

UCHWAŁA NR XII/124/2020
RADY MIEJSKIEJ W CZARNEJ WODZIE

z dnia 11 marca 2020 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części obrębu Czarna Woda**

Na podstawie Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2019 r. poz. 506, 1309, 1571, 1696 I 1815) oraz art. 20 ust.1, art. 27 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2020 r. poz. 293) uchwała się, co następuje

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Czarna Woda, uchwalonego uchwałą Nr XXVI/239/10 Rady Miejskiej w Czarnej Wodzie z dnia 29 września 2010 r.

§ 2. Plan obejmuje obszar na terenie miasta Czarna Woda w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia terenów na określone cele oraz ustalenie zasad ich zagospodarowania i zabudowy, przyjmujące ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę tych ustaleń.

2. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego składają się z:

- 1) Części tekstowej ogólnej zawartej w Rozdziale 2 niniejszej uchwały – Ustalenia ogólne;
- 2) Części tekstowej szczegółowej zawartej w Rozdziale 3 niniejszej uchwały – Ustalenia szczegółowe;
- 3) Części graficznej w formie rysunku planu stanowiącego załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały – rysunek planu w skali 1:1000.

3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowią integralną część planu w zakresie określonym jako ustalenia planu. Pozostałe oznaczenia tj. informacje i zalecenia mają charakter informacyjny, nieobowiązujący.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne

§ 4. Ustala się następujące definicje użytych pojęć w ustaleniach planu:

- 1) **Strefa funkcyjna** – fragment terenu (objętego granicami opracowania planu), ograniczony liniami rozgraniczającymi, charakteryzujący się określoną funkcją i jednolitymi zasadami zagospodarowania oraz oznaczony własnym symbolem literowo-cyfrowym;
- 2) **Karta terenu** – zapis słowny ustaleń szczegółowych planu dla jednej lub kilku stref funkcyjnych;
- 3) **Nieprzekraczalna linia zabudowy** – jest to nieprzekraczalna linia lokalizacji projektowanych obiektów budowlanych nadziemnych oznaczona graficznie na rysunku planu. Nie dotyczy: schodów zewnętrznych, podestów, pochylni, zejść i zjazdów do piwnic i garaży wbudowanych, tarasów naziemnych (niepodpiwniczonych), zadaszeń nad wejściem oraz balkonów i wykuszy wystających na maksymalnie 1,5m i o szerokości maks. 30% szerokości frontu budynku;
- 4) **Kondygnacja** – definicja zgodna z obowiązującym Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Dla kondygnacji podziemnych dopuszcza się realizację wjazdów do garaży i wejść do budynku;

§ 5. 1. Ustala się podział terenu objętego granicami planu na poszczególne strefy funkcyjne oddzielone liniami rozgraniczającymi wyznaczającymi tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania terenu.

2. Strefy funkcyjne oznacza się symbolem cyfrowo-literowym, określającym w kolejności:

- 1) symbol pierwszy – cyfra arabska (z kropką) oznaczająca kolejny numer terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi,

2) symbol drugi – jedna lub kilka dużych i/lub małych liter alfabetu (bez kropki) określających rodzaj funkcji terenu.

3. Dla obszaru objętego planem określa się następujące ustalenia ogólne dotyczące funkcji projektowanych w planie, z tym zastrzeżeniem, że funkcje określone w ustaleniach szczegółowych, inne niż w ustaleniach ogólnych, są obowiązujące:

1) U,Prz - Tereny zabudowy usługowej i rzemiosła:

a) Wiodące funkcje i obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:

- lokalizacja zabudowy usługowej (z zakresu handlu, gastronomii, hotelarstwa, wypoczynku, administracji, usług weterynaryjnych itp.),
- lokalizacja rzemiosła,
- instalacje i urządzenia techniczne związane z funkcją wiodącą.

b) Towarzyszące funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:

- lokalizacja garaży, budynków gospodarczych, wiat itp.,
- lokalizacja obiektów małej architektury,
- lokalizacja sztucznych zbiorników wodnych otwartych i podziemnych,
- lokalizacja obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej,
- lokalizacja zabudowy mieszkaniowej towarzyszącej, związanej z prowadzoną działalnością – max. 1 lokal mieszkalny lub budynek mieszkalny w obrębie nieruchomości, przeznaczony dla właściciela, zarządcy lub dozoru.

2) U,Prz,KS - Tereny zabudowy usługowej, rzemiosła oraz obsługi komunikacji samochodowej:

a) Wiodące funkcje i obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:

- lokalizacja zabudowy usługowej (z zakresu handlu, gastronomii, hotelarstwa, wypoczynku, administracji, usług weterynaryjnych itp.),
- lokalizacja rzemiosła,
- lokalizacja usług związanych z komunikacją samochodową (warsztaty samochodowe, elektryczne, myjnie),
- lokalizacja stacji diagnostycznych,
- instalacje i urządzenia techniczne związane z funkcją wiodącą.

b) Towarzyszące funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:

- lokalizacja garaży, budynków gospodarczych, wiat itp.,
- lokalizacja obiektów małej architektury,
- lokalizacja sztucznych zbiorników wodnych otwartych i podziemnych,
- lokalizacja obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej,
- lokalizacja zabudowy mieszkaniowej towarzyszącej, związanej z prowadzoną działalnością – max. 1 lokal mieszkalny lub budynek mieszkalny w obrębie nieruchomości, przeznaczony dla właściciela, zarządcy lub dozoru.

§ 6. Dla obszaru objętego planem określa się następujące ustalenia ogólne dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu, z tym zastrzeżeniem, że zasady zagospodarowania określone w ustaleniach szczegółowych, inne niż w ustaleniach ogólnych, są obowiązujące:

1) Ustalenia planu odnoszą się do inwestycji noworealizowanych, istniejące obiekty o gabarytach oraz tereny o funkcji i zagospodarowaniu niezgodnych z ustaleniami planu dopuszcza się pozostawić w użytkowaniu dotychczasowym z dopuszczeniem remontów i przebudowy. Rozbudowę tych obiektów należy realizować na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych planu.

- 2) 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 przepisy odrębne), a znajdujące się w granicach obszaru pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.
- 3) Wszelkie projektowane obiekty stałe i tymczasowe o wysokości równej i większej od 50 m n.p.t. podlegają przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę zgłoszeniu do właściwego organu wojewódzkiego - Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP.
- 4) Dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdných wewnętrznych nie oznaczonych na rysunku planu, o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszej niż: 6 m dla ciągów pieszo-jezdných i 10 m dla dróg. Ciągi pieszo-jezdne i drogi wewnętrzne nieprzejezdne, tzw. „ślepe”, należy zakończyć placem do zawracania odpowiadającym przepisom drogowym i pożarowym.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 7. W granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostały wyodrębnione 2 strefy funkcyjne, ujęte w 2 kartach terenu.

1.	KARTA TERENU Nr 1	Czarna Woda 3/2109-03-19/PP/II
2.	PRZEZNACZENIE TERENU U,Prz tereny zabudowy usługowej i rzemiosła	
3.	Nr STREFY 1.U,Prz POWIERZCHNIA ok. 2,80 ha	
4.	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO 4.1 Teren w niewielkiej części zabudowany jest współczesną zabudową poprodukcyjną. 4.2 Teren przeznacza się na funkcję zabudowy usługowej i rzemiosła, którą należy realizować na zasadach określonych w punkcie 9.	
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU 5.1 Ochronie podlegają: istniejąca zieleń wysoka, wody powierzchniowe i podziemne oraz systemy drenarskie: 5.1.1 Powierzchnie terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania i do zalewania działek sąsiednich. 5.1.2 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru. 5.1.3 Wszelkie ciekły wodne naturalne i rowy melioracyjne, oczka wodne oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnej decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi. 5.1.4 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. 5.2 Należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną. 5.3 Nie dopuszcza się lokalizacji usług i rzemiosła zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych.	
6.	ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU W obrębie działek budowlanych zaleca się wprowadzić zieleń wysoką, z zastosowaniem gatunków rodzimych np. wierzba, osika, sosna, lipa, kasztanowiec, brzoza, klon, dąb, grab, głąg.	
7.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ Nie występują.	
8.	WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.	
9.	PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY 9.1 Linie zabudowy: Zachować nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu. 9.2 Intensywność zabudowy: Minimalna: nie określa się. Maksymalna: 1,5. 9.3 Udział powierzchni biologicznie czynnej: Minimum: 2%. 9.4 Maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 60%. 9.5 Wysokość zabudowy: Max 2 kondygnacje nadziemne. Dopuszcza się kondygnacje podziemne. Wysokość budynków: max 12 m; Dla budowli nie będących budynkami: nie określa się. 9.6 Geometria dachów: Dowolne.	
10.	GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA 10.1 Teren znajduje się w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 - PLB 220009 „Bory Tucholskie”. Planowane zagospodarowanie i użytkowanie terenu nie może powodować pogorszenia stanu siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt w/w obszarze Natura 2000, zgodnie z przepisami odrębnymi.	

	10.2 Wzdłuż napowietrznych linii energetycznych SN-15kV w pasie o szerokości 14m (po 7 m od osi linii) zagospodarowanie terenu realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i w uzgodnieniu z Zarządcą sieci. Dopuszcza się skablowanie istniejących napowietrznych linii energetycznych na warunkach i w uzgodnieniu z Zarządcą sieci. 10.3 Zagospodarowanie terenów położonych w sąsiedztwie obszaru kolejowego należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi obszarów kolejowych.
11.	SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI Nie ustala się granic terenów wymagających procedury scalania i podziału nieruchomości.
12.	SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW 12.1 Dopuszcza się podział terenu na działki budowlane na zasadach: - minimalna powierzchnia działki: 1000 m² z tolerancją 10%. 12.2 Dopuszcza się łączenie działek. 12.3 Dopuszcza się wydzielenie działek oraz regulację dla potrzeb budowl i obiektów liniowych oraz hydrotechnicznych o parametrach wynikających z technologii i przepisów odrębnych. 12.4 Budynki przeznaczone na pobyt ludzi znajdujące się w strefie oddziaływania akustycznego od drogi krajowej nr 22 należy zabezpieczyć przed uciążliwością związaną z hałasem od drogi poprzez realizację obiektów akustycznych lub stosowanie materiałów o podwyższonej izolacyjności akustycznej itp. W/w zabezpieczenia winny zapewnić dopuszczalny poziom hałasu określony w przepisach i normach odrębnych. Ochrona obiektów w/w obiektów przed uciążliwościami wynikającymi z sąsiedztwa z drogą krajową, należy do zadań własnych inwestora i jego zastępców prawnych. 12.5 Obiekty budowlane powinny być lokalizowane od drogi krajowej nr 22 w odległości zgodnej z przepisami odrębnymi. 12.6 Zakazuje się umieszczania wzdłuż drogi krajowej nr 22 reklam emitujących zmienne światło m.in. typu LED. 12.7 Na działce nr 198/9 dopuszcza się lokalizację stacji gazowej LNG. 12.8 Dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej bezpośrednio na granicy działki.
13.	KOMUNIKACJA 13.1 Dojazd z dróg oznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym uchwałą Nr XXVI/239/10 Rady Miejskiej w Czarnej Wodzie z dnia 29 września 2010r. symbolem 01.KZ (ul. Dworcowa) i symbolem 02.KDW, zlokalizowanych poza granicami zmiany planu. 13.2 Zakaz nowych bezpośrednich zjazdów z drogi krajowej nr 22. 13.3 W granicach własności należy zapewnić miejsca parkingowe w ilości: - min. 1 miejsce parkingowe / 10 zatrudnionych; - min. 3 miejsca parkingowe/1000m² powierzchni użytkowej usług (nie dotyczy powierzchni magazynowych i produkcyjnych); - miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.
14.	INFRASTRUKTURA TECHNICZNA Woda: Z sieci wodociągowej. Ścieki bytowe : Do sieci kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych z udokumentowanym wywozem do oczyszczalni jako rozwiązanie tymczasowe, do czasu wykonania kanalizacji sanitarnej. Ścieki przemysłowe: Utylizować na zasadach określonych w przepisach odrębnych. Wody opadowe: 1) Do sieci kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo pod warunkiem zabezpieczenia terenu przed zaleganiem wód opadowych i zalewaniem terenów sąsiednich. Zanieczyszczone wody opadowe należy podczyścić w stopniu określonym w przepisach odrębnych. Dopuszcza się odprowadzenie do zbiorników retencyjnych i retencyjno-infiltracyjnych odpływowych i bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi. 2) Zakaz odprowadzenia wód opadowych do systemu odwodnienia drogi krajowej nr 22. Ogrzewanie: Systemem indywidualnym w oparciu o nieemisyjne lub niskoemisyjne źródła ciepła lub z sieci ciepłowniczej. Zaleca się stosowanie paliw ekologicznych lub niskoemisyjnych (ogrzewanie elektryczne, olejowe, gazowe itp.). Energetyka: Z sieci energetycznej. Gaz: Z sieci gazowej. Gospodarka odpadami: Gromadzenie oraz wywóz zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Zaleca się selektywną zbiórkę odpadów. Pozostałe uzbrojenie (np. sieć teletechniczna, telekomunikacyjna itp.): Dopuszcza się budowę uzbrojenia sieci teletechnicznej i telekomunikacyjnej itp.
15.	SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA Nie ustala się.
16.	STAWKA PROCENTOWA 30 %
17.	INNE USTALENIA PLANU Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych o funkcji publicznej zgodnie z ustaleniami ogólnymi dla poszczególnych stref funkcyjnych określonymi w § 5 niniejszej uchwały.
1.	KARTA TERENU Nr 2 Czarna Woda 3/2109-03-19/PP/II
2.	PRZEZNACZENIE TERENU U,Prz,KS tereny zabudowy usługowej, rzemiosła oraz obsługi komunikacji samochodowej
3.	Nr STREFY 2.U,Prz,KS POWIERZCHNIA ok. 0,13 ha
4.	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO 4.1 Teren jest niezabudowany. 4.2 Teren przeznaczony na funkcję zabudowy usługowej, rzemiosła oraz obsługi komunikacji samochodowej, którą należy realizować na zasadach określonych w punkcie 9.
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU 5.1 Ochronie podlegają: istniejąca zieleń wysoka, wody powierzchniowe i podziemne oraz systemy drenarskie: 5.1.1 Powierzchnię terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania i do zalewania działek sąsiednich. 5.1.2 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.

	5.1.3 Wszelkie ciekły wodne naturalne i rowy melioracyjne, oczka wodne oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi. 5.1.4 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. 5.2 Należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną. 5.3 Nie dopuszcza się lokalizacji usług i rzemiosła zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych.
6.	ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU W obrębie działek budowlanych zaleca się wprowadzić zieleń wysoką, z zastosowaniem gatunków rodzimych np. wierzba, osika, sosna, lipa, kasztanowiec, brzoza, klon, dąb, grab, głąg.
7.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ Nie występują.
8.	WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.
9.	PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY 9.1 Linie zabudowy: Zachować nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu. 9.2 Intensywność zabudowy: Minimalna: nie określa się. Maksymalna: 1,5. 9.3 Udział powierzchni biologicznie czynnej: Minimum: 2%. 9.4 Maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 60%. 9.5 Wysokość zabudowy: Max 2 kondygnacje nadziemne. Dopuszcza się kondygnacje podziemne. Wysokość budynków: max 12 m; Dla budowli nie będących budynkami: nie określa się. 9.6 Geometria dachów: Dowolne.
10.	GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA Teren znajduje się w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 - PLB 220009 „Bory Tucholskie”. Planowane zagospodarowanie i użytkowanie terenu nie może powodować pogorszenia stanu siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt w/w obszarze Natura 2000, zgodnie z przepisami odrębnymi.
11.	SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI Nie ustala się granic terenów wymagających procedury scalania i podziału nieruchomości.
12.	SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW 12.1 Dopuszcza się podział terenu na działki budowlane na zasadach: - minimalna powierzchnia działki: 1000 m² z tolerancją 10%. 12.2 Dopuszcza się łączenie działek. 12.3 Dopuszcza się wydzielanie działek oraz regulację dla potrzeb budowlanej i obiektów liniowych oraz hydrotechnicznych o parametrach wynikających z technologii i przepisów odrębnych. 12.4 Budynki przeznaczone na pobyt ludzi znajdujące się w strefie oddziaływania akustycznego od drogi krajowej nr 22 należy zabezpieczyć przed uciążliwością związaną z hałasem od drogi poprzez realizację obiektów akustycznych lub stosowanie materiałów o podwyższonej izolacyjności akustycznej itp. W/w zabezpieczenia winny zapewnić dopuszczalny poziom hałasu określony w przepisach i normach odrębnych. Ochrona obiektów w/w obiektów przed uciążliwościami wynikającymi z sąsiedztwa z drogą krajową, należy do zadań własnych inwestora i jego zastępców prawnych. 12.5 Obiekty budowlane powinny być lokalizowane od drogi krajowej nr 22 w odległości zgodnej z przepisami odrębnymi. 12.6 Zakazuje się umieszczania wzdłuż drogi krajowej nr 22 reklam emitujących zmienne światło m.in. typu LED. 12.7 Dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej bezpośrednio na granicy działki.
13.	KOMUNIKACJA 13.1 Dojazd z dróg oznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym uchwałą Nr XXVI/239/10 Rady Miejskiej w Czarnej Wodzie z dnia 29 września 2010r. symbolem 01.KZ (ul. Dworcowa) i symbolem 02.KDW, zlokalizowanych poza granicami zmiany planu. 13.2 Zakaz nowych bezpośrednich zjazdów z drogi krajowej nr 22. 13.3 W granicach własności należy zapewnić miejsca parkingowe w ilości: - min. 1 miejsce parkingowe / 10 zatrudnionych; - min. 3 miejsca parkingowe/1000m² powierzchni użytkowej usług (nie dotyczy powierzchni magazynowych i produkcyjnych); - miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.
14.	INFRASTRUKTURA TECHNICZNA Woda: Z sieci wodociągowej. Ścieki bytowe : Do sieci kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych z udokumentowanym wywozem do oczyszczalni jako rozwiązanie tymczasowe, do czasu wykonania kanalizacji sanitarnej. Ścieki przemysłowe: Utylizować na zasadach określonych w przepisach odrębnych. Wody opadowe: 1) Do sieci kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo pod warunkiem zabezpieczenia terenu przed zaleganiem wód opadowych i zalewaniem terenów sąsiednich. Zanieczyszczone wody opadowe należy podczyścić w stopniu określonym w przepisach odrębnych. Dopuszcza się odprowadzenie do zbiorników retencyjnych i retencyjno-infiltracyjnych odpływowych i bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi. 2) Zakaz odprowadzenia wód opadowych do systemu odwodnienia drogi krajowej nr 22. Ogrzewanie: Systemem indywidualnym w oparciu o nieemisyjne lub niskoemisyjne źródła ciepła lub z sieci ciepłowniczej. Zaleca się stosowanie paliw ekologicznych lub niskoemisyjnych (ogrzewanie elektryczne, olejowe, gazowe itp.). Energetyka: Z sieci energetycznej. Gaz: Z sieci gazowej. Gospodarka odpadami: Gromadzenie oraz wywóz zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Zaleca się selektywną zbiórkę

	odpadów. Pozostałe uzbrojenie (np. sieć teletechniczna, telekomunikacyjna itp.): Dopuszcza się budowę uzbrojenia sieci teletechnicznej i telekomunikacyjnej itp.
15.	SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA Nie ustala się.
16.	STAWKA PROCENTOWA 30 %
17.	INNE USTALENIA PLANU Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych o funkcji publicznej zgodnie z ustaleniami ogólnymi dla poszczególnych stref funkcyjnych określonymi w § 5 niniejszej uchwały.

Rozdział 4.

Stwierdzenie zgodności planu ze studium

§ 8. Stwierdza się, iż Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego nie narusza ustaleń polityki przestrzennej Gminy określonej w zmianie Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Miejskiej Czarna Woda zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Czarnej Wodzie Nr IX/50/11 z dnia 10 października 2011 r.

Rozdział 5.

Załączniki do uchwały

§ 9. Integralną częścią uchwały są:

- 1) Część graficzna – rysunek planu – załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania – załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag – załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały.

Rozdział 6.

Przepisy końcowe

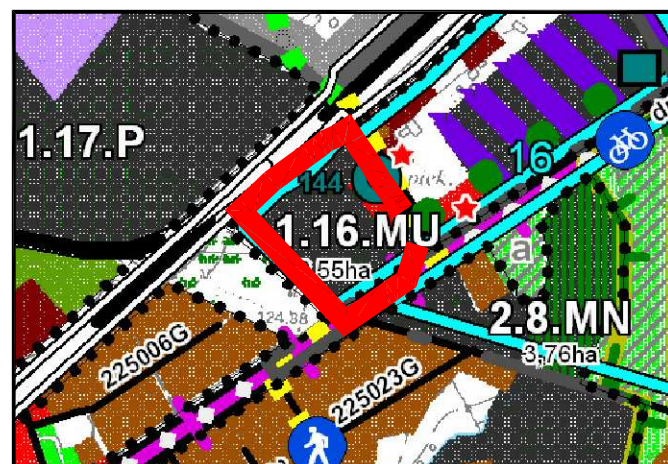
§ 10. Wejście w życie niniejszego planu miejscowego powoduje utratę mocy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Nr XXVI/239/09 Rady Miejskiej w Czarnej Wodzie z dnia 29 września 2010r.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Sebastian Schmidt

(uchwalonego uchwałą Nr XXVI/239/10 Rady Miejskiej w Czarnej Wodzie z dnia 29 września 2010r.)



-  granica obszaru objętego planem miejscowym

0. OZNACZENIA OGÓLNE

 granica gminy Czarna Woda/granica opracowania Studium

 Układ komunikacyjny:

 kolej

 droga krajowa nr 22

 drogi powiatowe

 drogi gminne

1. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ

1.1. Miejsce plany zagospodarowania przestrzennego
ustalenie (numeralia jak w wykazie)

 1.1. Miejsca zabudowl i tereny zagospodarowane

1.2. Obszary możliwego docelowego zalainstowania,
w tym:

 A - istniejaca zabudowa i tereny zagospodarowane
(ustalajace nierolniczo i nieleisne)

 zabudowa mieszkalni jednordnina

 zabudowa mieszkalni wielordnina

 zabudowa uslugowa

 tereny produkcyjne i skladowe

 tereny sportu i rekreacji

2. Spisdzetw tereny zalainstowanych - obszar
funkcyjnej zabudowy

3. Obszary rozwoju zabudowy, w tym o glównym
przeznaczeniu:

 MN - zabudowa mieszkalni jednordnina

 MU - zabudowa mieszkalni-uslugowa

 UP - zabudowa uslugowo-produkcyjna

 P - zabudowa produkcyjna

Przeznaczenie terenów w obowiazujacych planów
miejscowych

 E - Obszar kstaltowania ogólnodostepnych terenów
rekreacyjnych miast

1.3. Obszary przestrzeni chronionej:

 tereny rolnicze z rozposzazana zagrodami

 tereny lasów (a) i obszary przeznaczone do zalesień (b)

 wody

2.2. Ograniczenia ze wzgledu na sąsiedztwo
tras komunikacyjnych

 droga krajowa nr 22

 linia kolejowa

 pas techniczny linii ee
WN 110kV (40m)

3. OBIEKTY I OBSZARY CHRONIONE NA PODSTAWIE
PRZEPISÓW ODOBENNYCH:

3.1. USTAWA O OCHRONIE PRZYRODY

 Obszar Chronionego Krajobrazu Borów Tucholskich
pomnik przyrody nr 144 (numer zgodny z Rejestrem
Województwa Pomorskiego)

 obszary Natura 2000
cała gmina polozona jest w granicach ustanowionej
obszaru specjalnej ochrony ptaków "Bory Tucholskie"
PLB22009

3.3. USTAWA O LASACH

 lasy ochronne, w tym:

 a - lasy polozone w mlaskach i wokół miast

4. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY SRODOWISKA

4.1. Lokalne zasoby srodowiska

 dolina rzeki Wdy - regionalny korytarz ekologiczny

 stanowiska najcenniejszych gatunków flory (a) i fauny (b)

4.2. Zasoby srodowiska postuluje do objęcia ochrona prawną
projektowaną park krajobrazowy "Dolina Wdy"

 pomniki przyrody - pojedyncze drzewa/zpalar drzew

4.3. Zasoby srodowiska kulturowego i krajobrazu postuluje do ochrony
obiekty o wartosciach kulturowych postuluje do zachowania i wykorzystania

5.2. SZLAKI TURYSTYCZNE

 szlak pieszy Kocielski i Borów Tucholskich (szlak zlozy Kocielski)

 szlak pieszy Popelzarna Kaszubskiego i okolice (szlak zlozony Kregów Kamkennych)

6. OBSZARY PROBLEMOWE

 duze tereny planowanego zalainstowania produkcyjno-gospodarczego

 droga krajowa nr 22

1. Ustalenia ogólne

- | | |
|---|--|
|  | granice obszaru objętego planem miejscowym |
|  | linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania |
|  | nieprzekraczalne linie zabudowy |
|  | nieprzekraczalna linia zabudowy 10 m od granicy obszaru kolejowego oraz 20 m od osi skrajnego toru |
|  | pas o szerokości 14 m wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV |

U,Prz	tereny zabudowy usługowej i rzemiosła
U,Prz,KS	tereny zabudowy usługowej, rzemiosła oraz obsługi komunikacji samochodowej

01.KZ
02.KDW

oznaczenia dróg według miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Nr XXVI/239/10 Rady Miejskiej w Czarnej Wodzie z dnia 29 września 2010 r.



Generalny Projektant	mgr inż. arch. Maria Krystyna Sikorska upr.urb./149199/PUMIRM	Data luty 2020 r.
Opracowanie graficzne	mgr inż. arch. Anna Czmielewska	Tom 3/2109-03-19/PP/III
Unowa 2109/03/19	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Czarna Woda uchwalonego uchwałą Nr XXVI/239/10 Rady Miejskiej w Czarniej Wodzie z dnia 29 września 2010r.	Rys. 1
Skala 1:1000	Rysunek planu	

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Czarnej Wodzie z dnia

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XII/124/2020

Rady Miejskiej w Czarnej Wodzie

z dnia 11 marca 2020 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH
GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

W projekcie planu nie projektuje się nowych dróg o charakterze publicznym, nie występują tereny przeznaczone na cele publiczne gminne. W związku z tym, projekt planu nie skutkuje jakimikolwiek kosztami związanymi z realizacją infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XII/124/2020
Rady Miejskiej w Czarnej Wodzie
z dnia 11 marca 2020 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG
DO PROJEKTU PLANU**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 22.11.2019 r. do 20.12.2019 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Czarnej Wodzie. Uwagi można było składać do dnia 03.01.2020 r.

W wyznaczonym terminie nie wpłynęły uwagi.

Uzasadnienie

Uchwałą Nr IV/39/2019 Rady Miejskiej w Czarnej Wodzie z dnia 25 lutego 2019r. przystąpiono do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Czarna Woda, uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Czarnej Wodzie Nr XXVI/239/10 z dnia 29 września 2010r.

W obowiązującym planie teren objęty zmianą planu przeznaczony był na funkcję zabudowy usługowej i rzemiosła. Przedmiotem zmiany planu jest dopuszczenie w planie funkcji związanej z obsługą komunikacji samochodowej oraz zwiększenie dopuszczalnych parametrów zabudowy.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czarna Woda uchwalonym uchwałą Rady Miejskiej w Czarnej Wodzie Nr IX/50/11 z dnia 10 października 2011 r., teren objęty planem przeznaczony jest na funkcję mieszkaniową i usługową, w której dopuszczone są usługi nieuciążliwe i drobne rzemiosło. Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, usługi związane z obsługą komunikacji samochodowej takie jak warsztaty samochodowe, myjnie, stacje diagnostyczne nie są zaliczane ani do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko ani do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. W związku z tym funkcja projektowana w planie jest zgodna ze studium.

Ustalenia planu wpływają w różnym stopniu na elementy z zakresu zagadnień przyrodniczych, kulturowych, gospodarczych lub społecznych:

·Projekt planu uwzględnia wymagania **ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury**. Ład przestrzenny zostanie zapewniony, ponieważ zachowana jest kontynuacja funkcji oraz kontynuacja istniejącego gabarytu i formy zabudowy.

·Wszystkie **walory architektoniczne i krajobrazowe, ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych**, zostały zachowane. W projekcie planu obejmuje się ochroną walory krajobrazu przyrodniczego, poprzez wprowadzenie zapisów minimalizujących negatywny wpływ ustaleń planu na środowisko, takich jak: ochrona terenu przed erozją wodną poprzez zabezpieczenie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania, ochrona istniejących systemów drenarskich, utrzymanie minimalnego procentu terenu biologicznie czynnego, wymóg nasadzeń krajobrazowej i ochronnej zieleni wysokiej. W ramach sporządzania planu nie wystąpiła konieczność uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, ponieważ w obszarze planu nie występują grunty leśne oraz grunty rolne chronione klasy III i wyższej, dla których jest wymagana zgoda na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze.

·Wymagania **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**, zostały zapewnione. W obszarze planu nie występują zabytki ani wartości kulturowe.

·Spełnione zostały wymagania **ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych**. W projekcie planu określono zasady ochrony środowiska, wprowadzono zapisy dotyczące zagospodarowania terenów w sąsiedztwie linii elektroenergetycznych oraz drogi krajowej nr 22 i linii kolejowej. Potrzeby osób niepełnosprawnych zostały uwzględnione poprzez wymóg realizacji miejsc postojowych dla osób z kartą parkingową.

·Nie zmieniły się również walory z zakresu **ekonomii przestrzeni, prawa własności, obronności, potrzeb interesu publicznego oraz infrastruktury technicznej**, gdyż plan zachowuje wszystkie te elementy bez zmian.

·W procesie procedowania planu zapewniono **udział społeczeństwa** w pracach nad planem miejscowym poprzez: ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu, wyłożenie do publicznego wglądu, zorganizowanie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

·Procedura planowania zachowała wymaganą **jawność i przejrzystość procedur planistycznych**. W procedowaniu planu nie wpłynęła żadna uwaga jakiegokolwiek ze stron, należy stwierdzić, że organ dopełnił interesu społecznego i prywatnego. Potwierdza to również analiza ekonomiczna, środowiskowa i społeczna sporządzona do planu.

·W planie uwzględniono **potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności**, poprzez ustalenie zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej.

·Zmiana planu zachowuje wymagania **ładu przestrzennego i efektywne gospodarowanie przestrzenią**

oraz walory ekonomiczne przestrzeni zachowując istniejący układ komunikacyjny.

·Zachowano minimalną **transportochłonność** układu przestrzennego, ponieważ projekt planu w żadnej mierze nie narusza dotychczasowego układu z zakresu transportu zbiorowego, publicznego. Możliwe jest korzystanie ze wszystkich form transportu zbiorowego, publicznego, gdyż teren przylega do dróg publicznych.

·Zachowany jest również warunek dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy **na obszarach o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej**, ponieważ, obszar planu zlokalizowany jest w bliskim sąsiedztwie drogi krajowej nr 22. Bliskie sąsiedztwo drogi krajowej jest sprzyjające dla rozwoju funkcji usługowych wymagających tranzytowych powiązań komunikacyjnych.

·Odnośnie zagadnienia dotyczącego art. 32 ust. 1. Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, **Burmistrz dokonał analizy** oceny aktualności studium i planów miejscowych i przedstawił Radzie Miejskiej do uchwalenia, która to uchwałą Nr XIII/91/16 Rady Miejskiej W Czarnej Wodzie z dnia 27 czerwca 2016 r. podjęła stosowną uchwałę wskazując w niej wykaz obszarów, dla których jest uzasadnione sporządzenie miejscowych planów. W wykazie tym, nie figuruje niniejsza zmiana planu, jednak Rada Miejska podjęła decyzję o zasadności przystąpienia do sporządzenia niniejszej zmiany planu, biorąc pod uwagę z jednej strony interesy zainteresowanych stron, z drugiej strony uznając, że nie kłóci się w żadnej mierze z interesem społecznym.

·**W zakresie finansów publicznych**, sporządzona dla potrzeb planu analiza, wykazała, że plan nie spowoduje skutków ekonomicznych, które obciążałyby budżet gminy w zakresie realizacji infrastruktury technicznej, ani w zakresie konieczności wykupu gruntów przez gminę na cele publiczne. W wyniku przyszłych przedsięwzięć inwestycyjnych budżet gminy zostanie zasilony z tytułu dodatkowych opłat od prowadzonej działalności gospodarczej.

Biorąc powyższe od uwagę Burmistrz Gminy Czarna Woda przedstawia do rozpatrzenia projekt uchwały, którego przedmiotem są ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Czarna Woda.