

**UCHWAŁA NR
MIEJSKIEJ W CZARNEJ WODZIE
z dnia r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszaru na terenie miasta Czarna Woda, 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 (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.) oraz art. 20 ust.1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.)

Rada Miejska w Czarnej Wodzie uchwala co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru na terenie miasta Czarna Woda, gmina Czarna Woda.

§ 2

Plan obejmuje obszary 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 łąd 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) **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.);
- 6) **Dachy wielospadowe** – dachy składające się z kilku dwuspadowych lub wielospadowych połaci, które zajmują powierzchnię minimum 70% powierzchni rzutu budynku (zapis o stosowaniu dachów wielospadowych nie dotyczy wykuszy, lukarn, werand, tarasów, przedsionków itp.);
- 7) **Usługi** – wszelka działalność usługowa publiczna i niepubliczna z zakresu handlu, gastronomii, hotelarstwa, usług zdrowia, opieki społecznej, administracji, kultu religijnego, rekreacji i wypoczynku itp. poza usługami z zakresu handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m². Wyklucza się usługi związane z rzemiosłem samochodowym, warsztatami ślusarskimi, mechanicznymi, lakierniczymi itp. powodujące nadmierne emisje do środowiska w zakresie hałasu, zapachu, promieniowania elektromagnetycznego, gazów, pyłów, odpadów i innych zanieczyszczeń;
- 8) **Jaskrawa kolorystyka** – kolor materiałów budowlanych przejaskrawiony, połyskujący o wysokiej intensywności barw oraz nie będący kolorem naturalnym – tradycyjnych materiałów budowlanych (tzn.: cegła, ceramiczna, dachówka ceramiczna, tynk mineralny w odcieniach bieli, beży, jasnoszarych, kamień naturalny w partii cokołowej, drewno).

§ 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. W planie ustala się cztery rodzaje klas przeznaczenia terenu:. Tereny oznacza się stosując najpierw numer kolejny dla każdego rodzaju klasy przeznaczenia terenu, następnie symbol przeznaczenia terenu. Każdy rodzaj klasy przeznaczenia terenu numeruje się w sposób ciągły w ramach danego przeznaczenia (np. 1MN, 2MN,, 1KDW, 2KDW, itd.)
3. Dla obszaru objętego planem określa się następujące ustalenia ogólne dotyczące funkcji projektowanych w planie. Funkcje szczegółowe określone w ustaleniach planu w § 7, inne niż funkcje określone w ustaleniach ogólnych, są obowiązujące.

1) MN – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- a) Wiodące funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:
 - lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - 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 małej architektury,
- lokalizacja skwerów, zieleńców, placów zabaw itp.,
- lokalizacja sztucznych zbiorników wodnych otwartych i podziemnych,
- lokalizacja obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.

2) MN,U – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej:

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

- lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
- lokalizacja zabudowy usługowej,
- 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 małej architektury,
- lokalizacja skwerów, zieleńców, placów zabaw itp.,
- lokalizacja sztucznych zbiorników wodnych otwartych i podziemnych,
- lokalizacja obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.

3) L – Lasy:

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

- tereny leśne.

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

- zalesienia,
- lokalizacja obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej, niewymagających zgody na zmianę przeznaczenia gruntu leśnego na cele nieleśne

4) Tereny komunikacji i infrastruktury technicznej:

- **KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
- **KDW** – tereny dróg wewnętrznych klasy dojazdowej,
- **KDXW** – tereny ciągów pieszo-jezdných wewnętrznych,
- **K** – tereny infrastruktury technicznej kanalizacyjnej.

§ 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 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 wojskowego - Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP.
4. W każdej strefie funkcyjnej dopuszcza się wydzielenie nieoznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych lub ciągów pieszo-jezdných wewnętrznych, o minimalnej szerokości pasów drogowych:
 - 8m dla dróg,
 - 6m dla ciągów pieszo-jezdných stanowiących dojazd do więcej niż pięciu działek budowlanych,
 - 5m dla ciągów pieszo-jezdných stanowiących dojazd do maksymalnie pięciu działek budowlanych.
5. Minimalna powierzchnia działki określona w ustaleniach szczegółowych nie dotyczy wydzielen dla potrzeb: obiektów infrastruktury technicznej oraz dojazdów i dojść koniecznych, a także na powiększenie działki sąsiedniej.
6. Dopuszcza się użytkowanie istniejących przydomowych oczyszczalni ścieków na terenie działek, do czasu wybudowania gminnej kanalizacji sanitarnej w drogach przylegających do tych działek.
7. Dopuszcza się realizację przydomowych oczyszczalni ścieków dla działek, dla których uzyskano prawomocne decyzje o pozwoleniu na budowę.
8. Plan nie wyznacza ram dla przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
9. Maksymalna dopuszczalna wysokość zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

§ 7

W granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostały wyodrębnione 55 strefy funkcyjne, ujęte w 10 kartach terenu.

1.	KARTA TERENU Nr 1	Czarna Woda 11/2109-03-19/PP/II
2.	PRZEZNACZENIE TERENU MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	
3.	Nr STREFY 1.MN POWIERZCHNIA ok. 1,39 ha	
4.	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO 4.1 Teren częściowo zabudowany jest zabudową mieszkaniową jednorodziną, historyczną i współczesną. 4.2 Należy kontynuować realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 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.	

	4.4 W obrębie strefy należy wprowadzić zieleń wysoką, z zastosowaniem gatunków rodzimych np. wierzba, osika, sosna, lipa, kasztan, brzoza, klon, dąb, grab, glóg, w liczbie minimum 1 drzewo na 400m² powierzchni działki budowlanej, z zaleceniem lokalizacji zieleni wysokiej wzdłuż szlaków komunikacyjnych.
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. Ewentualna wycinka poza okresem lęgowym ptaków. 5.1.2 Powierzchnie 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 6.1 Należy w maksymalnym stopniu zachować walory krajobrazu przyrodniczego tj. rzeźbę terenu (nie dotyczy robót niwelacyjnych niezbędnych do prawidłowego posadowienia obiektów budowlanych) oraz zieleni. 6.2 W maksymalnym stopniu kontynuować walory krajobrazu kulturowego charakterystyczne dla danego regionu w zakresie formy architektonicznej budynków, detalu architektonicznego, elementów małej architektury oraz zieleni przydomowej, według zasad określonych w pkt 9.
7.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ 7.1. W strefie zlokalizowane są n/w obiekty zabytkowe znajdujące się w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczone graficznie na rysunku planu: 1) Budynek mieszkalny przy ul. Starogardzkiej 62 na działce nr 578/4. 2) Budynek mieszkalny przy ul. Starogardzkiej 74 na działce nr 583. 7.2 Zasady ochrony 7.2.1 Czynności podejmowane w obrębie obiektów ujętych w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków wymagają stosowania przepisów odrębnych, dotyczących ochrony i opieki nad zabytkami. 7.2.2 Nakaz ochrony i zachowania historycznej lokalizacji budynku/obiektu oraz historycznych elementów budynku/obiektu tj. bryły, kształtu i pokrycia dachu, (kąt nachylenia głównych połaci dachowych), dyspozycji ścian (w tym rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych), detalu architektonicznego (w tym wielkości i kształtu otworów okiennych i drzwiowych oraz podziałów stolarki okiennej i drzwiowej), materiałów budowlanych, kolorystyki (w tym szczególności kolorystyki wynikającej z zastosowania kamiennych, drewnianych i ceglanych elewacji). 7.2.3 Zakaz ocieplania od zewnątrz budynków z zachowanymi historycznymi elewacjami z cegły licowej, kamienia, drewna, elewacjami szachulcowymi oraz innych form historycznego detalu architektonicznego. 7.2.4 Zakaz rozbudowy i nadbudowy budynków 7.2.5 W przypadku zniszczenia części lub całości budynku, obowiązuje nakaz odtworzenia budynku w zakresie elementów podlegających ochronie określonych w ust.1.
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 Działania inwestycyjne w obiektach zabytkowych znajdujących się w ewidencji zabytków, oznaczonych graficznie na rysunku planu, realizować na zasadach określonych w pkt. 7.2 9.2 Parametry i wskaźniki dla nowej zabudowy: 9.2.1 Linie zabudowy: 1) Zachować nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu. 2) Dla działek zabudowanych, dopuszcza się zabudowę na granicy działek sąsiadów i w odległości mniejszej niż 3m od granicy działek sąsiadów pod warunkiem spełnienia przepisów szczegółowych dotyczących m.in. zabezpieczeń pożarowych i zaciemnienia sąsiadów itp. 9.2.2 Intensywność zabudowy: Minimalna: nie określa się. Maksymalna: 0,6. 9.2.3 Udział powierzchni biologicznie czynnej: Minimum 25%. 9.2.4 Maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: Do 30%. 9.2.5 Parametry i wskaźniki dla zabudowy o funkcji wiodącej: 9.2.5.1 Wysokość zabudowy: Max 2 kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym. Dopuszcza się kondygnację podziemną. Wysokość budynków: max 10 m. Dla budowli nie będących budynkami: nie określa się. 9.2.5.2 Geometria dachów: Płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci od 25 stopni do 45.stopni. 9.2.6 Parametry i wskaźniki dla zabudowy o funkcji towarzyszącej: 9.2.6.1 Wysokość zabudowy: Max 1 kondygnacja nadziemna. Wysokość budynków max 8,5 m. 9.2.6.2 Geometria dachów: Dowolne. 9.2.7 Kształtowanie formy architektonicznej: Kolorystyka elewacji w tonacji bieli, beżów, odcieni szarości, pastel. Zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki. Stosowanie naturalnych materiałów budowlanych i stonowanej kolorystyki. Ujednoliconą kolorystyką pokrycia dachów ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, szarości.

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: 800 m². 12.2 Dopuszcza się łączenie działek. 12.3 Dopuszcza się wydzielenie działek oraz regulację dla potrzeb budowli i obiektów liniowych o parametrach wynikających z technologii i przepisów odrębnych. 12.4 Dopuszcza się zabudowę na istniejących działkach o powierzchni mniejszej niż określona w pkt 12.1. 12.5 Obiekty budowlane powinny być lokalizowane od drogi krajowej nr 22 w odległości zgodnej z przepisami odrębnymi. 12.6 Budynek przeznaczony na pobyt ludzi znajdujący 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 z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi przed uciążliwościami wynikającymi z sąsiedztwa z drogą krajową nr 22, należy do zadań własnych inwestora i jego zastępców prawnych. 12.7 Zakazuje się umieszczania wzdłuż drogi krajowej nr 22 reklam emitujących zmienne światło m.in. typu LED. 12.8 Dopuszcza się lokalizację budynku stacji transformatorowej bezpośrednio przy granicy działki.
13.	KOMUNIKACJA 13.1 Dojazd z drogi 01.KDD (ul. Akacyjowa), z ul. Polnej i z drogi krajowej nr 22 poprzez istniejące zjazdy. 13.2 Zakaz nowych bezpośrednich zjazdów z drogi krajowej. 13.3 W granicach własności należy zapewnić miejsca parkingowe w ilości: - min. 1 miejsca parkingowe / 1 lokal mieszkalny, - min. 1 miejsce parkingowe / 30 m² powierzchni użytkowej usługi, - miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.
14.	INFRASTRUKTURA TECHNICZNA Woda: Z sieci wodociągowej. Dopuszcza się z ujęcia własnego. 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. Wody opadowe: 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. 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: 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.

1.	KARTA TERENU Nr 2						Czarna Woda 11/2109-03-19/PP/II
2.	PRZEZNACZENIE TERENU MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej						
3.	Nr STREFY POWIERZCHNIA Nr STREFY POWIERZCHNIA Nr STREFY POWIERZCHNIA	2.MN ok. 4,19 ha 8.MN ok. 1,36 ha 14.MN ok. 3,49 ha	3.MN ok. 5,75 ha 9.MN ok. 3,24 ha	4.MN ok. 0,34 ha 10.MN ok. 2,48 ha	5.MN ok. 1,60 ha 11.MN ok. 5,25 ha	6.MN ok. 1,85 ha 12.MN ok. 0,13 ha	7.MN ok. 0,45 ha 13.MN ok. 3,62 ha
4.	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO 4.1 Teren jest w większości niezabudowany, z nieliczną rozproszoną zabudową mieszkaniową jednorodziną.						

	4.2 Należy kontynuować realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 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. 4.4 W obrębie strefy należy wprowadzić zieleń wysoką, z zastosowaniem gatunków rodzimych np. wierzba, osika, sosna, lipa, kasztan, brzoza, klon, dąb, grab, głąb, w liczbie minimum 1 drzewo na 400m² powierzchni działki budowlanej, z zaleceniem lokalizacji zieleni wysokiej wzdłuż szlaków komunikacyjnych.
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU 5.1 Ochronie podlegają: rzeźba terenu, istniejąca zieleń, wody powierzchniowe i podziemne oraz systemy drenarskie: 5.1.1 W maksymalnym stopniu zachować istniejącą zieleń. Ewentualna wycinka poza okresem lęgowym ptaków. 5.1.2 Powierzchnie 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. 5.1.4 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. 5.2 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 6.1 Należy w maksymalnym stopniu zachować walory krajobrazu przyrodniczego tj. rzeźbę terenu (nie dotyczy robót niwelacyjnych niezbędnych do prawidłowego posadowienia obiektów budowlanych), zieleni, oczka i ciekły wodne.. 6.2 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 ZABYTEKÓW, 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: 1) Zachować nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu. 2) Dla działek zabudowanych, dopuszcza się zabudowę na granicy działek sąsiadów i w odległości mniejszej niż 3m od granicy działek sąsiadów pod warunkiem spełnienia przepisów szczegółowych dotyczących m.in. zabezpieczeń pożarowych i zaciemnienia sąsiadów itp. 9.2 Intensywność zabudowy: Minimalna: nie określa się. Maksymalna: 0,6. 9.3 Udział powierzchni biologicznie czynnej: Minimum 25%. 9.4 Maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: Do 30%. 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: max 10 m. Dla budowli nie będących budynkami: nie określa się. 9.5.2 Geometria dachów: Płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci od 25° do 45°. 9.6 Parametry i wskaźniki dla zabudowy o funkcji towarzyszącej: 9.6.1 Wysokość zabudowy: Max 1 kondygnacja nadziemna. Wysokość budynków max 8,5 m. 9.6.2 Geometria dachów: Dowolne. 9.7 Kształtowanie formy architektonicznej: Kolorystyka elewacji w tonacji bieli, beżów, odcieni szarości, pastel. Wyklucza się wszelkie jaskrawe barwy. Ujednolicona kolorystyka pokrycia dachów ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, szarości.
10.	GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODREBNYCH 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 obszaru Natura 2000, zgodnie z przepisami odrębnymi. 10.2 Tereny: 2.MN, 3.MN, 4.MN położone są częściowo 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 podział terenu na działki budowlane na zasadach: - minimalna powierzchnia działki: 800 m². 12.2 Dopuszcza się łączenie działek. 12.3 Dopuszcza się wydzielenie działek oraz regulację dla potrzeb budowli i obiektów liniowych o parametrach wynikających z technologii i przepisów odrębnych. 12.4 Dopuszcza się zabudowę na istniejących działkach o powierzchni mniejszej niż określona w pkt 12.1.

	12.5 Dopuszcza się lokalizację budynku stacji transformatorowej bezpośrednio przy granicy działki. 12.6 Na terenie 10.MN dopuszcza się budowę stawów o powierzchni do 1000 m² i głębokości do 3 m.
13.	KOMUNIKACJA 13.1 Dojazd z dróg: 01.KDD, 02.KDD, 03.KDD, 04.KDD, 05.KDD, 09.KDD, 010.KDD, 011.KDD, 013.KDD, 0.17.KDD, 019.KDW, 020.KDW, 021.KDW, 022.KDXW, z ul. Polnej (droga gminna nr 225012G) i z ul. Starowiejskiej (droga gminna nr 225020G). 13.2 W strefie 3.MN przez działkę nr 593/5 zapewnić służebność przechodu i przejazdu dla działki nr 593/10. 13.2 W granicach własności należy zapewnić miejsca parkingowe w ilości: - min. 1 miejsca parkingowe / 1 lokal mieszkalny, - min. 1 miejsce parkingowe / 30 m² powierzchni użytkowej usługi, - miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.
14.	INFRASTRUKTURA TECHNICZNA Woda: Z sieci wodociągowej. Dopuszcza się z ujęcia własnego. 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. Wody opadowe: Do sieci kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo pod warunkiem zabezpieczenia terenu przed zaleganiem wód opadowych i zalewaniem terenów sąsiednich. Zanieczyszczone wody opadowe podczyścić w stopniu określonym w przepisach odrębnych. 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: 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.

1.	KARTA TERENU Nr 3				Czarna Woda 11/2109-03-19/PP/II
2.	PRZEZNACZENIE TERENU MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej				
3.	Nr STREFY	15.MN	16.MN	17.MN	18.MN
	POWIERZCHNIA	ok. 0,74 ha	ok. 1,11 ha	ok. 0,37 ha	ok. 1,48 ha
4.	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO 4.1 Teren częściowo zabudowany jest istniejącą zabudową mieszkaniową jednorodziną. 4.2 Należy kontynuować realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 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. 4.4 W obrębie strefy należy wprowadzić zieleń wysoką, z zastosowaniem gatunków rodzimych np. wierzba, osika, sosna, lipa, kasztan, brzoza, klon, dąb, grab, głąb, w liczbie minimum 1 drzewo na 400m² powierzchni działki budowlanej, z zaleceniem lokalizacji zieleni wysokiej wzdłuż szlaków komunikacyjnych.				
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU 5.1 Ochronie podlegają: rzeźba terenu, istniejąca zieleń, wody powierzchniowe i podziemne oraz systemy drenarskie: 5.1.1 W maksymalnym stopniu zachować istniejącą zieleń. Ewentualna wycinka poza okresem lęgowym ptaków. 5.1.2 Powierzchnie 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. 5.1.4 Wszelkie ciekł 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. 5.2 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 6.1 Należy w maksymalnym stopniu zachować walory krajobrazu przyrodniczego tj. rzeźbę terenu (nie dotyczy robót niwelacyjnych niezbędnych do prawidłowego posadowienia obiektów budowlanych) oraz zieleni. 6.2 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 ZABYTEKÓW, 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 25%. 9.4 Maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: Do 30%. 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: max 10 m. Dla budowli nie będących budynkami: nie określa się. 9.5.2 Geometria dachów: Dwuspadowe lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci od 20° do 45°. 9.6 Parametry i wskaźniki dla zabudowy o funkcji towarzyszącej: 9.6.1 Wysokość zabudowy: Max 1 kondygnacja nadziemna. Wysokość budynków max 7,5 m. 9.6.2 Geometria dachów: Dowlone. 9.7 Kształtowanie formy architektonicznej: Kolorystyka elewacji w tonacji bieli, beżów, odcieni szarości, pastel. Wyklucza się wszelkie jaskrawe barwy. Ujednolicona kolorystyka pokrycia dachów ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, szarości.
10.	GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODREBNYCH 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 obszaru 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: 800 m ² . 12.2 Dopuszcza się łączenie działek. 12.3 Dopuszcza się wydzielenie działek oraz regulację dla potrzeb budowli i obiektów liniowych o parametrach wynikających z technologii i przepisów odrębnych. 12.4 Dopuszcza się zabudowę na istniejących działkach o powierzchni mniejszej niż określona w pkt 12.1. 12.5 Dopuszcza się lokalizację budynku stacji transformatorowej bezpośrednio przy granicy działki.
13.	KOMUNIKACJA 13.1 Dojazd z dróg: 03.KDD, 06.KDD (ul. Brzozowa), 07.KDD (ul. Kamienna), 08.KDD, 09.KDD (ul. Szturmowskiego) i z ul. Polnej. 13.2 W strefie 18.MN przez teren działki nr 597/71 zapewnić służebność przechodu i przejazdu dla działek nr 597/69 i 597/24. 13.3 W strefie 18.MN przez teren działki nr 597/70 zapewnić służebność przechodu i przejazdu dla działki nr 597/68. 13.4 W granicach własności należy zapewnić miejsca parkingowe w ilości: - min. 1 miejsca parkingowe / 1 lokal mieszkalny, - min. 1 miejsce parkingowe / 30 m ² powierzchni użytkowej usługi, - miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.
14.	INFRASTRUKTURA TECHNICZNA Woda: Z sieci wodociągowej. Dopuszcza się z ujęcia własnego. 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. Wody opadowe: 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. 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: 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.

1.	KARTA TERENU Nr 4	Czarna Woda 11/2109-03-19/PP/II
2.	PRZEZNACZENIE TERENU MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	
3.	Nr STREFY	19.MN 20.MN 21.MN 22.MN
	POWIERZCHNIA	ok. 0,18 ha ok. 0,25 ha ok. 0,40 ha ok. 0,37 ha
4.	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO 4.1 Teren jest w większości niezabudowany, z nieliczną rozproszoną zabudową mieszkaniową jednorodziną. 4.2 Należy kontynuować realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 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. 4.4 W obrębie strefy należy wprowadzić zieleń wysoką, z zastosowaniem gatunków rodzimych np. wierzbą, osiką, sosną, lipą, kasztan, brzoza, klon, dąb, grab, glóg, w liczbie minimum 1 drzewo na 400m ² powierzchni działki budowlanej, z zaleceniem lokalizacji zieleni wysokiej wzdłuż szlaków komunikacyjnych.	
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU 5.1 Ochronie podlegają: rzeźba terenu, istniejąca zieleń, wody powierzchniowe i podziemne oraz systemy drenarskie: 5.1.1 W maksymalnym stopniu zachować istniejącą zieleń. Ewentualna wycinka poza okresem lęgowym ptaków. 5.1.2 Powierzchnie 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. 5.2.4 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. 5.2.5 Zaleca się zachować egzemplarze zieleni wysokiej poprzez wkomponowanie jej w projekt zagospodarowania działek. 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 6.1 Należy w maksymalnym stopniu zachować walory krajobrazu przyrodniczego tj. rzeźbę terenu (nie dotyczy robót niwelacyjnych niezbędnych do prawidłowego posadowienia obiektów budowlanych) oraz zieleni. 6.2 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 25%. 9.4 Maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: Do 30%. 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: max 10 m. Dla budowli nie będących budynkami: nie określa się. 9.5.2 Geometria dachów: Dwuspadowe lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci od 25° do 45°. 9.6 Parametry i wskaźniki dla zabudowy o funkcji towarzyszącej: 9.6.1 Wysokość zabudowy: Max 1 kondygnacja nadziemna. Wysokość budynków max 6 m. 9.6.2 Geometria dachów: Dowolne. 9.7 Kształtowanie formy architektonicznej: Kolorystyka elewacji w tonacji bieli, beżów, odcieni szarości, pastel. Wyklucza się wszelkie jaskrawe barwy. Ujednolicona kolorystyka pokrycia dachów ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, szarości.	
10.	GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODREBNYCH 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 obszaru 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: 800 m ² . 12.2 Dopuszcza się łączenie działek. 12.3 Dopuszcza się wydzielenie działek oraz regulację dla potrzeb budowlanych i obiektów liniowych o parametrach wynikających z technologii i przepisów odrębnych. 12.4 Dopuszcza się zabudowę na istniejących działkach o powierzchni mniejszej niż określona w pkt 12.1. 12.5 Dopuszcza się lokalizację budynku stacji transformatorowej bezpośrednio przy granicy działki.
13.	KOMUNIKACJA 13.1 Dojazd z dróg: 012.KDD (ul. Wrzosowa), 014 .KDD i 016.KDD, z ul. Cichej i z ul. Polnej oraz 023.KDXW 13.2 W granicach własności należy zapewnić miejsca parkingowe w ilości: - min. 1 miejsca parkingowe / 1 lokal mieszkalny, - min. 1 miejsce parkingowe / 30 m ² powierzchni użytkowej usługi, - miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.
14.	INFRASTRUKTURA TECHNICZNA Woda: Z sieci wodociągowej. Dopuszcza się z ujęcia własnego. 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. Wody opadowe: 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. 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: 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.

1.	KARTA TERENU Nr 5	Czarna Woda 11/2109-03-19/PP/II
2.	PRZEZNACZENIE TERENU MN,U tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej	
3.	Nr STREFY 23 .MN,U POWIERZCHNIA ok. 2,14 ha	
4.	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO 4.1 Teren jest niezabudowany. 4.2 Teren przeznacza się na funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej. 4.3 Jako zabudowę uzupełniającą dopuszcza się realizację zabudowy towarzyszącej 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 drenażowe: 5.1.1 W maksymalnym stopniu zachować istniejącą zieleń. Ewentualna wycinka poza okresem lęgowym ptaków. 5.1.2 Powierzchnie 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 6.1 Należy w maksymalnym stopniu zachować walory krajobrazu przyrodniczego tj. rzeźbę terenu (nie dotyczy robót niwelacyjnych niezbędnych do prawidłowego posadowienia obiektów budowlanych) oraz zieleni. 6.2 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 ZABYTEKÓW, 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 25%. 9.4 Maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: Do 30%. 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: max 12 m. Dla budowli nie będących budynkami: nie określa się. 9.5.2 Geometria dachów: Dla zabudowy mieszkaniowej: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci od 25° do 45°. Dla zabudowy usługowej: dachy dowolne. 9.6 Parametry i wskaźniki dla zabudowy o funkcji towarzyszącej: 9.6.1 Wysokość zabudowy: Max 1 kondygnacja nadziemna. Wysokość budynków max 6 m. 9.6.2 Geometria dachów: Dowolne. 9.7 Kształtowanie formy architektonicznej: Kolorystyka elewacji w tonacji bieli, beżów, odcieni szarości, pastel. Wyklucza się wszelkie jaskrawe barwy. Ujednolicona kolorystyka pokrycia dachów ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, szarości.
10.	GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODREBNYCH 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 obszaru 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: 800 m ² . 12.2 Dopuszcza się łączenie działek. 12.3 Dopuszcza się wydzielenie działek oraz regulację dla potrzeb budowli i obiektów liniowych o parametrach wynikających z technologii i przepisów odrębnych. 12.4 Dopuszcza się zabudowę na istniejących działkach o powierzchni mniejszej niż określona w pkt 12.1. 12.5 Dopuszcza się lokalizację budynku stacji transformatorowej bezpośrednio przy granicy działki.
13.	KOMUNIKACJA 13.1 Dojazd z dróg: 02.KDD, 03.KDD i z ul. Polnej. 13.2 W granicach własności należy zapewnić miejsca parkingowe w ilości: - min. 1 miejsca parkingowe / 1 lokal mieszkalny, - min. 1 miejsce parkingowe / 100 m ² powierzchni użytkowej obiektów usługowych, - min. 1 miejsce parkingowe / 5 zatrudnionych, - miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.
14.	INFRASTRUKTURA TECHNICZNA Woda: Z sieci wodociągowej. Dopuszcza się z ujęcia własnego. 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. Wody opadowe: 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. 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: 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.

1.	KARTA TERENU Nr 6					Czarna Woda 9/2109-03-19/PP/II
2.	PRZEZNACZENIE TERENU					
	L Lasy					
3.	Nr STREFY					
	1.L	2.L	3.L	4.L	5.L	
	POWIERZCHNIA	ok. 0,16 ha	ok.1,04 ha	ok.0,86 ha	ok.0,05 ha	ok. 6,51 ha
	Nr STREFY					
	6.L	7.L	8.L			
	POWIERZCHNIA	ok. 0,34 ha	ok.0,14 ha	ok.0,28 ha		
4.	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO					
	Ochronie podlega teren leśny.					
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU					
	5.1 Grunty leśne należy chronić oraz pozostawić w użytkowaniu dotychczasowym.					
	5.2 Przy realizacji ustaleń planu 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					
	Nie ustala się.					
7.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ					
	Nie występują.					
8.	WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH					
	Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej (niewymagających zgody na zmianę przeznaczenia gruntu leśnego na cele nieleśne).					
9.	PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY					
	Zakaz realizacji zabudowy z wyłączeniem realizacji obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej (niewymagających zgody na zmianę przeznaczenia gruntu leśnego na cele nieleśne), oraz budowli i obiektów leśnych, o parametrach wynikających z technologii i przepisów odrębnych.					
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 obszaru 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					
	Nie ustala się.					
13.	KOMUNIKACJA					
	Dojazd z drogi: 09.KDD, 10.KDD, 11.KDD, 12.KDD,					
14.	INFRASTRUKTURA TECHNICZNA					
	Nie ustala się.					
15.	SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA					
	Nie ustala się.					
16.	STAWKA PROCENTOWA					
	0 %					
17.	INNE USTALENIA PLANU					
	Nie występują.					

1.	KARTA TERENU Nr 7	Czarna Woda 11/2109-03-19/PP/II
2.	PRZEZNACZENIE TERENU KDD Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej	
3.	Nr STREFY	01.KDD 02.KDD 03.KDD 04.KDD 05.KDD 06.KDD

	POWIERZCHNIA Nr STREFY	ok. 0,49 ha 07.KDD	ok. 0,49 ha 08.KDD	ok. 1,21 ha 09.KDD	ok. 0,18 ha 010.KDD	ok. 0,35 ha 011.KDD	ok. 0,25 ha 012.KDD
	POWIERZCHNIA Nr STREFY	ok. 0,26 ha 013.KDD	ok. 0,15 ha 014.KDD	ok. 0,42 ha 015.KDD	ok. 0,58 ha 016.KDD	ok. 0,29 ha 017.KDD	ok. 0,45 ha 018.KDD
	POWIERZCHNIA	ok. 0,12 ha	ok. 0,43 ha	ok. 0,10 ha	ok. 0,11 ha	ok. 0,03 ha	ok. 0,11 ha
4.	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO Nie dotyczy.						
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU 5.1 Powierzchnię terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania i do zalewania działek sąsiednich. 5.2 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. 5.3 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. 5.4 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 Nie ustala się.						
7.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW, 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 Zakaz zabudowy z wyłączeniem obiektów o których mowa w pkt. 8.						
10.	GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODREBNYCH 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 obszaru Natura 2000, zgodnie z przepisami odrębnymi. 10.2 Tereny 01.KDD, 02.KDD, 03.KDD i 013.KDD położone są częściowo 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 Szerokość w liniach rozgraniczających: minimum 10m, według rysunku planu. 12.2 Parametry jezdni i chodników – zgodnie z obowiązującymi przepisami dla drogi klasy dojazdowej. 12.3 W obrębie linii rozgraniczających dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej. 12.4 Przebieg i lokalizację sieci, obiektów i urządzeń inżynierskich należy podporządkować obowiązującym przepisom szczegółowym oraz uzgodnić z zarządcami lub właścicielami. 12.5 Dopuszcza się miejscowe zwężenia parametrów określonych w punktach 12.1 i 12.2 na terenach zainwestowanych w zależności od warunków lokalnych. 12.6 Dopuszcza się wydzielenie działek oraz regulację dla potrzeb budowli i obiektów liniowych o parametrach wynikających z technologii i przepisów odrębnych.						
13.	KOMUNIKACJA Drogi dojazdowe wchodzą w skład istniejącego i projektowanego układu dróg publicznych.						
14.	INFRASTRUKTURA TECHNICZNA Wody opadowe: Do sieci kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w obowiązujących przepisach.						
15.	SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA Nie ustala się.						
16.	STAWKA PROCENTOWA 0 %						
17.	INNE USTALENIA PLANU Nie występują.						
1.	KARTA TERENU Nr 8 Czarna Woda 11/2109-03-19/PP/II						
2.	PRZEZNACZENIE TERENU KDW Tereny dróg wewnętrznych klasy dojazdowej						

3.	Nr STREFY 019.KDW 020.KDW 021.KDW POWIERZCHNIA ok. 0,25 ha ok. 0,34 ha ok. 0,29 ha
4.	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO Nie dotyczy.
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU 5.1 Powierzchnię terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania i do zalewania działek sąsiednich. 5.2 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. 5.3 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. 5.4 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 Nie ustala się.
7.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW, 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 Zakaz zabudowy z wyłączeniem obiektów o których mowa w pkt. 8.
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 obszaru 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 Szerokość w liniach rozgraniczających: minimum 10m, według rysunku planu. 12.2 Parametry jezdni i chodników – zgodnie z obowiązującymi przepisami dla drogi klasy dojazdowej. 12.3 W obrębie linii rozgraniczających dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej. 12.4 Przebieg i lokalizację sieci, obiektów i urządzeń inżynierskich należy podporządkować obowiązującym przepisom szczegółowym oraz uzgodnić z zarządcami lub właścicielami. 12.5 Dopuszcza się miejscowe zwężenia parametrów określonych w punktach 12.1 i 12.2 na terenach zainwestowanych w zależności od warunków lokalnych. 12.6 Dopuszcza się wydzielenie działek oraz regulację dla potrzeb budowli i obiektów liniowych o parametrach wynikających z technologii i przepisów odrębnych.
13.	KOMUNIKACJA Drogi wewnętrzne powiązane są z istniejącym i projektowanym układem dróg publicznych.
14.	INFRASTRUKTURA TECHNICZNA Wody opadowe: Do sieci kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w obowiązujących przepisach.
15.	SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA Nie ustala się.
16.	STAWKA PROCENTOWA 0 %
17.	INNE USTALENIA PLANU Nie występują.

1.	KARTA TERENU Nr 9 Czarna Woda 11/2109-03-19/PP/II
2.	PRZEZNACZENIE TERENU KDXW Tereny ciągów pieszo-jezdných wewnętrznych
3.	Nr STREFY 022.KDXW 023.KDXW POWIERZCHNIA ok. 0,27 ha ok.0,07 ha
4.	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO Nie dotyczy.
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU 5.1 Powierzchnię terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania i do zalewania działek sąsiednich.

	5.2 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. 5.3 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. 5.4 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 Nie ustala się.
7.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW, 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 Zakaz zabudowy z wyłączeniem obiektów o których mowa w pkt. 8.
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 Tereny położony jest częściowo 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 Szerokość w liniach rozgraniczających: 8 m, według rysunku planu. 12.2 W obrębie linii rozgraniczających dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej. 12.3 Przebieg i lokalizację sieci, obiektów i urządzeń inżynierskich należy podporządkować obowiązującym przepisom szczegółowym oraz uzgodnić z zarządcami lub właścicielami. 12.4 Dopuszcza się miejscowe zwężenia parametrów określonych w punkcie 12.1 na terenach zainwestowanych w zależności od warunków lokalnych. 12.5 Dopuszcza się wydzielenie działek oraz regulację dla potrzeb budowli i obiektów liniowych o parametrach wynikających z technologii i przepisów odrębnych.
13.	KOMUNIKACJA Ciąg pieszo-jezdny powiązany jest z istniejącym i projektowanym układem dróg publicznych.
14.	INFRASTRUKTURA TECHNICZNA Wody opadowe: Do sieci kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w obowiązujących przepisach.
15.	SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA Nie ustala się.
16.	STAWKA PROCENTOWA 0 %
17.	INNE USTALENIA PLANU Nie występują.

1.	KARTA TERENU Nr 10	Czarna Woda 11/2109-03-19/PP/II
2.	PRZEZNACZENIE TERENU K Tereny infrastruktury technicznej kanalizacyjnej	
3.	Nr STREFY 024.K POWIERZCHNIA ok. 0,07 ha	
4.	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO 4.1 W obszarze zlokalizowane jest istniejąca przepompownia ścieków. 4.2 Obiekty infrastruktury technicznej należy realizować z zachowaniem przepisów odrębnych.	
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU 5.1 Ochronie podlegają: rzeźba terenu, zieleń, wody podziemne oraz systemy drenarskie: 5.1.1 W maksymalnym stopniu zachować istniejącą zieleń. 5.1.2 Powierzchnie 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 Nie ustala się.
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 Zakaz zabudowy z wyłączeniem obiektów o których mowa w pkt. 8.
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 Dopuszcza się wydzielanie działek oraz regulację dla potrzeb budowli i obiektów liniowych o parametrach wynikających z technologii i przepisów odrębnych.
13.	KOMUNIKACJA Dojazd z dróg: 07.KDD i 08.KDD.
14.	INFRASTRUKTURA TECHNICZNA Wody opadowe: Do sieci kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w obowiązujących przepisach.
15.	SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA Nie ustala się.
16.	STAWKA PROCENTOWA 0 %
17.	INNE USTALENIA PLANU Nie występują.

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 Czarna Woda uchwalonej uchwałą Nr XXIV/222/2021 Rady Miejskiej w Czarnej Wodzie z dnia 18 października 2021 r.

Rozdział 5

Załączniki do uchwały

§ 9

Integralną częścią uchwały są:

- 1) Część graficzna – rysunek planu Nr 1 – 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

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

UZASADNIENIE

Uchwałą Nr VI/70/2019 Rady Miejskiej w Czarnej Wodzie z dnia 24 czerwca 2019 r. przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru na terenie obrębu Czarna Woda, gmina Czarna Woda.

Plan miejscowy obejmuje obszar o powierzchni ok. 59 ha położony na terenie miasta Czarna Woda. Do sporządzenia do planu przystąpiono w związku z wnioskami mieszkańców, którzy zwrócili się do Urzędu miasta o sporządzenie planu miejscowego i przeznaczenie tego terenu na funkcję zabudowy mieszkaniowej.

Plan obejmuje tereny częściowo zabudowane zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz położone w ich sąsiedztwie tereny niezabudowane rolne i leśne, które zgodnie z obowiązującym studium stanowią rezerwę dla rozwoju funkcji mieszkaniowej.

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 zachowany, ponieważ zachowana jest kontynuacja funkcji, oraz kontynuacja istniejącego gabarytu i formy zabudowy. Ponadto w planie wprowadza się zasadę łączenia zabudowy z zielenią przydomową poprzez określenie minimalnej ilości zieleni wysokiej w obrębie nieruchomości.
- 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, oczka i cieki wodne oraz zieleni. Charakterystyczne dla danego regionu walory krajobrazu kulturowego chroni się poprzez kontynuację w zakresie formy architektonicznej budynków, detalu architektonicznego, elementów małej architektury oraz zieleni przydomowej. W związku z położeniem obszaru planu w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 - PLB 220009 „Bory Tucholskie”, w planie zawarto zapis iż planowane zagospodarowanie i użytkowanie terenu nie może powodować pogorszenia stanu siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt w/w obszaru Natura 2000.
W ramach sporządzania planu nie wystąpiła konieczność uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne, ponieważ w obszarze planu nie występują grunty rolne chronione klas III i wyższych, natomiast wystąpiła konieczność uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia niewielkiej części gruntów leśnych o powierzchni 735 m² na cele nieleśne. Biorąc jednak pod uwagę, położenie tych gruntów w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zabudowanych miasta, skutki spowodowane zmianą przeznaczenia na cele nieleśne są minimalne i poza niewielkim zmniejszeniem się obszaru leśnego nie spowodują istotnych zagrożeń dla środowiska oraz nie przyniosą znaczących strat w gospodarce leśnej.
- Wymagania **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**, zostały zapewnione. W obszarze planu zlokalizowane są dwa budynki znajdujące się w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków, które w planie obejmuje się ochroną. Ochrona polega na zachowaniu historycznych, tradycyjnych: bryły budynku (w tym kształtu dachu), materiałów budowlanych, kolorystyki oraz elewacji. Zgodnie z zapisami planu należy zachować rozplanowanie, pierwotną wielkość oraz kształt otworów okiennych i drzwiowych, a także detal architektoniczny.
- 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. Potrzeby osób niepełnosprawnych zostały uwzględnione poprzez wymóg realizacji miejsc postojowych dla osób z kartą parkingową.

- Zmieniły się walory z zakresu **ekonomii przestrzeni, prawa własności, potrzeb interesu publicznego oraz infrastruktury technicznej**, w zakresie i dla potrzeb budowy lub rozbudowy dróg publicznych. W związku z przeznaczeniem terenów, obecnie rolnych, na funkcję mieszkaniową, diametralnie zmieni się ekonomia przestrzeni spowodowana wpływami do budżetu z tytułu podatków w wyniku zrealizowania zabudowy. Poza wpływami do budżetu wystąpią w niewielkim zakresie obciążenia ekonomiczne dla miasta, ponieważ w obszarze planu występują wydzielone już drogi publiczne, które częściowo wymagają remontu i przebudowy. Ponadto w planie projektuje się nowe drogi publiczne i miasto będzie musiało ponieść koszty związane z budową tych dróg i uzbrojeniem. W wyniku uchwalenia planu zmieni się również struktura własności, ponieważ teren objęty planem stanowi własność prywatną i miasta. Miasto będzie musiało nabyć część terenów prywatnych, które są przeznaczone na poszerzenie i budowę dróg publicznych. W obszarze planu występują działki będące własnością miasta, które miasto będzie mogło sprzedać na cele inwestycyjne komercyjne.
- W obszarze planu nie występują szczególne **potrzeby w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa**. Projekt planu został uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.
- 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, możliwość składania wniosków i uwag do projektu planu.
- 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. Ustalając przeznaczenie terenów a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu rozważony został interes publiczny i prywatny, ustosunkowano się do zgłoszonych wniosków i uwag.
- W planie uwzględniono **potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności**, poprzez ustalenie zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej.
- Plan zachowuje wymagania **ładu przestrzennego i efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni** poprzez przeznaczenie niezbędnego terenu dla potrzeb dróg publicznych, co w konsekwencji przyczyni się do poprawy komunikacji kołowej dla przylegających terenów częściowo zabudowanych lub przeznaczonych w studium do zabudowy.
- 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 obszar planu przylega do dróg publicznych. W pasach drogowych, możliwe jest realizowanie rozwiązań przestrzennych umożliwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.
- Zachowany jest również warunek dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy **na obszarach o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej**, ponieważ obszar planu zlokalizowany w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zurbanizowanych miasta. Obejmuje tereny zlokalizowane przy istniejących drogach, wzdłuż których zlokalizowana jest rozproszona zabudowa mieszkaniowa, a projektowana w planie nowa zabudowa, stanowi kontynuację istniejącej zabudowy.

- 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, figuruje niniejszy obszar planu. W związku z tym Rada Miejska podjęła decyzję o zasadności przystąpienia do sporządzenia niniejszego planu.
- **W zakresie finansów publicznych**, sporządzona dla potrzeb planu analiza, wykazała, że plan spowoduje skutki ekonomiczne, które obciążą budżet miasta w zakresie budowy dróg publicznych oraz niezbędnego uzbrojenia tych dróg. Jednocześnie poprzez przeznaczenie nowych obszarów pod zabudowę, zwiększą się wpływy z podatków oraz ze sprzedaży gruntów gminnych przeznaczonych na cele komercyjne, w przypadku gdy władze miasta podejmą stosowne decyzje o możliwości ich sprzedaży. Bilans kosztów i obciążeń będzie uzależniony od dynamiki procesów inwestycyjnych.

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