

UCHWAŁA NR XXXIII/315/2017

RADY GMINY CZARNA DĄBRÓWKA

z dnia 27 listopada 2017 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla działek nr 37/2, 37/3 i 36 obręb Łupawsko.

Na podstawie art. 20, w związku z art. 15, art. 16 ust. 1, art. 17, oraz art. 29 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. 2017 r., poz. 1073), oraz art. 18 ust.2 pkt.5, art. 40 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875), Rada Gminy Czarna Dąbrówka uchwala, co następuje

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§1

1. W wyniku realizacji Uchwały Nr VII/66/2015 z dnia 22 czerwca 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 37/2, 37/3 i 36 obręb Łupawsko po stwierdzeniu, że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czarna Dąbrówka uchwalonego uchwałą Nr VI/56/2015 Rady Gminy Czarna Dąbrówka z dnia 27 kwietnia 2015 r., uchwała się niniejszą zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwaną dalej „planem”.
2. Granice planu przedstawia załącznik graficzny nr 1 do niniejszej Uchwały – rysunek planu w skali 1:1000.
3. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 0,1600 ha.

§2

1. Integralnymi częściami planu są:
 - 1) ustalenia tekstowe zawarte w niniejszej uchwale;
 - 2) załącznik nr 1 do niniejszej uchwały - rysunek planu w skali 1: 1000, zawierający ustalenia graficzne planu;
 - 3) załącznik nr 2 do niniejszej uchwały - rozstrzygnięcia dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu;
 - 4) załącznik nr 3 do niniejszej uchwały - rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania.

2. Na obszarze objętym planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie:
 - 1) kształtowania przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 2) ochrony dóbr kultury współczesnej;
 - 3) zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami;
 - 4) sposobów zagospodarowania terenów górniczych;
 - 5) sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
 - 6) sposobów zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych.
 - 7) zasad ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków.
W obszarze objętym planem nie występują obiekty chronione na podstawie przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, nie występują żadne obiekty ani obszary wpisane do ewidencji zabytków.
3. Ustalenia tekstowe planu zawierają dwustopniowy podział tj. ustalenia ogólne obowiązujące na całym obszarze planu, zawarte w rozdziale 2 niniejszej uchwały oraz ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 3 niniejszej uchwały; dla wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.
4. Ustalenia tekstowe planu określają:
 - 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - § 3;
 - 2) zasady ochrony środowiska i przyrody - § 4;
 - 3) granice i sposoby zagospodarowania terenu lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych § 5;
 - 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - § 6;
 - 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz minimalną ilość miejsc parkingowych dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi - § 7;
 - 6) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - § 8.
5. Ustalenia tekstowe w części szczegółowej są zapisane w postaci karty terenu (według ustalonego w planie przeznaczenia), wydzielonych liniami rozgraniczającymi § 9.
6. Ustalenia szczegółowe dla terenu określają:
 - 1) przeznaczenie terenu, sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu wydzielonych liniami rozgraniczającymi;
 - 2) wskaźniki zagospodarowania terenu;
 - 3) szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu,

w tym zakaz zabudowy;

- 4) zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów.
7. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne stanowią ustalenia planu:
- 1) granica planu;
 - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 3) oznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, gdzie liczba stanowi oznaczenie porządkowe terenu a litery oznaczają przeznaczenie terenu:
 - a) 01.MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią informacje i nie są obowiązującymi ustaleniami planu.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne planu

§3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i określenie wskaźników zagospodarowania terenu, ustalone w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały w Rozdziale 3.
2. Ustala się wymóg harmonizowania budynków usytuowanych na działce budowlanej pod względem kolorystycznym, geometrii dachów, rodzaju materiałów, pokrycia dachowego. Harmonizowanie zabudowy nie dotyczy nawiązywania do budynków w złym stanie technicznym ani zabudowy substandardowej.

§4

Zasady ochrony środowiska i przyrody

1. W granicach planu ustala się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska.
2. Ustala się nakaz prowadzenia prac budowlanych w sposób, który nie spowoduje zmiany stosunków wodnych na terenie objętym inwestycją ani na terenach sąsiednich poza obszarem objętym planem.
3. W terenie planu dopuszcza się usunięcie drzew i krzewów na podstawie przepisów odrębnych w niezbędnym zakresie dla celów pielęgnacyjnych, bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz realizacji przedsięwzięć i prac budowlanych ustalonych w planie. Ochroną należy objąć zielenią wysoką na

terenie całego planu. Ewentualną, konieczną wycinkę prowadzić poza sezonem lęgowym ptaków.

4. Do kształtowania zieleni używać gatunków roślin rodzimych, zgodnych geograficznie i siedliskowo. Ze względu na bliskość terenów cennych przyrodniczo nie należy wprowadzać roślin z gatunków inwazyjnych.
5. Zasięg uciążliwości dla środowiska ewentualnie prowadzonej działalności usługowej powinien być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor ma tytuł prawny a znajdujące się na tym terenie budynki i pomieszczenia przeznaczone na pobyt stały winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.
6. Ustalenia planu należy realizować w sposób nienaruszający stosunków gruntowo-wodnych, zachowując spójność systemu całego obszaru, zgodnie z wymogami obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.
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. Ustala się zasady gospodarowania odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz uchwalonymi przepisami prawa miejscowego.
9. Planowane budynki wymagające zasilania w ciepło zaopatrzyć w ciepło z lokalnych niskoemisyjnych źródeł.

§5

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

1. Cały obszar planu podlega ochronie na podstawie ustawy o ochronie przyrody jako Park Krajobrazowy „Dolina Słupi”, gdzie obowiązują zapisy Uchwały Sejmiku Województwa Pomorskiego nr 146/VII/11 z dnia 27 kwietnia 2011r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 66, poz. 1461 ze zm.) oraz obszar Natura 2000 Dolina Słupi PLB220002, gdzie obowiązują zapisy art. 33 ustawy o ochronie przyrody (Dz. U. z 2016r., poz 2134 ze zm.).
2. Nie wprowadza się innych sposobów zagospodarowania terenów, niż ustalone w przepisach odrębnych w sprawie Parków Krajobrazowych w województwie pomorskim.

§6

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) na całym obszarze planu dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i remont urządzeń i sieci wodociągowej,
 - 2) nakazuje się włączenie projektowanej zabudowy wymagającej zaopatrzenia w wodę do celów bytowych do sieci wodociągowej,
 - 3) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. W zakresie gospodarki ściekami sanitarnymi:
- 1) na całym obszarze planu dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i remont urządzeń i sieci kanalizacji sanitarnej,
 - 2) ustala się obowiązek włączenia projektowanej zabudowy do sieci kanalizacji sanitarnej.
3. W zakresie elektroenergetyki:
- 1) na całym obszarze planu dopuszcza się lokalizację podziemnych średnich napięć i linii kablowych,
 - 2) dopuszcza się lokalizację kablowych i napowietrznych linii niskich napięć oraz urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 3) dopuszcza się modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci i obiektów z nimi związanych,
 - 4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych w zależności od potrzeb, w tym sytuowanie obiektów i urządzeń na granicy działki budowlanej.
4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
- 1) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z dróg, miejsc postojowych, i pozostałych powierzchni utwardzonych powierzchniowo do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej po jej wybudowaniu,
 - 3) wody opadowe i roztopowe z dachów i powierzchni nieutwardzonych dopuszcza się odprowadzić powierzchniowo do gruntu.
5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
- 1) dopuszcza się zaopatrzenie planowej zabudowy w gaz z indywidualnych źródeł,
 - 2) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i remonty sieci gazowej i urządzeń z nią związanych.
6. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej w obszarze planu dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i remonty urządzeń i sieci telekomunikacyjnej, w tym sieci szerokopasmowych ogólnodostępnych.
7. Dopuszcza się budowę nowych, przebudowę, rozbudowę lub likwidację istniejących urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w szczególności niewymienionych w ust 1-6 niniejszego

paragrafu wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji, bądź wynikających z przepisów odrębnych.

8. W zagospodarowaniu terenu obowiązuje nakaz uwzględniania istniejących i projektowanych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej

§7

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

1. Powiązania komunikacyjne obszaru objętego planem z układem zewnętrznym są realizowane poprzez drogę powiatową nr 1756G DP 1334G - Łupawsko – Jasień.
2. Ustala się minimalne wskaźniki miejsc parkingowych dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN): 1 miejsce postojowe na każdy budynek mieszkalny; nie jest wymagane wskazanie miejsc dla parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
3. Przez miejsce parkingowe rozumie się miejsce na samochód wydzielone na terenie nieruchomości, w budynku (garaż wolnostojący, przybudowany lub wbudowany), wiatę.

§8

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

Dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi ustala się 30 % stawkę procentową.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe – karty terenów

§9

Karta terenu 01.MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

1. Dla terenu oznaczonego symbolem 01.MN ustala się:
 - 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, dopuszcza się lokalizację usług w budynkach zgodnie z przepisami odrębnymi, garaże dla samochodów osobowych,
 - 2) zakaz lokalizacji usług typu rzemiosło produkcyjne, stacje paliw, warsztaty samochodowe, blacharskie, lakiernicze, stacji obsługi pojazdów i innych skutkujących uciążliwością (hałas, odory, całodobowe oświetlenie) dla funkcji mieszkaniowej,
 - 3) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa wolnostojąca,
 - b) na każdej wydzielonej działce budowlanej dopuszcza się jeden budynek mieszkalny jednorodzinny,
 - c) miejsca postojowe zgodnie z § 7 ust. 2,

- d) lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - e) lokalizacja dojazdów i dojazdów,
 - f) zieleń, ogrody przydomowe, mała architektura.;
 - g) budynki gospodarcze związane z przeznaczeniem terenu.
2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy od strony terenów komunikacyjnych zgodnie z rysunkiem planu tam, gdzie zostały wyznaczone lub zgodnie z przepisami odrębnymi tam, gdzie nie zostały wyznaczone,
 - 2) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 20% powierzchni działki;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna – min. 70% ;
 - 4) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0;
 - b) maksymalna: 0,5.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przebiegu sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
- 1) dla budynków mieszkalnych:
 - a) maksymalna szerokość elewacji frontowej - 15 m,
 - b) minimalna wysokość 3 m, maksymalna wysokość 10 m,
 - c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - d) obowiązują dachy strome, dwu- i wielospadowe o kątach nachylenia połaci od 22° do 50°, dopuszcza się zadaszenie jednospadowe nad tarasami lub garażami dobudowanymi do budynków mieszkalnych o dowolnych kątach pochylenia połaci dachowych,
 - e) pokrycie dachu z dachówki lub blacho dachówki w odcieniach czerwieni, grafitu lub czerni,
 - f) dopuszcza się montaż okien połaciowych i budowę lukarn – dla lukarn dopuszcza się zadaszenie pulpitowe albo dwuspadowe,
 - 2) dla budynków gospodarczych, garaży:
 - a) minimalna szerokość elewacji frontowej – 2 m, maksymalna szerokość elewacji frontowej 10m,
 - b) minimalna wysokość 2 m, maksymalna wysokość 4 m,

- c) obowiązują dachu strome, dwu- i wielospadowe o kątach nachylenia połaci od 22° do 50°,
 - d) pokrycie dachu z dachówki lub blacho dachówki w odcieniach czerwieni, grafitu lub czerni;
- 3) w przypadku rozbiórki istniejących budynków i budowy nowych obowiązują zasady określone w ust. 4 pkt 1) i 2);
- 4) dla obiektów małej architektury: maksymalna wysokość zabudowy 5m, gabaryty obiektów i geometria dachu – nie dotyczy.

Rozdział 4

Ustalenia końcowe

§ 10

W granicach objętych niniejszym planem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony uchwałą nr XXXVI/302/06 Rady Gminy Czarna Dąbrówka z dnia 6 września 2006 roku.

§ 11

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czarna Dąbrówka.

§ 12

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

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Czarna Dąbrówka

Tadeusz Gralak