

UCHWAŁA NR
RADY GMINY W CZARNEJ
z dnia
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 2018 r. poz. 994 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 uchwała,
co następuje:

§1

1. **Uchwała 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.
 - 3) Załącznik nr 2 – stanowiący rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu.
 - 4) Załącznik nr 3 – stanowiący rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

§2

1. Obszar zmiany planu obejmuje tereny w miejscowości Olchowiec w gminie Czarna o łącznej powierzchni około 2,24 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 zielni nieurządzonej oznaczone symbolem ZN1, tereny lasu oznaczone symbolem ZL1, 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 zieleni nieurządzonej oznaczone na rysunku planu symbolem ZN;*
- 3) tereny lasu oznaczone na rysunku planu symbolem ZL;*
- 4) tereny komunikacji- dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW.*

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład 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 25° do 45°, za wyjątkiem zadaszeń nad tarasami, balkonami, schodami zewnętrznymi, gankami, wiatrolapami, 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;*
 - e) *dla niewymienionych funkcji ilość miejsc parkingowych należy określić indywidualnie, dostosowując do programu inwestycji.*
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 \varnothing 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: medyczo-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 zieleni nieurządzonej** oznaczone na rysunku planu symbolem **ZNI** o pow. 0,01 ha z podstawowym przeznaczeniem pod zieleni niską, zadrzewienia i zakrzaczenia.
- 1) Na wyznaczonym terenie:
- a) zakazuje się lokalizacji budynków;
 - b) realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów i przejść pieszych.
12. Wyznacza się **tereny lasu** oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL1** o pow. 0,05 ha
- 1) Na wyznaczonym terenie:
- a) zakazuje się lokalizacji budynków;
 - b) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
13. 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.*

14. *Ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości 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.