



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia 5 lutego 2020 r.

Poz. 684

UCHWAŁA NR XIII/104/2019 RADY GMINY W CZARNEJ

z dnia 19 grudnia 2019 r.

w sprawie uchwalenia zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego CHREWT "1"

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Czarna, uchwalonym Uchwałą Nr XV/136/01 Rady Gminy w Czarnej z dnia 24 kwietnia 2001 r. z późn. zm. Rada Gminy w Czarnej uchwala, co następuje:

§ 1.1. Uchwala się zmianę Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego CHREWT "1" uchwalonego Uchwałą Nr XIX/132/97 Rady Gminy w Czarnej z dnia 30 grudnia 1997 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Krośnieńskiego Nr 5 poz. 70 z dnia 16 marca 1998 roku).

2. Załącznikami stanowiącymi integralną część uchwały są:

- 1) Załącznik graficzny nr 1.1 – rysunek zmiany planu, wykonany na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000;
- 2) Załącznik graficzny nr 1.2 – kopia rysunku planu ze wskazaniem granic obszaru objętego zmianą.

§ 2.1. Obszar zmiany planu obejmuje tereny w miejscowości Olchowiec w gminie Czarna o łącznej powierzchni około 2,18 ha.

2. Na rysunku planu wprowadza się następujące zmiany: część terenu oznaczonego symbolem UWT przeznacza się na tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolami U1 i U2, tereny komunikacji-dróg wewnętrznych oznaczone symbolami KDW1 i KDW2.

3. Do zapisów uchwały wprowadza się następujące zmiany:

- 1) Po §3 wprowadza się §3a. o brzmieniu:

1. Ustala się następujące przeznaczenia terenu:

- 1) tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem U;
- 2) tereny komunikacji- dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) uznaje się za zgodne z planem usytuowanie i parametry istniejących budynków o funkcji usługowej i rekreacji indywidualnej, zrealizowanych przed wejściem w życie ustaleń planu dla których uzyskano ważne pozwolenie na budowę, przy czym dopuszcza się:

- a) dalsze ich użytkowanie, w tym możliwość przeprowadzania przebudowy, rozbudowy i nadbudowy;
- b) stosowanie geometrii i pokrycia dachów jak w budynku istniejącym;

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 2) przy lokalizacji obiektów budowlanych uwzględnić lokalne warunki geotechniczne gruntu, przy czym dopuszcza się możliwość budowy nowych obiektów oraz rozbudowy istniejących na terenach zagrożonych ruchami osuwiskowymi przy zastosowaniu technologii i materiałów budowlanych podnoszących bezpieczeństwo ich użytkowania.

4. W zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

1) warunki zagospodarowania i urządzania terenu:

- a) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 4,0 m od linii rozgraniczających tereny komunikacji - dróg wewnętrznych oznaczone symbolem KDW,
- b) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej –maksymalnie 35%,
- c) powierzchnia działki budowlanej w postaci biologicznie czynnej – minimum 50%,
- d) na działkach zabudowanych, na których ustalone wskaźniki są przekroczone, dopuszcza się możliwość nadbudowy lub przebudowy istniejących budynków bez podwyższenia istniejącego wskaźnika powierzchni zabudowy;

2) standardy kształtowania zabudowy:

a) wysokość budynków:

- usługowych i usługowych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej maksymalnie – 12,0 m, mierząc od projektowanego poziomu terenu w najwyższym położonym punkcie na spadku od strony przystokowej,
- budynków rekreacji indywidualnej maksymalnie – 9,0 m, mierząc od projektowanego poziomu terenu w najwyższym położonym punkcie na spadku od strony przystokowej,
- budynków gospodarczych i garaży: maksymalnie – 6,0 m, mierząc od projektowanego poziomu terenu w najwyższym położonym punkcie na spadku od strony przystokowej;

b) maksymalny poziomy wymiar rzutu budynku:

- usługowych i usługowych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej – 70 m,
- budynków rekreacji indywidualnej – 20,0 m,
- budynków gospodarczych i garaży – 12,0 m;

c) dachy spadziste, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci od 25o do 45o, za wyjątkiem zadaszeń nad tarasami, balkonami, schodami zewnętrznymi, gankami, wiatrołapami, dla których dopuszcza się dachy płaskie, jednospadowe i krzywiznowe,

d) dopuszcza się zadaszenie budynków w postaci tarasów o kącie nachylenia do 10°,

e) dopuszcza się wielopłaszczyznowe przekrycia fragmentów budynków, w tym szklane (m.in. świetliki, zadaszenia dziedzińców lub tarasów użytkowych),

f) możliwość doświetlenia poddaszy przez szczyty, lukarny, okna dachowe lub świetliki,

g) pokrycia dachowe z materiałów nawiązujących do regionalnych tradycji lub z materiałów imitujących formę i kolor tych materiałów,

h) zakaz stosowania błyszczących pokryć dachowych z wyjątkiem szkła,

i) elewacje wykończone naturalnymi materiałami (drewno, kamień) w kolorze naturalnym lub materiałami nawiązującymi do nich, albo elementami tych materiałów, zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych, dopuszcza się stosowanie szkła.

5. W zakresie zasad scalenia i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) minimalna powierzchnia działki: usługowej – 1000 m², rekreacji indywidualnej – 1200 m²;

2) minimalna szerokość działki: usługowej – 20m, rekreacji indywidualnej – 20 m;

3) dopuszcza się łączenie i podziały działek w celu:

- a) wyodrębnienia nowych działek na zasadach określonych planem,
- b) powiększenia sąsiednich nieruchomości lub regulacji granic działki,
- c) regulacji działek drogowych.

6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

1) dostęp do drogi publicznej (poza granicami planu) poprzez drogi wewnętrzne KDW;

2) dopuszcza się lokalizację dojazdów, przy czym dla dojazdów ustala się min. szerokość – 5,0 m;

3) minimalna ilość miejsc do parkowania dla samochodów osobowych:

- a) 3 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego, przy czym wyliczoną ilość miejsc należy zaokrąglić w górę do pełnej liczby,
- b) 1 miejsce dla budynku rekreacji indywidualnej,
- c) miejsca parkingowe dla pojazdów z kartą parkingową,
- d) jako miejsce do parkowania wlicza się też miejsce w garażu,

7. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- a) poprzez wewnętrzne instalacje wodociągowe z indywidualnych studni kopanych i głębinowych lub z wodociągów lokalnych; dopuszcza się rozbudowę istniejących wodociągów oraz realizację nowych o przekroju nie mniejszym niż Ø 50 mm,
- b) lokalizację projektowanych sieci wodociągowych w liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się przebiegi wodociągów poza liniami rozgraniczającymi dróg, w terenach wyznaczonych w planie pod inne zainwestowanie,
- c) konieczność wyposażenia projektowanej sieci wodociągowej w hydranty ppoż. dla zabezpieczenia ppoż. obiektów budowlanych, dopuszcza się możliwość wykonania zbiornika retencyjnego lub sieci wewnętrznej dla potrzeb przeciwpożarowych;

2) W zakresie odprowadzania ścieków: odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych do szczelnych, bezodpływowych zbiorników na ścieki, okresowo opróżnianych i transportowanych do stacji zlewnych ścieków;

3) W zakresie odprowadzania wód opadowych:

- a) odprowadzenie wód opadowych do gruntu poprzez infiltrację powierzchniową,
- b) ujmowanie wód opadowych z powierzchni terenów, z których spływ stanowić może zagrożenie dla środowiska przyrodniczego (parkingi, drogi wewnętrzne, dojazdy) w system kanalizacji deszczowej i oczyszczanie ich przed wprowadzeniem do odbiornika;

4) W zakresie elektroenergetyki:

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez rozbudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej,
- b) linie elektroenergetyczne prowadzić wyłącznie jako kablowe,
- c) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń elektroenergetycznych,
- d) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej wykorzystujących alternatywne źródła energii do 100 kW;

5) W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- a) zaopatrzenie z lokalnych źródeł ciepła na bazie rozwiązań pozwalających minimalizować „niską emisję” zanieczyszczeń do powietrza (np. poprzez preferowanie wysokosprawnych, zautomatyzowanych źródeł ciepła w indywidualnych systemach grzewczych),

b) stosowanie urządzeń do pozyskiwania energii ze źródeł odnawialnych;

6) W zakresie telekomunikacji:

a) zapewnienie obsługi terenu poprzez rozbudowę istniejącej sieci teletechnicznej,

b) włączenie do istniejącej sieci poprzez projektowaną sieć;

7) W zakresie gospodarki odpadami: gromadzenie odpadów komunalnych oraz związanych z prowadzoną działalnością usługową, w szczelnych pojemnikach i usuwanie zgodnie z zasadami przyjętymi na terenie gminy Czarna;

8) Dopuszcza się lokalizację ciągów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnych do obsługi istniejącej i projektowanej zabudowy. W przypadku wystąpienia kolizji istniejących sieci z projektowanymi obiektami, należy sieci te przystosować do nowych warunków niekolidujących z ustaleniami planu.

8. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem U1 o pow. 1,72 ha z podstawowym przeznaczeniem pod usługi turystyczne: hotelarskie, konferencyjne, gastronomiczne.

1) Na wyznaczonych terenach dopuszcza się:

a) funkcje uzupełniające w postaci handlu, usług: medyczno-rehabilitacyjnych, weterynaryjnych, sportu i rekreacji oraz zabudowę rekreacji indywidualnej, w tym całorocznej a także funkcję mieszkaniową w budynkach usługowych, przy czym w budynku usługowym dopuszcza się maksymalnie 30% powierzchni użytkowej z przeznaczeniem na mieszkania,

b) przebudowę, rozbudowę oraz nadbudowę istniejących budynków oraz budowę nowych budynków z dopuszczeniem kondygnacji podziemnych,

c) przebudowę, rozbudowę, nadbudowę oraz budowę urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie,

d) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: maksymalny – 3,5; minimalny – 0,1,

e) dojścia i dojazdy,

f) zieleni ozdobną i rekreacyjną,

g) parkingi,

h) obiekty małej architektury,

i) budowle służące celom rekreacyjno-wypoczynkowym,

j) urządzenia sportowe i rekreacyjno-wypoczynkowe,

k) lokalizację obiektów tymczasowych związanych z realizacją zagospodarowania i zabudowy zgodnie z ustaleniami planu.

9. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem U2 o pow. 0,21 ha z podstawowym przeznaczeniem pod usługi o funkcji turystyczno-rekreacyjnej.

1) Na wyznaczonym terenie dopuszcza się:

a) funkcje uzupełniające w postaci handlu, usług sportu, zabudowę rekreacji indywidualnej, w tym całorocznej oraz funkcję mieszkaniową w zabudowie usługowej, przy czym w budynkach usługowych dopuszcza się maksymalnie 49 % pow. użytkowej z przeznaczeniem na mieszkania,

b) przebudowę, rozbudowę oraz nadbudowę istniejących budynków oraz budowę nowych budynków z dopuszczeniem kondygnacji podziemnych,

c) przebudowę, rozbudowę, nadbudowę oraz budowę urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie,

d) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: maksymalny – 2,0; minimalny – 0,1,

e) dojścia i dojazdy,

- f) zieleni ozdobną i rekreacyjną,
- g) parkingi,
- h) obiekty małej architektury,
- i) budowle służące celom rekreacyjno-wypoczynkowym,
- j) urządzenia sportowe i rekreacyjno-wypoczynkowe,
- k) lokalizację obiektów tymczasowych związanych z realizacją zagospodarowania i zabudowy zgodnie z ustaleniami planu.

10. Wyznacza się tereny komunikacji - dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolami KDW1 o pow. 0,12 ha oraz KDW2 o pow. 0,13 ha z przeznaczeniem pod drogi, obiekty i urządzenia obsługi komunikacji.

- 1) Dla wyznaczonego terenu ustala się minimalne szerokości w liniach rozgraniczających – 6,0 m dopuszcza się poszerzenia w rejonach skrzyżowań i na łukach dróg oraz przewężenia (według istniejącego zagospodarowania) zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) W terenach KDW1 i KDW2 dopuszcza się:
 - a) realizację jezdni, chodników, urządzeń organizacji ruchu, oświetlenia dróg oraz elementy wyposażenia dróg,
 - b) realizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
 - c) remonty, przebudowy oraz przebieg nowych sieci infrastruktury technicznej podziemnej poza pasem jezdni, bez naruszania elementów technicznych dróg i bez zmniejszania wartości użytecznej drogi,
 - d) realizację zjazdów indywidualnych do terenów zainwestowania,
 - e) lokalizację miejsc parkingowych usytuowanych wzdłuż drogi oraz umieszczanie reklam i tablic informacyjnych.

2) § 4 otrzymuje brzmienie:

1. Zgodnie z art. 10 ust.3, art. 36 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty w razie zbycia nieruchomości objętej planem w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

2. Ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości dla terenów U1, U2, KDW1 i KDW2 w wysokości 10 %.”

§ 3. 1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czarna.

§ 4. 1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy Czarna.

**Przewodniczący
Rady Gminy**

Jan Podraza



