

UCHWAŁA NR XVIII/181/2020
RADY MIEJSKIEJ W CZARNEJ WODZIE

z dnia 21 grudnia 2020 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszaru na terenie obrębu Lubiki, gmina Czarna Woda**

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. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) oraz art. 20 ust.1, art. 27 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.)

Rada Miejska w Czarnej Wodzie uchwala co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru na terenie obrębu Lubiki, gmina Czarna Woda, uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Czarnej Wodzie Nr VIII/47/15 z dnia 28 września 2015 r.

§ 2. Plan obejmuje obszar na terenie obrębu Lubiki 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** – obszar objęty 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 strefy funkcyjnej;
- 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) **Dachy dwuspadowe** – dachy o dwóch symetrycznych połaciach i tych samych spadkach, stanowiących pokrycie głównych brył budynku, które zajmują powierzchnię minimum 70% powierzchni rzutu budynku (zapis o stosowaniu dachów dwuspadowych nie dotyczy wykuszy, lukarn, werand, tarasów, przedsionków itp.).

§ 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:

- a) symbol pierwszy – cyfra arabska (z kropką) oznaczająca kolejny numer terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi,
- b) symbol drugi – jedna lub kilka dużych liter alfabetu (bez kropki) określających rodzaj funkcji terenu.

3. Dla obszaru objętego planem określa się następujące ustalenia ogólne dotyczące funkcji projektowanych w planie. Funkcje określone w ustaleniach szczegółowych, inne niż w ustaleniach ogólnych, są obowiązujące.

1) RM – Tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich:

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

- lokalizacja zabudowy zagrodowej związanej z działalnością rolniczą: mieszkaniową i gospodarczą,
- instalacje i urządzenia techniczne związane z funkcją wiodącą.

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

- lokalizacja zabudowy towarzyszącej w formie wiat, garaży, budynków gospodarczych itp.,
- lokalizacja obiektów i urządzeń związanych z produkcją rolną indywidualną,
- chów i hodowla zwierząt w liczbie mniejszej niż 40 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP),
- wynajmowanie przez rolników pokoi oraz świadczenie usług związanych z pobytem turystów zgodnie z przepisami odrębnymi regulującymi prowadzenie usług w gospodarstwach rolnych,
- lokalizacja obiektów małej architektury,
- lokalizacja obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.

§ 6. Dla obszaru objętego planem określa się następujące ustalenia ogólne dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu. 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 niezgodnym 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 wojskowego - Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 7. W granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została wyodrębniona 1 strefa funkcyjna, ujęta w 1 karcie terenu.

1.	KARTA TERENU NR 1	Lubiki 5/2109-03-19/PP/II
2.	PRZEZNACZENIE TERENU RM tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich	
3.	Nr STREFY 1.RM POWIERZCHNIA ok. 0,35 ha	
4.	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO 4.1 Teren zlokalizowany jest na obrzeżach wsi Lubiki w ciągu istniejącej zabudowy zagrodowej rozciągającej się wzdłuż drogi powiatowej nr 2722G relacji: droga krajowa nr 22 – Czarne.	

	4.2	Należy kontynuować realizację zabudowy zagrodowej, o gabarycie stanowiącym kontynuację zabudowy istniejącej, na zasadach określonych w punkcie 9.
	4.3	Jako zabudowę uzupełniającą dopuszcza się realizację budynków gospodarczych o gabarytach określonych w punkcie 9.
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU	
	5.1	Ochronie podlegają: rzeźba terenu, istniejąca zieleń, wody podziemne oraz systemy drenarskie:
	5.1.1	W maksymalnym stopniu zachować istniejącą zieleń.
	5.1.2	Powierzchnię terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania i do zalewania działek sąsiednich.
	5.1.3	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.
	5.2	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.
6.	ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU	
	W maksymalnym stopniu kontynuować walory krajobrazu kulturowego charakterystyczne dla danego regionu w zakresie formy architektonicznej budynków i detalu architektonicznego według zasad określonych w pkt 9.	
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	
	8.1	Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.
	8.2	Zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.
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: 0,6.
	9.3	Udział powierzchni biologicznie czynnej: Minimum 30%.
	9.4	Maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: Do 25%.
	9.5	Parametry i wskaźniki dla zabudowy o funkcji wiodącej:
	9.5.1	Wysokość zabudowy: Max 2 kondygnacje nadziemne. Dopuszcza się kondygnację podziemną. Wysokość budynków mieszkalnych: max 10 m; poziom posadowienia posadzki parteru – maksymalnie 0,6 m od naturalnego poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku. Wysokość budynków hodowlanych i gospodarczych: max 12 m. Dla budowli nie będących budynkami: nie określa się.
	9.5.2	Geometria dachów: Dachy dwuspadowe, o kątach nachylenia połaci od 25° do 50°.
	9.6	Parametry i wskaźniki dla zabudowy o funkcji towarzyszącej:
	9.6.1	Wysokość zabudowy: Wysokość budynków: max 6m
	9.6.2	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	Teren położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Borów Tucholskich, gdzie obowiązują nakazy i zakazy wynikające z przepisów odrębnych dotyczących obszarów chronionego krajobrazu.
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 wydzielenie działek oraz regulację dla potrzeb budowli i obiektów liniowych o parametrach wynikających z technologii i przepisów odrębnych.
	12.2	Dopuszcza się lokalizację budynku stacji transformatorowej bezpośrednio przy granicy działki.
13.	KOMUNIKACJA	
	13.1	Dojazd z drogi powiatowej nr 2722G (ul. Wiejska).
	13.3	W granicach własności należy zapewnić miejsca parkingowe w ilości: - min. 1 miejsca parkingowe / 1 lokal mieszkalny, - 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

	Wody opadowe: kanalizacji sanitarnej. Do sieci kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo pod warunkiem zabezpieczenia terenu przed zaleganiem wód opadowych i zalewaniem terenów sąsiednich. Zanieczyszczone wody opadowe należy podeżyścić w stopniu określonym w przepisach odrębnych. Ogrzewanie: Systemem indywidualnym w oparciu o nieemisyjne lub niskoemisyjne źródła ciepła. Energetyka: Z sieci energetycznej. Gaz: Indywidualnie, docelowo dopuszcza się 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 Rady Miejskiej w Czarnej Wodzie Nr VIII/47/15 z dnia 28 września 2015 r., w części objętej niniejszym planem miejscowym.

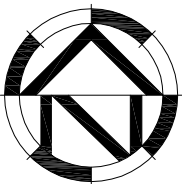
§ 11. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Sebastian Schmidt

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru na terenie obrębu LUBIKI, gmina CZARNA WODA

uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Czarnej Wodzie
Nr VIII/47/15 z dnia 28 września 2015 r.



skala 1:1000



I USTALENIA PLANU

1. Ustalenia ogólne

- granicę obszaru objętego planem miejscowym
- linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy

2. Ustalenia funkcji terenów

- RM tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych

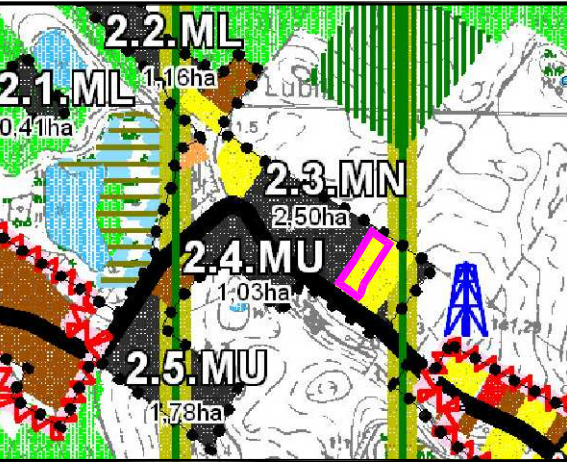
droga krajowa nr 22

ul. Wajska

droga powiatowa nr 2722G

Czarne

Wyrys ze zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Miejskiej Czarna Woda uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Czarnej Wodzie Nr IX/50/11 z dnia 10 października 2011r. skala 1 : 10 000



- granica obszaru objętego planem miejscowym
- Układ komunikacyjny:
 - drogi powiatowe
 - drogi gminne

- 1. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ
- 1.2. Obszary możliwego docelowego zainwestowania, w tym:
 - A. Istniejąca zabudowa i tereny zagospodarowane (użytkowane nierolniczo i nieleśne)
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
 - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
 - zabudowa letniskowa
 - zabudowa usługowa
 - B. Sąsiedztwo terenów zainwestowanych - obszar kontynuacji zabudowy
 - C. Obszary rozwoju zabudowy, w tym o głównym przeznaczeniu:
 - MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
 - M/U - zabudowa mieszkaniowo-usługowa
 - ML - zabudowa letniskowa
- 1.3. Obszary przestrzeni chronionej:
 - tereny rolnicze z rozproszoną zabudową zagrodową
 - tereny lasów (a) i obszary przeznaczone do zalesień (b)
 - wody

- 2. OGRANICZENIA W LOKALIZACJI ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIU TERENU, W TYM:
 - 1.3. Tereny wyłączone spod zabudowy, w tym:
 - mokradła i bagna
 - ograniczenia ze względu na trudne warunki gruntowo-wodne
 - tereny łąk i pastwisk(a) w tym na torfach (b)
- 3. OBIEKTY I OBSZARY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:
 - 3.1. USTAWA O OCHRONIE PRZYRODY
 - obszar Chronionego Krajobrazu Borów Tucholskich
 - obszary Natura 2000
 - cała gmina położona jest w granicach ustanowionego obszaru specjalnej ochrony ptaków "Bory Tucholskie" PLB220009
- 4. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA
 - 4.2. Zasoby środowiska kulturowego i krajobrazu postulowane do ochrony zespoły zabudowy o wartościach kulturowych postulowane do zachowania i adaptacji
- 5. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
 - 5.1. KOMUNIKACJA
 - Główne powiązania drogowe, nr dróg, klasa techniczna
 - drogi powiatowe - klasa techniczna Z lub L
 - drogi gminne - klasa techniczna D lub L
 - 5.3. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA
 - aglomeracja ściekowa "Czersk" (cały obszar gminy)
 - wieża telefonii komórkowej
- 7. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ PLANY MIEJSCOWE
 - obszary rozwoju zabudowy

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

	Generalny Projektant	mgr inż. arch. Maria Krystyna Sikorska upr.urb.1491/99/PUMIRM	Data listopad 2020 r.
	Opracowanie graficzne	mgr inż. arch. Anna Czmielowska	Tom 5/2109-03-19/PP/II
	Umowa 2109/03/19	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru na terenie obrębu Lubiki, gmina Czarna Woda uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Czarnej Wodzie Nr VIII/47/15 z dnia 28 września 2015 r.	
	Skala 1:1000	Rysunek planu	

Rys. 1

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XVIII/181/2020

Rady Miejskiej w Czarnej Wodzie

z dnia 21 grudnia 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 XVIII/181/2020
Rady Miejskiej w Czarnej Wodzie
z dnia 21 grudnia 2020 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 07.09.2020 r. do 05.10.2020 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Czarnej Wodzie. Uwagi można było składać do dnia 19.10.2020 r.

W wyznaczonym terminie nie wpłynęły uwagi.

Uzasadnienie

Uchwałą Nr VI/64/2019 Rady Miejskiej w Czarnej Wodzie z dnia 24 czerwca 2019 r. przystąpiono do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru na terenie obrębu Lubiki, gmina Czarna Woda, uchwalonego uchwałą Nr VIII/47/15 Rady Miejskiej w Czarnej Wodzie z dnia 28 września 2015 r.

Plan obejmuje obszar działki nr 118/2 położonej na terenie wsi Lubiki przy drodze powiatowej nr 2722G. Powodem przystąpienia do zmiany planu jest zmiana linii zabudowy od drogi powiatowej, które w obowiązującym planie określono w odległości 8 m od linii rozgraniczającej pasa drogowego. Zgodnie z obowiązującym przepisami tj. art. 43 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 470.), od drogi powiatowej w terenie zabudowanym należy zachować odległość minimum 8 m od zewnętrznej krawędzi jezdni. W związku z tym, Rada Miejska podjęła decyzję o przystąpieniu zmiany planu w celu ustanowienia nieprzekraczalnej linii zabudowy od drogi powiatowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

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 tj. istniejącą rzeźbę terenu oraz zieleni. Charakterystyczne dla danego regionu walory krajobrazu kulturowego chroni się poprzez kontynuację w zakresie formy architektonicznej budynków, detalu architektonicznego oraz zieleni przydomowej.

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 ze szczególnymi potrzebami**. W projekcie planu określono zasady ochrony środowiska. Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami 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 przylega do istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej i stanowi jej kontynuację.

·Odnosnie zagadnienia dotyczącego art. 32 ust. 1. Ustawy z dnia 27 marca 2003r. 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 żadnych skutków ekonomicznych, które obciążałyby budżet gminy w zakresie realizacji infrastruktury technicznej, ani w zakresie konieczności wykupu gruntów na cele publiczne.

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