

**UCHWAŁA NR XXXVI/206/2021
RADY GMINY NOWA KARCZMA
z dnia 21 grudnia 2021r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla fragmentu obrębu geodezyjnego Lubań obejmującego działki nr 217/55, 519, 520,
522, 534, 535 i 667**

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741, poz. 784, poz. 922, poz. 1873), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372, poz. 1834) uchwała się, co następuje:

§ 1. Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowa Karczma”, uchwalonego uchwałą Rady Gminy w Nowej Karczmie Nr VIII/33/2003 z dnia 4 kwietnia 2003 roku, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Lubań obejmującego działki nr 217/55, 519, 520, 522, 534, 535 i 667 zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni ok. 0,37 ha, położony w południowej części Lubania.

§ 2. Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

1. **teren** – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało zdefiniowane w odpowiedniej karcie terenu, przeznaczony także pod drogi, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej (w tym stacje bazowe telefonii komórkowej) oraz zieleń;
2. **maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków;
3. **powierzchnia biologicznie czynna** – teren biologicznie czynny, w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
4. **miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową** - miejsce postojowe spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca postojowego dla osób ze szczególnymi potrzebami, zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości na poziomie terenu lub w budynku na kondygnacjach dostępnych dla osób ze szczególnymi potrzebami. Miejsca na poziomie terenu należy lokalizować w sposób umożliwiający osobom ze szczególnymi potrzebami najdogodniejszy dostęp do budynku: na styku z utwardzonym dojściem (o odpowiednim pochyleniu) lub dojazdem do wejścia zapewniającego osobom ze szczególnymi potrzebami dostęp do budynku, w miejscu zapewniającym najkrótszą drogę do tego wejścia;
5. **układ odwadniający** – układ obejmujący szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, ciek naturalne, kanały, rowy i drenaże;
6. **zagospodarowanie tymczasowe** – zagospodarowanie nowe, niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu lub określonych w nim warunków, standardów i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji. Obiekty tymczasowe zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym.

§ 3. Symbole przeznaczenia terenów.

MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług

- § 4. 1. Ustalone w planie parametry: wielkość powierzchni zabudowy, minimalna powierzchnia biologicznie czynna oraz intensywność zabudowy nie dotyczą działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej.
2. Wody opadowe i roztopowe pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi.
 3. Na całym terenie objętym planem dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej (w tym dróg, ciągów pieszych i ścieżek rowerowych) oraz zieleni urządzonej.
 4. Dopuszcza się na terenie zabudowanym wydzielenie mniejszej działki niż przewiduje uchwała, na poprawę warunków mieszkaniowych, uregulowanie stanów prawnych lub na poszerzenie drogi, zgodnie z przepisami szczególnymi.
 5. Obowiązuje zakaz wydzielania jako odrębnych działek, terenów pod budynkami po obrysie tych budynków, bez wydzielenia terenu przynależnego, niezbędnego do racjonalnego korzystania z budynku.
 6. Na terenie objętym planem nie ustala się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i wtórnego podziału nieruchomości.
 7. Wszelkie istniejące urządzenia i sieci infrastruktury inżynierskiej kolidujące z projektowaną zabudową należy przebudować zgodnie z warunkami wydanymi przez gestora sieci.
 8. Dopuszcza się zabudowę towarzyszącą nawiązującą charakterem i skalą do istniejącej zabudowy. Obiekty małej architektury (np. ogrodzenia) dostosowane kolorystyką i materiałem do istniejącej zabudowy. Zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych, betonowo-gipsowych i gipsowych.
 9. Do pokrycia dachu nowej zabudowy należy zastosować dachówkę ceramiczną, materiał dachówkopodobny lub gont. Pokrycie dachu w kolorze naturalnego spieku ceramicznego, w kolorze brązowym lub w kolorze grafitowym. Pokrycie elewacji tynkiem w kolorze białym, beżowym lub jasnoszarym. Wyklucza się zastosowanie materiałów typu: blacha, PCV i „siding” jako pokrycia elewacji.
 10. Ustala się następujący minimalny udział miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ogólnej liczbie miejsc postojowych dla samochodów osobowych:
 - a) od 1 do 3 miejsc do parkowania - dopuszcza się miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - b) od 4 do 100 miejsc do parkowania - procentowy udział miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – 3%, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe.

§ 5. Ustala się podział obszaru objętego planem na 1 teren oznaczony numerem 001.

§ 6. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **001-MW/U** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO LUBAŃ OBEJMUJĄCEGO DZIAŁKI NR 217/55, 519, 520, 522, 534, 535 I 667

1. Numer terenu: 001.
2. Powierzchnia terenu: 0,37 ha.
3. Przeznaczenie terenu: **MW/U teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług**, z dopuszczeniem:
 - 1) zieleni urządzonej, takiej jak: parki, ogrody, zieleń towarzysząca obiektom budowlanym, zieleńce itp.;
 - 2) budynków zamieszkania zbiorowego.
4. Funkcje wyłączone:
 - 1) stacje paliw;
 - 2) warsztaty samochodowe, blacharskie i lakiernicze;
 - 3) stacje obsługi samochodów ciężarowych i autobusów;
 - 4) salony samochodowe (z serwisem);
 - 5) hurtownie;
 - 6) obiekty handlowe;
 - 7) szpitale i domy pomocy i opieki społecznej;
 - 8) parkingi i garaże dla samochodów osobowych innych niż na potrzeby inwestycji.
5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem: nie ustala się.
6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11, 12.
7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy: maksymalna nieprzekraczalna w odległości 4 m od południowej elewacji budynku - jak na rysunku planu;
 - 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego inwestycją:
 - a) minimalna: nie ustala się,
 - b) maksymalna: 20%;
 - 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją;

- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:
 - a) minimalna: 0,
 - b) maksymalna: 0,6 w tym dla kondygnacji nadziemnych: 0,4;
 - 5) wysokość zabudowy w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, zabudowy usługowej: minimalna – 4 m, maksymalna – 10.0m,
 - b) dla zabudowy towarzyszącej: minimalna – 3 m, maksymalna - 6.0 m,
 - c) wysokość obiektów budowlanych nie będących budynkami: dowolna;
 - 6) inne gabaryty obiektów i parametry zabudowy: dowolne;
 - 7) formy zabudowy: wolnostojąca;
 - 8) kształt dachu:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, zabudowy usługowej: dwuspadowy o nachyleniu połaci od 15° do 25° ,
 - b) dla zabudowy towarzyszącej: jednospadowy lub dwuspadowy o nachyleniu połaci od 10° do 15° ;
 - 9) poziom posadowienia parteru maksymalnie 0.6 m nad poziomem terenu przed wejściem głównym do budynku;
 - 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1200 m².
8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dotyczy.
9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) dostępność drogowa: od ulicy T. Maderskiego (poza granicami planu);
 - 2) parkingi:
 - a) dla samochodów osobowych:
 - co najmniej 1.2 miejsca do parkowania na jedno mieszkanie na własnym terenie,
 - co najmniej jedno miejsce do parkowania na 50m² powierzchni użytkowej w usługach dla klientów,
 - co najmniej jedno miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzenia na własnym terenie,
 - b) dla rowerów: dopuszcza się,
 - c) do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: zgodnie z §4 ust. 10;

- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
 - 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
 - 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
 - 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej, z niskoemisyjnych źródeł lokalnych lub z wykorzystaniem źródeł odnawialnych;
 - 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
 - 10) gospodarowanie odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 11) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.
10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: obszar planu w całości położony jest w obrębie historycznego zespołu dworsko-parkowego w Lubaniu, w zagospodarowaniu terenu należy objąć ochroną:
- 1) historyczną kompozycję przestrzenną;
 - 2) zachowane historyczne budynki i elementy zagospodarowania;
 - 3) zachowaną zielenią.
11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- 1) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego;
 - 2) gromadzenie wód opadowych w celu ich późniejszego wykorzystania;
 - 3) maksymalne zachowanie istniejącej zieleni wysokiej – dopuszcza się wycinkę wyłącznie w przypadku zagrożenia zdrowia lub mienia, pod warunkiem kompensacji 1:1.
12. Zasady kształtowania krajobrazu: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10,11.
13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.
14. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: nie ustala się.
15. Stawka procentowa: 15%.
16. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: nie ustala się.
17. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: nie ustala się.
19. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zaleca się zebranie wierzchniej warstwy gruntu w celu jego późniejszego wykorzystania;
- 2) zaleca się stosowanie nawierzchni przepuszczalnej lub półprzepuszczalnej do utwardzenia dróg dojazdowych do budynków oraz miejsc postojowych na terenie działki .

§ 7. Załącznikami do niniejszej uchwały, stanowiącymi jej integralne części są:

1. część graficzna - rysunek planu dla fragmentu obrębu geodezyjnego Lubań obejmującego działki nr 217/55, 519, 520, 522, 534, 535 i 667 w skali 1:1000 (załącznik nr 1);
2. rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (załącznik nr 2);
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 3);
4. dane przestrzenne dla planu (załącznik nr 4).

§ 8. Traci moc we fragmentach objętych granicami niniejszego planu miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowa Karczma w obrębie geodezyjnym Lubań, uchwała nr XXVIII/177/2013 Rady Gminy Nowa Karczma z dnia 25 lutego 2013 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2013r., poz. 1898).

§ 9. Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Wiceprzewodnicząca
a
Rady Gminy

Alina Lubecka

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Lubań obejmującego działki nr 217/55, 519, 520, 522, 534, 535 i 667 wyłożony był po raz pierwszy do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 24.02.2021 r. do 24.03.2021 r. W ustawowym terminie tj. do dnia 8.04.2021 r. do projektu planu uwagi wniosła osoba fizyczna. Uwagi dotyczyły:

1. Wykreślenia z § 6 ust. 4 pkt 6 wyłączającego usługi handlu z dopuszczonych na terenie funkcji usługowych.

Sąsiedztwo terenu objętego planem stanowi zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa, przy czym usługi w tej części wsi Lubań są reprezentowane przez biura, tereny wystawiennicze (targi) i usługi oświaty. Taki kierunek zagospodarowania terenu kontynuuje projekt planu.

W związku z powyższym uwagi nie uwzględniono.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: UWAGA NIEUWZGLĘDNIONA

2. Wykreślenia z § 6 ust. 4 pkt 6 wyłączającego usługi oświaty z dopuszczonych na terenie funkcji usługowych.

Ponowna analiza terenu objętego planem oraz uwarunkowań wynikających z zabudowy usytuowanej na sąsiadujących terenach wykazały możliwość dopuszczenia usług oświaty na terenie planu.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: UWAGA UWZGLĘDNIONA

3. Wykreślenia z § 6 ust. 4 pkt 6 wyłączającego szpitale i domy pomocy, i opieki społecznej z dopuszczonych na terenie funkcji usługowych.

Sąsiedztwo terenu objętego planem stanowi zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa, przy czym usługi na tym fragmencie wsi Lubań są reprezentowane przez biura, tereny wystawiennicze (targi) i usługi oświaty. Taki kierunek zagospodarowania terenu kontynuuje projekt planu. Jedynie dla porządku należy wskazać, że „normy hałasowe” dla tej funkcji są na tyle restrykcyjne, że wskazany teren ich nie spełnia.

W związku z powyższym uwagi nie uwzględniono.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: UWAGA NIEUWZGLĘDNIONA

4. Zmiany usytuowania linii zabudowy – usytuowanie jej w odległości 3 m od ściany frontowej istniejącego budynku.

Ponowna analiza terenu objętego planem oraz uwarunkowań wynikających z zabudowy usytuowanej na sąsiadujących terenach wykazały możliwość zmiany usytuowania maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: UWAGA UWZGLĘDNIONA

Skorygowany projekt planu został skierowany do niezbędnych wymaganych ustawowo uzgodnień, w tym do uzgodnienia z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków odmówił uzgodnienia planu w przedstawionym kształcie i wskazał jako warunek uzgodnienia usytuowanie maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 4 m od południowej elewacji budynku.

5. Ustalenie maksymalnej powierzchni zabudowy na poziomie 40%.

Ponowna analiza terenu objętego planem oraz uwarunkowań wynikających z zabudowy usytuowanej na sąsiadujących terenach wykazały możliwość zwiększenia powierzchni zabudowy na działce do 40%.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: UWAGA UWZGLĘDNIONA

Skorygowany projekt planu został skierowany do niezbędnych wymaganych ustawowo uzgodnień, w tym do uzgodnienia z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków odmówił uzgodnienia planu w przedstawionym kształcie i wskazał jako warunek uzgodnienia ustalenie powierzchni zabudowy maksymalnie na poziomie 20%.

6. Zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej do 40% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją.

Ponowna analiza terenu objętego planem oraz uwarunkowań wynikających z zabudowy usytuowanej na sąsiadujących terenach wykazały możliwość zmniejszenia powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej objętej inwestycją do 40%.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: UWAGA UWZGLĘDNIONA

7. Ustalenie maksymalnej intensywności zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją na poziomie 0,8 w tym dla kondygnacji nadziemnych: 0,6

Ponowna analiza terenu objętego planem oraz uwarunkowań wynikających z zabudowy usytuowanej na sąsiadujących terenach wykazały możliwość zwiększenia maksymalnej intensywności zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją do 0,8 w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,6.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: UWAGA UWZGLĘDNIONA

Skorygowany projekt planu został skierowany do niezbędnych wymaganych ustawowo uzgodnień, w tym do uzgodnienia z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków odmówił uzgodnienia planu w przedstawionym kształcie i wskazał jako warunek uzgodnienia ustalenie maksymalnej intensywności zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją 0,6 w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4.

8. Ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy 12.0 m.

Ponowna analiza terenu objętego planem oraz uwarunkowań wynikających z zabudowy usytuowanej na sąsiadujących terenach wykazały możliwość zwiększenia maksymalnej wysokości zabudowy do 12.0 m.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: UWAGA UWZGLĘDNIONA

Skorygowany projekt planu został skierowany do niezbędnych wymaganych ustawowo uzgodnień, w tym do uzgodnienia z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków odmówił uzgodnienia planu w przedstawionym kształcie i wskazał jako warunek uzgodnienia ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy do 10.0m.

9. Ustalenie dostępności drogowej do terenu objętego opracowaniem od ulicy T. Maderskiego i od ulicy Targowej.

Projekt planu wskazuje dostępność drogową od ulicy T. Maderskiego – jest to ulica bezpośrednio przebiegająca wzdłuż terenu objętego planem (po jego południowej stronie, poza granicami opracowania). Ulica Targowa nie przebiega w sąsiedztwie obszaru planu, jest to ulica lokalna do której dochodzi ulica T. Maderskiego, niemożliwe jest wskazanie

dostępu drogowego z drogi która nie przebiega w sąsiedztwie granic terenu objętego opracowaniem.

W związku z powyższym uwagi nie uwzględniono.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: UWAGA NIEUWZGLĘDNIONA

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Lubań obejmującego działki nr 217/55, 519, 520, 522, 534, 535 i 667 wyłożony był po raz drugi do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 28.09.2021 r. do 28.10.2021 r.

W ustawowym terminie tj. do dnia 15.11.2021 r. do projektu planu uwag nie wniesiono.

Załącznik Nr 3

do Uchwały Rady Gminy Nowa Karczma

Nr XXXVI/206/2021 z dnia 21 grudnia 2021r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na obszarze planu nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej (w tym drogi), które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 4
do Uchwały Rady Gminy Nowa Karczma
Nr XXXVI/206/2021 z dnia 21 grudnia 2021r.

Dane przestrzenne dla planu