuje zakaz wykonywania jakichkolwiek prac ziemnych i inwestycyjnych bez uzgodnienia z właściwym organem w sprawach ochrony zabytków i opiece nad zabytkami, który każdorazowo określi inwestorowi w wydanym postanowieniu zakres niezbędnych do wykonania archeologicznych badań ratowniczych wyprzedzających proces zainwestowania terenu;
  - 3) ustala się obowiązek wystąpienia inwestora do Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku (Delegatura w Słupsku) z wnioskiem o wydanie pozwolenia na badania w celu umożliwienia wykonania archeologicznych badań ratowniczych oraz zsynchronizowania robót inwestycyjnych z badaniami.
3. W obszarze zmiany planu w przypadku natrafienia w trakcie realizacji prac ziemnych na przedmiot posiadający cechy zabytku, zastosowanie mają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

## § 14

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

1. W granicach opracowania zmiany planu nie występują obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.



## § 15

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Na całym obszarze planu dopuszcza się budowę, przebudowę, remont i wymianę budowli, urządzeń i instalacji infrastruktury technicznej w tym napowietrzne linie elektroenergetyczne. Dopuszcza się, aby nowe linie elektroenergetyczne i telekomunikacyjne prowadzone były pod ziemią.
2. 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.
3. 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. Różni operatorzy telefonii komórkowej w miarę możliwości muszą korzystać z tych samych wież i konstrukcji wspornych.
4. Dla terenów, na których położone są sieci i urządzenia elektroenergetyczne lub planuje się ich lokalizację, ustala się:
  - 1) od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV ustala się strefę ograniczonego zainwestowania o szerokości 14,0 m (po 7,0 m od osi istniejących linii napowietrznych), w której, przy planowaniu zagospodarowania terenu, należy zapewnić bezpośredni dostęp do sieci; w przypadku skablowania linii napowietrznej wprowadzenie strefy ograniczonego zainwestowania nie obowiązuje;
  - 2) przyjmuje się możliwość budowy stacji transformatorowych na obszarze planu;
  - 3) w przypadku kolizji z zamierzonym zagospodarowaniem ustala się przebudowę lub przeniesienie istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej oraz możliwość jej skablowania.
5. W zakresie zaopatrzenia w media:
  - 1) zaopatrzenie w wodę – z gminnej sieci wodociągowej; przy projektowaniu sieci wodociągowej należy uwzględnić wymóg dotyczący zapewnienia dla ludności z obszaru opracowania źródła nieskażonej wody pitnej i technologicznej w ilościach co najmniej minimalnych przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw;

- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia lub/i ze źródeł odnawialnych energii (np. 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/i ze źródeł odnawialnych energii (wiatr, słońce i in.);
- 5) zaopatrzenie w łączność telekomunikacją – z sieci telekomunikacyjnych, bezprzewodowo;
- a) odprowadzenie ścieków sanitarnych: gminnej sieci kanalizacji sanitarnej (ścieki gospodarczo-bytowe i technologiczne);
- b) (w przypadku braku możliwości odprowadzenia do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej lub braku możliwości zainstalowania przydomowej oczyszczalni ścieków) do szczelnych zbiorników bezodpływowych usytuowanych na własnym terenie; po wybudowaniu zbiorczej kanalizacji sanitarnej obiekt należy obowiązkowo podłączyć do sieci, a zbiornik bezwzględnie zlikwidować;
- c) przydomowej oczyszczalni ścieków (ścieki gospodarczo-bytowe) usytuowanej w obrębie terenu (po wykonaniu dokumentacji geologiczno-inżynierskiej z uwzględnieniem warunków wodno-gruntowych i przepisów odrębnych);
- 6) 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);
- 7) gospodarka odpadami - wywóz do przypisanej gminie regionalnej instalacji zagospodarowania odpadów; gromadzenie i usuwanie odpadów stałych powinno się odbywać zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów prawnych.

## § 16

### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

Do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenów.

## § 17

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

1. W obszarze planu ustala się następujące stawki procentowe:
  - 1) Dla terenu 1.R ustala się stawkę 10%;
  - 2) Dla terenu 2.MN ustala się stawkę 10%;

- 3) Dla terenu 3.MN,ML ustala się stawkę 10%;
- 4) Dla terenu 4.R ustala się stawkę 10%;
- 5) Dla terenu 5.KDW ustala się stawkę 10%.

### **Rozdział 3**

#### **Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi**

##### **§ 18**

1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolami: **1.R**, obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia niniejszego paragrafu.
2. **Przeznaczenie terenu:** teren rolniczy.
  - 1) dopuszczalne przeznaczenie terenu: w obszarze ograniczonym liniami zabudowy dopuszcza się zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych wraz z infrastrukturą techniczną, gospodarstwo agroturystyczne.
3. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
  - 1) obowiązują ustalenia zawarte w § 7;
  - 2) przy lokalizacji ogrodzeń należy zapewnić 15 cm prześwit pomiędzy przesłami ogrodzenia a gruntem w celu swobodnej migracji zwierząt.
4. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
  - 1) obowiązują ustalenia zawarte § 12;
  - 2) część terenu (rowy melioracyjne wraz z terenami wokół nich, tereny podmokłe) stanowi fragment ekosystemu lokalnego korytarza ekologicznego, w celu jego ochrony ustala się w tej części terenu ochronę i dalsze kształtowanie naturalnej zieleni, a lokalizacja zabudowy dopuszczona tylko w części określonej nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.
5. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
  - 1) na terenie znajduje się część wpisanego do wojewódzkiej ewidencji zabytków stanowiska archeologicznego (Nr w ewidencji WKZ AZP) AZP 13-34/6, osada średniowieczna późnośredniowieczna objętego strefą ograniczonej ochrony archeologiczno – konserwatorskiej;
  - 2) na terenach wymienionych w pkt 1 w granicach występującej strefy obowiązują ustalenia zawarte § 13 ust. 2;
  - 3) na terenie obowiązują ustalenia zawarte § 13 ust. 3.
6. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - 1) linie zabudowy: nieprzekraczalne – jak na rysunku planu;

- 2) intensywność zabudowy: minimalna – 0,02, maksymalna – 0,6;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy zagrodowej: 30%;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 5) formy zabudowy: zabudowa zagrodowa, wolnostojąca;
- 6) minimalna liczba miejsc do parkowania: 2 mp/1 dom;
- 7) gabaryty obiektów:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków mieszkalnych, budynków gospodarczych i garaży - nie więcej niż 9,0 m (maksymalnie 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe); dla budynków gospodarczych, o dużych potrzebach gabarytowych związanych z produkcją rolną i silosów - nie więcej niż 12,0 m; dopuszcza się dla zabudowy gospodarczej dla dużych rozpiętości konstrukcji stosowanie dachów płaskich lub jednospadowych,
  - b) geometria dachu: dachy dwuspadowe ; kąt nachylenia połaci dachowej: 22° – 50°,
  - c) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego: minimalna- 8,0m, maksymalna 20,0 m,
  - d) układ połaci (kalenica w budynku mieszkalnym):
    - równoległe lub prostopadle do drogi, z której odbywa się wjazd na działkę albo
    - równoległe lub prostopadle do granicy działki;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 3000 m<sup>2</sup>.

**7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych:** obowiązują ustalenia zawarte w §11.

**8. Szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:**

obowiązują ustalenia § 14.

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

- 1) obowiązują ustalenia § 9;
- 2) na terenie występują szczegółowe urządzenia melioracji wodnych. Zagospodarowanie terenu musi zapewniać stały przepływ wód powierzchniowych. Wzdłuż brzegów rowów należy zachować pas terenu o szerokości 5 m wolny od zabudowy i nasadzeń, w celu prowadzenia prac modernizacyjnych i konserwatorskich.

## **10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- 1) dostępność drogowa: z dróg położonych poza granicami planu – z dróg dojazdowych przylegających do północnej i wschodniej granicy terenu;
- 2) obowiązują ustalenia zawarte § 15 ust. 1,2, 3, 4, 5 (pkt. 1, 2, 3, 4, 5a, 6, 7).

### **§ 19**

1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolami: **2.MN**, obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia niniejszego paragrafu.

2. **Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

- 1) dopuszczalne przeznaczenie terenu: usługi nieuciążliwe (do 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego) infrastruktura techniczna, zielen, drogi wewnętrzne, ciągi piesze i pieszo-jezdne;
- 2) formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszczalne:
    - lokalizacja obiektów małej architektury, budowli i urządzeń związanych z przeznaczeniem terenu,
    - lokalizacja zabudowy gospodarczej i garażowej,
  - b) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - zabudowa i tereny o funkcji: składowej, magazynowej, warsztatowej (usługi uciążliwe) lub produkcyjnej oraz dystrybucji towarów takich, jak gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne.

3. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

Obowiązują ustalenia zawarte w § 7.

4. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- 1) obowiązują ustalenia § 12;
- 2) uciążliwość usług lokalizowanych w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej musi się zamknąć w granicach działki.

5. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) na terenie znajduje się część wpisanego do wojewódzkiej ewidencji zabytków stanowiska archeologicznego (Nr w ewidencji WKZ AZP) AZP 13-34/2, osada wielokulturowa objętego strefą częściowej ochrony archeologiczno – konserwatorskiej;
- 2) na terenie wymienionym w pkt. 1 w granicach występującej strefy obowiązują ustalenia zawarte §

13 ust. 2;

3) obowiązują ustalenia zawarte § 13 ust. 3.

#### **6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) linie zabudowy: nieprzekraczalne - jak na rysunku planu;
- 2) intensywność zabudowy: minimalna – nie ustala się, maksymalna – 0,6;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30%;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50 %;
- 5) formy zabudowy: budynki wolnostojące;
- 6) minimalna liczba miejsc do parkowania: dla funkcji mieszkaniowej - min. 2,0 mp / 1 dom, dodatkowo 1,0 mp / 5 zatrudnionych;
- 7) gabaryty obiektów:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków mieszkalnych, budynków gospodarczych i garaży 9,0 m do kalenicy od poziomu gruntu (maksymalnie 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe),
  - b) geometria dachu: dachy dwuspadowe lub dwuspadowe z naczólkami; pokrycie dachówka ceramiczną lub jej imitacją (dachówka bitumiczna, dachówka cementowa, blachodachówką) - obowiązują odcienie czerwieni, brązu i grafitu, dopuszcza się naturalne pokrycia dachowe; kąt nachyleni połaci dachowej: 22° – 50°,
  - c) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego: minimalna- 8,0m, maksymalna 20,0 m,
  - d) układ połaci (kalenica w budynku mieszkalnym):
    - równoległe lub prostopadle do drogi, z której odbywa się wjazd na działkę albo
    - równoległe lub prostopadle do bocznej granicy działki,
  - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m<sup>2</sup>.

#### **7. 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:**

1) obowiązują ustalenia zawarte w §11.

#### **8. Szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:**

obowiązują ustalenia § 14.

#### **9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

2) obowiązują ustalenia § 9.

**11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- 1) dostępność drogowa: z drogi wewnętrznej 5.KDW oraz z dróg położonych poza granicami planu – z drogi wewnętrznej przylegającej do północno-zachodniej granicy terenu oraz z drogi gminnej przylegającej do północno-wschodniej granicy terenu;
- 2) obowiązują zasady określone w § 15 ust. 1, 2, 3, 4, 5.

**12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

- 1) Lokalizacja obiektów tymczasowych związanych funkcjonalnie z przeznaczeniem terenu, na czas nie dłuższy niż 120 dni.

**§ 20**

1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolami: **3.MN,ML**, obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia niniejszego paragrafu.
2. **Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy letniskowej.
  - 1) w ramach terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej na terenie ustala się możliwość lokalizowania na poszczególnej działce:
    - a) budynku mieszkaniowego jednorodzinnego (w którym dopuszcza się usługi nieuciążliwe do 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego), lub
    - b) budynku letniskowego;
  - 2) dopuszczalne przeznaczenie terenu: usługi nieuciążliwe (do 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego), infrastruktura techniczna, zielen, drogi wewnętrzne, ciągi piesze i pieszo-jezdne;
  - 3) formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) dopuszczalne:
      - lokalizacja obiektów małej architektury, budowli i urządzeń związanych z przeznaczeniem terenu,
      - lokalizacja zabudowy gospodarczej i garażowej,
    - b) wykluczone:
      - zabudowa i tereny o funkcji: składowej, magazynowej, warsztatowej (usługi uciążliwe) lub produkcyjnej oraz dystrybucji towarów takich, jak gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne.

**3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

obowiązują ustalenia zawarte w § 7.

**4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

obowiązują ustalenia § 12.

**5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) na terenie znajduje się część wpisanego do wojewódzkiej ewidencji zabytków stanowiska archeologicznego (Nr w ewidencji WKZ AZP) AZP 13-34/2, osada wielokulturowa objętego strefą częściowej ochrony archeologiczno – konserwatorskiej;
- 2) na terenie wymienionym w pkt. 1 w granicach występującej strefy obowiązują ustalenia zawarte § 13 ust. 2;
- 3) obowiązują ustalenia zawarte § 13 ust. 3.

**6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) linie zabudowy: nieprzekraczalne - jak na rysunku planu;
- 2) intensywność zabudowy: minimalna – nie ustala się, maksymalna – 0,6;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30%;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50 %;
- 5) formy zabudowy: budynki wolnostojące;
- 6) minimalna liczba miejsc do parkowania: min. 2,0 mp / 1 dom, 1 mp/ 1 dom letniskowy;
- 7) gabaryty obiektów:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków mieszkalnych, letniskowych, budynków gospodarczych i garaży 9,0 m do kalenicy od poziomu gruntu (maksymalnie 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe),
  - b) geometria dachu: dachy dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami; pokrycie dachówka ceramiczną lub jej imitacją (dachówka bitumiczna, dachówka cementowa, blachodachówką) - obowiązują odcienie czerwieni, brązu i grafitu, dopuszcza się naturalne pokrycia dachowe;
  - c) kąt nachylenia połaci dachowej: 22° – 50°,
  - d) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego i letniskowego: minimalna- 8,0m, maksymalna 20,0 m,
  - e) układ połaci (kalenica w budynku mieszkalnym lub letniskowym):
    - równoległe lub prostopadle do drogi, z której odbywa się wjazd na działkę albo
    - równoległe lub prostopadle do bocznej granicy działki;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m<sup>2</sup>.



7. **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:**

1) obowiązują ustalenia zawarte w §11.

8. **Szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:**

obowiązują ustalenia § 14.

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

1) przy zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić zapewnienie dojazdu do terenu 4.R, poprzez konieczne wydzielenie drogi wewnętrznej.

10. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

3) dostępność drogowa: z drogi wewnętrznej 5.KDW;

4) obowiązują zasady określone w § 15 ust. 1,2, 3, 4, 5.

11. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

1.) Lokalizacja obiektów tymczasowych związanych funkcjonalnie z przeznaczeniem terenu, na czas nie dłuższy niż 120 dni.

## § 21

1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolami: **4.R**, obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia niniejszego paragrafu.

2. **Przeznaczenie terenu:** teren rolniczy.

1) dopuszczalne funkcje na terenie: staw rybny, oczko wodne, zieleń.

3. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

1) obowiązują ustalenia zawarte w § 7.

4. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

1) obowiązują ustalenia zawarte § 12;

2) przy lokalizacji ogrodzeń należy zapewnić 15 cm prześwit pomiędzy przęsłami ogrodzenia a gruntem w celu swobodnej migracji zwierząt.

5. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

obowiązują ustalenia zawarte § 13 ust. 3.

## **6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) linie zabudowy: nieprzekraczalne – jak na rysunku planu;
- 2) intensywność zabudowy: minimalna – 0,001, maksymalna – 0,04;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 5% w tym: do 35,0m<sup>2</sup> obiekt gospodarczy, do 35,0m<sup>2</sup> dla każdej wiaty i/lub altany;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 80%;
- 5) formy zabudowy: wolnostojąca;
- 6) minimalna liczba miejsc do parkowania: 1 mp;
- 7) gabaryty obiektów:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż 7,0 m (1 kondygnacja),
  - b) geometria dachu: dwuspadowe; kąt nachylenia połaci dachowej: 22° – 50°.

**7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych:** obowiązują ustalenia zawarte w §11.

**8. Szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:**

obowiązują ustalenia § 14.

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

- 1) obowiązują ustalenia § 9;
- 2) ustala się zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów służących prowadzonej działalności rolniczej w formie wiat i altan o powierzchni zabudowy do 35,0 m<sup>2</sup> dla każdego obiektu, i obiektu gospodarczego służącego obsłudze i utrzymaniu stawu rybnego;
- 3) dopuszcza się lokalizację pomostu;
- 4) przez teren przepływa drobny ciek z wytworzonym zbiornikiem, dopuszcza się adaptację istniejącego zbiornika wodnego jako stawu rybnego, bądź oczka wodnego. Zagospodarowanie terenu musi zapewniać stały przepływ wód powierzchniowych.

**10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- 1) dostępność drogowa: z dróg wewnętrznych położonych poza granicami planu i/lub poprzez drogi wewnętrzne na terenie 3.MN,ML;

2) obowiązują ustalenia zawarte § 15 ust. 1,2, 3, 4, 5, 6.

## § 22

1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolami: **5.KDW**, obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia niniejszego paragrafu.

2. **Przeznaczenie terenu:** teren drogi wewnętrznej

3. **Parametry i wyposażenie:**

1) przekrój: dopuszcza się formę ciągu pieszo-jezdnego;

2) dostępność do terenów przyległych: bezpośrednio;

3) wyposażenie: dopuszcza się oświetlenie, zakaz lokalizacji miejsc postojowych.

4. **Powiązania z układem zewnętrznym:** poprzez drogę wewnętrzną włączenie do gminnej.

5. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

1) obowiązują ustalenia § 12.

6. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) na terenie znajduje się część wpisanego do wojewódzkiej ewidencji zabytków stanowiska archeologicznego (Nr w ewidencji WKZ AZP) AZP 13-34/2, osada wielokulturowa objętego strefą częściowej ochrony archeologiczno – konserwatorskiej;

2) na terenie wymienionym w pkt. 1 w granicach występującej strefy obowiązują ustalenia zawarte § 13 ust. 2;

3) obowiązują ustalenia zawarte § 13 ust. 3.

7. **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:**

obowiązują ustalenia zawarte w §11.

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

Zakaz lokalizacji zabudowy.

9. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

obowiązują ustalenia zawarte § 15 ust. 1,2, 3, 4, 5 (pkt. 1, 2, 6, 7).

## Rozdział 4

### Przepisy wykonawcze i końcowe

#### § 23

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czarna Dąbrówka.

#### § 24

Traci moc w części objętej ustaleniami planu przyjętego niniejszą uchwałą, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu Jasień wprowadzony Uchwałą Rady Gminy Czarna Dąbrówka Nr XXXIV/287/06 z dnia 25 maja 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 6, poz. 189 z dnia 11 stycznia 2007 r.).

#### § 25

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

**PRZEWODNICZĄCY**  
Rady Gminy Czarna Dąbrówka

*Tadeusz Gralak*  
Tadeusz Gralak