



PROJEKT

**ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA OBSZARU OBEJMUJĄCEGO TEREN DZIAŁKI NR 55/11,
POŁOŻONEJ W OBRĘBIE EWIDENCYJNYM JASIEŃ
GMINA CZARNA DĄBRÓWKA**



Projekt wyłożony do publicznego wglądu
w dniach od 21 marca do 19 kwietnia 2024 r.



PRACOWNIA PROJEKTOWA „IRA” IRENA ROMASIUK
80-336 GDAŃSK, UL. KARPACKA 2B/62 TELEFON +48 607 428 070

UCHWAŁA NR
RADY GMINY CZARNA DĄBRÓWKA
z dnia 2024 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego teren działki nr 55/11, położonej w obrębie ewidencyjnym Jasień, gmina Czarna Dąbrówka.

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.)

Rada Gminy Czarna Dąbrówka
uchwala co następuje:

§ 1.

Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czarna Dąbrówka” (uchwała nr XVIII/222/2020 Rady Gminy Czarna Dąbrówka z dnia 28 września 2020 roku, zmieniona uchwałą nr XIX/232/2020 z dnia 26 października 2020 r. Rady Gminy Czarna Dąbrówka) uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego teren działki nr 55/11, położonej w obrębie ewidencyjnym Jasień, gmina Czarna Dąbrówka, zwany dalej „planem”.

§ 2.

Integralną częścią uchwały są następujące załączniki:

- **Załącznik nr 1** - rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:1000;
- **Załącznik nr 2** - rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- **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,
- **Załącznik nr 4** – dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3.

Obszar objęty planem zajmuje teren działki nr 55/11 w obrębie Jasień o powierzchni ok. 2850 m², w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 4.

1. Ustalenia planu przedstawiono w formie tekstowej i graficznej:

- a) zapisy tekstowe zawierają ustalenia w zakresie określonym w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.;
- b) ustalenia graficzne naniesione są na rysunku planu; wyznaczają one granice przestrzenne terenów, dla których stosuje się odpowiednio ustalenia tekstowe.

2. Obowiązującymi ustaleniami graficznymi planu są:

- a) granice obszaru objętego planem,
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- c) symbole literowe oznaczające przeznaczenie terenu,
- d) nieprzekraczalna linia zabudowy,
- e) dopuszczalne granice lokalizacji budynku mieszkalnego.

§ 5.

Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

- 1) **teren** – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowym przeznaczeniu zdefiniowanym w karcie terenu, przeznaczony także pod drogi, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej (w tym stacje bazowe telefonii komórkowej) oraz zieleni;
- 2) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków; linia nie dotyczy balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych;
- 3) **powierzchnia biologicznie czynna** – teren biologicznie czynny w rozumieniu rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j.: Dz. U. z 2022 r. poz. 1225);
- 4) **miejsce do parkowania pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową** – miejsce do parkowania pojazdów spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca do parkowania dla osób ze szczególnymi potrzebami;
- 5) **zagospodarowanie tymczasowe** – zagospodarowanie nowe, niezgodne z ustalonymi w karcie terenu przeznaczeniem lub warunkami, standardami, wskaźnikami lub parametrami, które po terminie, na jaki w ustaleniach planu zostało dopuszczone, powinno ulec likwidacji. Obiekty tymczasowe zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym;
- 6) **niskoemisyjne nośniki energii** - nośniki energii ekologicznie czystej o wysokiej efektywności energetycznej, nie pozostawiające szkodliwych odpadów; zaliczamy do nich m.in. elektryczność, gaz płynny, gaz ziemny oraz olej opałowy.

§ 6.

USTALENIA OGÓLNE:

- 1. Ustalone w planie parametry i wskaźniki: wielkość działki budowlanej, wielkość powierzchni zabudowy, minimalna powierzchnia biologicznie czynna i intensywność zabudowy nie dotyczą działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej.
- 2. Wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych i rowerów:
 - usługi związane z rekreacją przyjeziorną: min. 3 miejsca parkingowe dla samochodów na 100 m² pow. użytkowej usług w budynku + min. 1 miejsce parkingowe dla samochodów na 1000 m² pow. terenu użytkowanego usługowo oraz min. 3 miejsca parkingowe dla rowerów,
 - funkcja mieszkaniowa, w tym mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością: min. 2 miejsca parkingowe dla samochodów na jeden lokal

mieszkalny.

3. Dopuszcza się miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, wyznaczone z uwzględnieniem przepisów odrębnych, dotyczących dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami.
4. W dniu uchwalenia planu na terenie objętym opracowaniem nie stwierdzono występowania obszarów oraz obiektów objętych ochroną konserwatorską na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, tj. stanowisk archeologicznych i innych obiektów nieruchomych ujętych w ewidencji zabytków oraz wpisanych do rejestru zabytków.
5. Obszar planu stanowi jeden teren, dla którego określono ustalenia szczegółowe ujęte w karcie terenu.
6. Symbol i nazwa klasy przeznaczenia terenu:
MN-US – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług sportu i rekreacji.

§ 7.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE:

1. Dla terenu **1MN-US** (pow. 0,28 ha) wprowadza się następujące ustalenia:

1) **Przeznaczenie terenu:**

teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług sportu i rekreacji:

- realizacja budynku mieszkalnego wyłącznie na obszarze wyznaczonym dopuszczalną granicą lokalizacji budynku mieszkalnego, określoną na rysunku planu,
- funkcja usługowa w postaci zabudowy i zagospodarowania związanych bezpośrednio z rekreacją przyjeziorną: plaża, budynek na sprzęt wodny, mała architektura (np. ławki, śmietniki, urządzenia do grillowania, instalacje do zabaw dla dzieci);

a) przeznaczenie i funkcje uzupełniające: zielenie urządzone,

b) przeznaczenie, funkcje i sposób zagospodarowania wykluczone: wielkopowierzchniowe obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży ponad 2000 m²;

2) **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

stosuje się zasady, o których mowa w punktach 7, 11, 12;

3) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

a) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 40% powierzchni działki,

b) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;

c) w przypadku nasadzeń należy stosować gatunki rodzime zgodne z warunkami siedliskowymi;

d) zaleca się wprowadzenie zadrzewień na parkingach w proporcji jedno drzewo na 3 miejsca parkingowe;

e) zaleca się maksymalne zachowanie istniejącej zieleni, w szczególności drzew;

f) zaleca się stosowanie przegród umożliwiających migrację gatunków,

g) w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obowiązuje poziom hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

4) **Zasady kształtowania krajobrazu:**

a) stosuje się zasady, o których mowa w punktach 3 i 7,

- b) kierunek kalenicy: równoległy lub prostopadły do północnej granicy terenu,
- c) zaleca się symetryczne kąty nachylenia połaci dachowych;

5) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:**

w przypadku odkrycia, podczas prowadzenia prac ziemnych, przedmiotu posiadającego cechy zabytku, zastosowanie mają przepisy dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

6) **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

nie dotyczy;

7) **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy: w odległości 8 m od południowej linii rozgraniczającej z drogą powiatową Nr 1756G, jak na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt 1 lit. a,
- b) powierzchnia zabudowy: minimalna – nie ustala się, maksymalna – 10% powierzchni działki,
- c) wysokość zabudowy: minimalna – nie ustala się, maksymalna – 5 m,
- d) liczba kondygnacji: maksymalna – 1,
- e) geometria dachu: dla zabudowy mieszkaniowej dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci $20^{\circ} \div 45^{\circ}$; dla pozostałej zabudowy - dach dwuspadowy o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci $40^{\circ} \div 50^{\circ}$,
- f) powierzchnia biologicznie czynna – jak w punkcie 3 lit a,
- g) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna – nie ustala się, maksymalna – 0,1,
- h) minimalna wielkość działki budowlanej: 1000 m^2 z zastrzeżeniem § 6 ust. 1;

8) **Tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:**

teren położony w granicach: obszaru Natura 2000 Dolina Słupi i Parku Krajobrazowego Dolina Słupi – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

dopuszcza się scalania i podział na zasadach określonych w obowiązujących przepisach, warunki dowolne;

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

nie ustala się;

11) **Zasady kształtowania systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- a) dojazd do terenu: z drogi powiatowej Nr 1756G,
- b) parkowanie w granicach własnych działki zgodnie z § 6 ust. 2,
- c) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej,
- d) odprowadzenie ścieków: do sieci kanalizacji sanitarnej,
- e) odprowadzenie wód opadowych:
 - z powierzchni utwardzonych – zgodnie z przepisami odrębnymi, do gruntu,
 - z pozostałych powierzchni – zagospodarowanie na terenie,
- f) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej lub źródła energii odnawialnej w postaci paneli fotowoltaicznych,
- g) ogrzewanie: indywidualne z użyciem niskoemisyjnych nośników energii,
- h) gospodarka odpadami: regulowana przepisami odrębnymi;

12) Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:

zakaz tymczasowego zagospodarowania;

13) Obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz przekształceń i rekultywacji:

nie dotyczy;

14) Warunki wynikające z przepisów odrębnych:

- a) działalność usługowa nie może powodować przekroczeń normatywnych wartości zanieczyszczeń powietrza oraz poziomu dźwięku w środowisku mierzonych na granicy własności terenu,
- b) pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi znajdujące się w zasięgu prowadzonej działalności oraz negatywnego oddziaływania akustycznego winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed uciążliwościami,
- c) przez teren przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN 15kV – zabudowa i zagospodarowanie terenu w pasie do 5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) przez teren przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna niskiego napięcia nN 0,4kV – zabudowa i zagospodarowanie terenu w pasie do 3 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu zgodnie z przepisami odrębnymi;

15) Stawka procentowa:

30%.

§ 8.

Tracą moc ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego teren działki nr 55/11, położonej w obrębie ewidencyjnym Jasień, gmina Czarna Dąbrówka, uchwalonej uchwałą nr XXXVII/435/2022 Rady Gminy Czarna Dąbrówka z dnia 22 sierpnia 2022 r., opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego (Dz. Urz. Woj. Pom. z dnia 5 października 2022 r., poz. 3612).

§ 9.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czarna Dąbrówka.

§ 10.

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

Przewodniczący Rady
Gminy Czarna Dąbrówka

.....

MAPA ZASADNICZA SKALA 1:1000

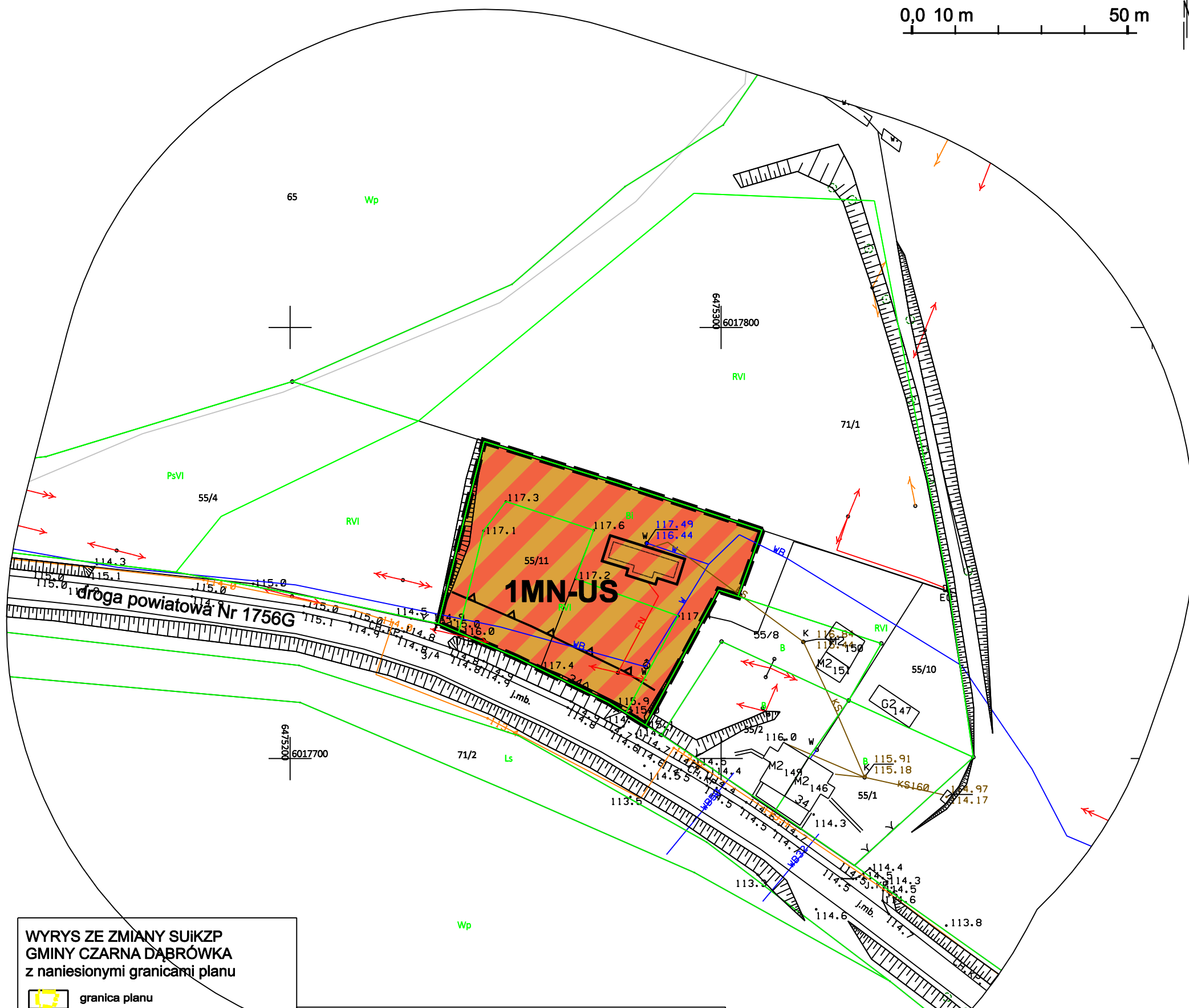
Układ odniesienia: PL-ETRF89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 6 (18°), układ wys.: PL-EVRF2007-NH
obr. Jasień 0008: dz. 55/11

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

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU OBEJMUJĄCEGO TEREN DZIAŁKI NR 55/11, OBRĘB JASIEŃ, GMINA CZARNA DĄBRÓWKA

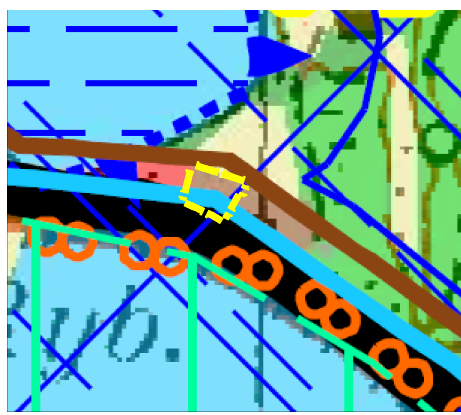
SKALA 1:1000

0,0 10 m 50 m



WYRYS ZE ZMIANY SUIKZP GMINY CZARNA DĄBRÓWKA z naniesionymi granicami planu

- granica planu
- istniejące wodociągi
- tereny zabudowy mieszkaniowej
- Park Krajobrazowy Dolina Słupi



WYPIS ZE ZMIANY SUIKZP GMINY CZARNA DĄBRÓWKA

Polityka przestrzenna gminy, dotycząca przede wszystkim zabudowy, operuje pojęciem funkcji dominującej. Funkcja dominująca to funkcja, której udział na określonym obszarze definiuje ograniczenia i sposób zabudowy i zagospodarowania. Na terenie o określonej funkcji dopuszcza się także rozwój innych funkcji, w tym towarzyszących, takich jak np. zieleni i sport i rekreacja lub przestrzenie publiczne, a także infrastruktury i komunikacji.

Funkcje usługowe mogą być realizowane wraz z każdą inną funkcją, o ile nie kolidują z jej wymogami. Zaspokojenie potrzeb mieszkańców i turystów w zakresie usług jest podstawowym miernikiem jakości życia. Dlatego należy usługi rozwijać – w formie wiodącej albo towarzyszącej - na wszystkich terenach przeznaczonych pod zabudowę.

TYTUŁ:	ZESPÓŁ AUTORSKI:	
RYSUNEK PLANU	Imię i nazwisko	Podpis
	mgr inż. arch. Irena Romasiuk - główny projektant mgr Magdalena Andrzejczuk - środowisko	
	11 listopada 2023 r.	Skala 1:1000

OZNACZENIA:

- granice obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- oznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi: cyfra oznacza numer terenu, człon literowy - przeznaczenie
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług sportu i rekreacji
- nieprzekraczalna linie zabudowy
- dopuszczalne granice lokalizacji budynku mieszkalnego