



PROJEKT

**ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA OBSZARU OBEJMUJĄCEGO TEREN DZIAŁKI NR 146/4,
POŁOŻONEJ W OBRĘBIE EWIDENCYJNYM UNICHOWO
GMINA CZARNA DĄBRÓWKA**



PRACOWNIA PROJEKTOWA „IRA” IRENA ROMASIUK
80-336 GDAŃSK, UL. KARPACKA 2B/62 TELEFON +48 607 428 070

UCHWAŁA NR
RADY GMINY CZARNA DĄBRÓWKA
z dnia 2024 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego teren działki nr 146/4, położonej w obrębie ewidencyjnym Unichowo, gmina Czarna Dąbrówka.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465), art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.),

Rada Gminy Czarna Dąbrówka
uchwala co następuje:

§ 1.

Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czarna Dąbrówka” (uchwała nr XVIII/222/2020 Rady Gminy Czarna Dąbrówka z dnia 28 września 2020 roku, zmieniona uchwałą nr XIX/232/2020 z dnia 26 października 2020 r. Rady Gminy Czarna Dąbrówka) uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego teren działki nr 146/4, położonej w obrębie ewidencyjnym Unichowo, gmina Czarna Dąbrówka, zwany dalej „planem”.

§ 2.

Integralną częścią uchwały są następujące załączniki:

- **Załącznik nr 1** – część graficzna czyli rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:1000;
- **Załącznik nr 2** – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu,
- **Załącznik nr 3** - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania,
- **Załącznik nr 4** – dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3.

Obszar objęty planem zajmuje teren działki nr 146/4 w obrębie Unichowo o powierzchni ok. 2,69 ha, w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 4.

1. Ustalenia planu przedstawiono w formie tekstowej i graficznej:

- a) zapisy tekstowe zawierają ustalenia w zakresie określonym w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.;
- b) ustalenia graficzne naniesione są na rysunku planu; wyznaczają one granice przestrzenne terenów, dla których stosuje się odpowiednio ustalenia tekstowe.

2. Obowiązującymi ustaleniami graficznymi planu są:

- a) granice obszaru objętego planem,
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- c) symbole literowe oznaczające przeznaczenie terenu,

d) strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

§ 5.

Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

- 1) **teren** – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowym przeznaczeniu zdefiniowanym w karcie terenu, przeznaczony także pod drogi, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej (w tym stacje bazowe telefonii komórkowej) oraz zieleń;
- 2) **powierzchnia biologicznie czynna** – teren biologicznie czynny w rozumieniu rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225);
- 3) **miejsce do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową** – miejsce do parkowania pojazdów spełniające wszystkie wymagania przepisów odrębnych dotyczących miejsca do parkowania dla osób ze szczególnymi potrzebami;
- 4) **zagospodarowanie tymczasowe** – zagospodarowanie nowe, niezgodne z ustalonymi w karcie terenu przeznaczeniem lub warunkami, standardami, wskaźnikami lub parametrami, które po terminie, na jaki w ustaleniach planu zostało dopuszczone, powinno ulec likwidacji; obiekty tymczasowe zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym.

§ 6.

Symbole i nazwy klas przeznaczenia terenów:

L – teren lasu.

§ 7.

USTALENIA OGÓLNE:

1. Wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych i rowerów – zgodnie z planem urządzenia lasu.
2. Dopuszcza się miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, wyznaczone z uwzględnieniem przepisów odrębnych, dotyczących dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami.
3. Obszar planu jest położony w zasięgu strefy ograniczonego użytkowania, wynikającej z zapisów *Porozumienia wykonawczego między Rządem Rzeczypospolitej Polskiej a Rządem Stanów Zjednoczonych Ameryki (...) w sprawie użytkowania terenów oraz przestrzeni powietrznej wokół Bazy systemu obrony przed rakietami balistycznymi* – obowiązują ww. zapisy.
4. Obszar planu jest położony nad Głównym Zbiornikiem Wód Podziemnych (GZWP) Nr 117 – zbiornik międzymorenowy Bytów.
5. W granicach planu nie występują:
 - tereny górnicze,
 - obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
 - obszary ujęte w rejestrze obszarów zagrożonych ruchami masowymi ziemi.
6. Obszar planu stanowi jeden teren, dla którego określono ustalenia szczegółowe ujęte w karcie terenu.

§ 8.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE:

1. Dla terenu **1L** (pow. ok. 2,69 ha) wprowadza się następujące ustalenia:

- 1) **Przeznaczenie terenu:**

teren lasu – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi; dopuszcza się lokalizację urządzeń turystycznych: ścieżek pieszych i rowerowych, ławek itp. oraz znaków i tablic informacyjnych zgodnie z planem urządzenia lasu;

- a) przeznaczenie i funkcje uzupełniające: nie ustala się,
- b) przeznaczenie, funkcje i sposób zagospodarowania wykluczone: nie ustala się;

2) **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

stosuje się zasady, o których mowa w punktach 7, 11, 12;

3) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 95% powierzchni działki,
- b) w przypadku nasadzeń należy stosować gatunki rodzime zgodne z warunkami siedliskowymi,
- c) zaleca się wprowadzenie zadrzewień na parkingach w proporcji jedno drzewo na 3 miejsca parkingowe,
- d) zaleca się stosowanie przegród umożliwiających migrację gatunków;

4) **Zasady kształtowania krajobrazu:**

stosuje się zasady, o których mowa w punktach 3 i 7;

5) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:**

- a) wszelkie roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, jak na rysunku planu, mogące doprowadzić do jej przekształcenia lub zniszczenia, wymagają przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych, których zakres i rodzaj ustala wojewódzki konserwator zabytków w trybie przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
- b) w przypadku odkrycia, podczas prowadzenia prac ziemnych, przedmiotu posiadającego cechy zabytku, zastosowanie mają przepisy dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

6) **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

nie dotyczy;

7) **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy: nie dotyczy,
- b) udział powierzchni zabudowy: nie dotyczy,
- c) wysokość zabudowy: nie dotyczy,
- d) liczba kondygnacji: nie dotyczy,
- e) geometria dachu: nie dotyczy,
- f) powierzchnia biologicznie czynna – jak w punkcie 3 lit a,
- g) nadziemna intensywność zabudowy: nie dotyczy,
- h) minimalna wielkość działki budowlanej: nie dotyczy;
- i) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji: zgodnie z § 7 ust. 1 i 2;

8) **Tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:**

nie dotyczy;

9) **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

nie ustala się;

10) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

zakaz zabudowy (dotyczy budynków);

11) **Zasady kształtowania systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- a) dojazd do terenu: z dróg gminnych, działek nr 102 i 103, poza granicami planu,
- b) parkowanie w granicach własnych działki zgodnie z § 7 ust. 1 i 2,
- c) zaopatrzenie w wodę: nie ustala się,
- d) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy,

- e) odprowadzenie wód opadowych:
 - z powierzchni utwardzonych – zgodnie z przepisami odrębnymi, do gruntu,
 - z pozostałych powierzchni – zagospodarowanie na terenie,
- f) zaopatrzenie w energię elektryczną: nie ustala się,
- g) ogrzewanie: nie dotyczy,
- h) gospodarka odpadami: regulowana przepisami odrębnymi;
- i) zaopatrzenie w środki łączności: z bezprzewodowej sieci telekomunikacyjnej,
- j) planowane urządzenia i sieci magistralne: nie ustala się;

12) **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:**

zakaz tymczasowego zagospodarowania;

13) **Obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz przekształceń i rekultywacji:**

nie dotyczy;

14) **Warunki wynikające z przepisów odrębnych:**

nie ustala się;

15) **Stawka procentowa:**

30%.

§ 9.

Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Unichowo uchwalonego uchwałą Nr XXXIII/279/06 Rady Gminy Czarna Dąbrówka z dnia 27 kwietnia 2006 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego (Dz. Urz. Województwa Pomorskiego nr 124 z dnia 4 grudnia 2006 r., poz. 2559) w granicach objętych niniejszą uchwałą.

§ 10.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czarna Dąbrówka.

§ 11.

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

Przewodniczący Rady
Gminy Czarna Dąbrówka

.....

MAPA ZASADNICZA
obr. Unichowo 0027: dz. 146/4
SKALA 1:1000

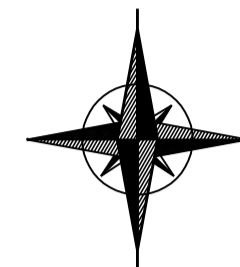
Układ odniesienia: PL-ETRF89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 6 (18°), układ wys.: PL-EVRF2007-NH

Załącznik nr 1
do uchwały Nr
Rady Gminy Czarna Dąbrówka
z dnia

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU OBEJMUJĄCEGO TEREN DZIAŁKI NR 146/4, POŁOŻONEJ W OBRĘBIE EWIDENCYJNYM UNICHOWO, GMINA CZARNA DĄBRÓWKA

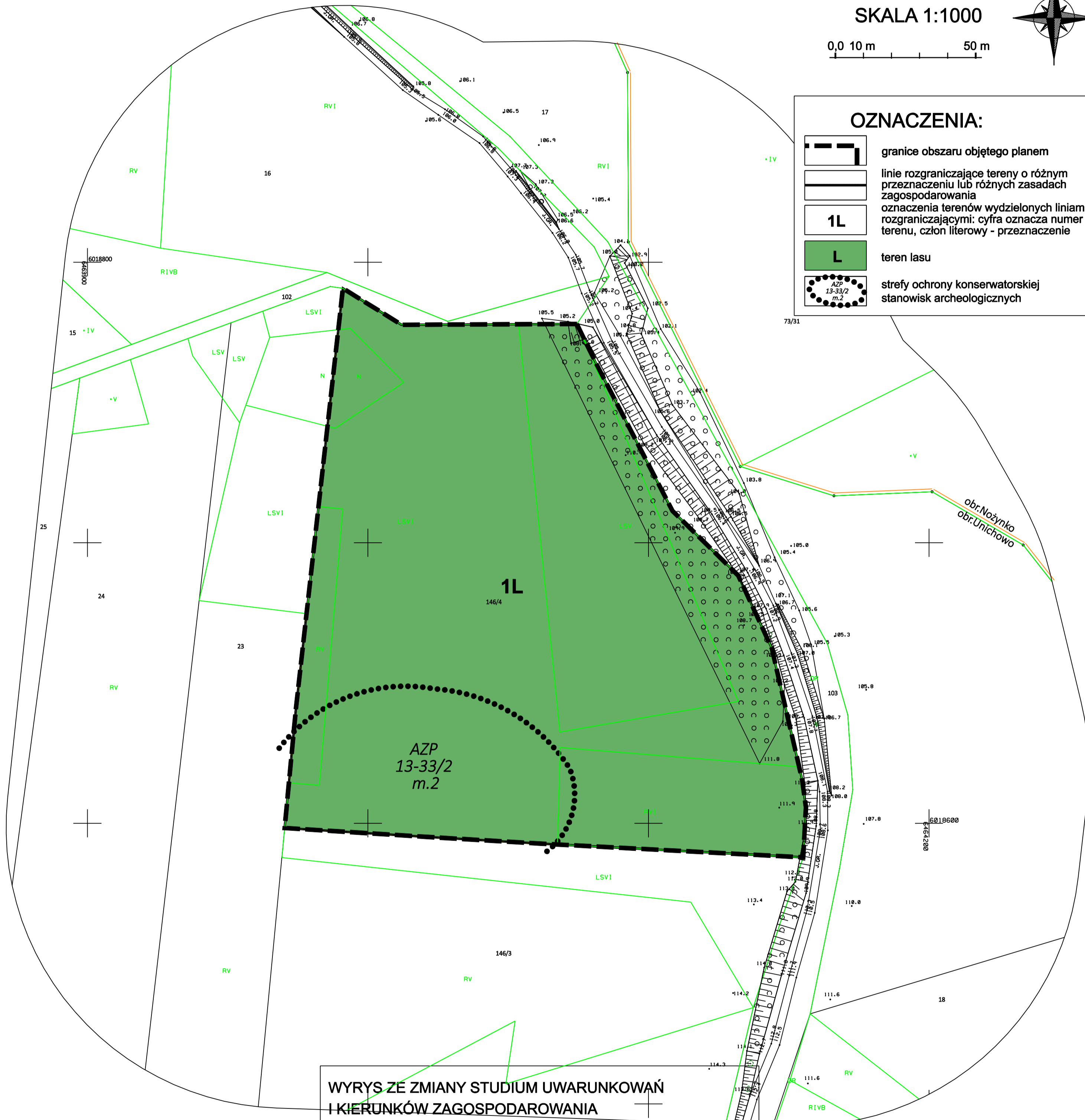
SKALA 1:1000

0,0 10 m 50 m



OZNACZENIA:

- granice obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- oznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi: cyfra oznacza numer terenu, człon literowy - przeznaczenie
- teren lasu
- strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych



WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZARNA DĄBRÓWKA



OZNACZENIA:

- granica planu
- tereny leśne
- dolesienia ***
- strefy ochrony konserwatorskiej archeologicznej ograniczonej - W.III.

Zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzono z wykorzystaniem urzędowej kopii mapy zasadniczej wydanej z Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego

Układ współrzędnych PL-2000

Czarna Dąbrówka, dn.

(podpis osoby upoważnionej)

PRACOWNIA PROJEKTOWA "IRA" IRENA ROMASIUK GDAŃSK, UL. KARPACKA 2B/82 TELEFON +48 607 428 070		
TYTUŁ: RYSUNEK PLANU		
ZESPÓŁ AUTORSKI:		
mgr inż. arch. Irena Romasiuk - główny projektant	Podpis	
mgr Magdalena Andrzejczuk - inżynier		
lipiec 2024 r.		
		Skala 1:1000

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego teren działki nr 146/4, położonej w obrębie ewidencyjnym Unichowo, gmina Czarna Dąbrówka

I. INFORMACJA O OBSZARZE PLANU

1. Podstawa prawna.

Do opracowania planu przystąpiono na podstawie uchwały Nr LIV/598/2024 z dnia 22 stycznia 2024 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego teren działki nr 146/4, położonej w obrębie ewidencyjnym Unichowo, gmina Czarna Dąbrówka.

2. Położenie.

Obszar planu, o powierzchni ok. 2,69 ha położony jest w północnej części obrębu Unichowo przy drogach gminnych.

3. Cel sporządzenia planu.

Celem sporządzenia planu jest dostosowanie ustaleń planu do nowej sytuacji ekonomicznej z uwzględnieniem uwarunkowań gospodarczych i funkcjonalno-przestrzennych. Umożliwi realizację zamierzeń właściciela poprzez wprowadzenie zalesienia terenu o niskich klasach gruntu sąsiadującego z gruntami leśnymi.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umożliwi lepsze funkcjonowanie obszaru i ochronę lasów.

4. Plany obowiązujące.

Na obszarze planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu Unichowo uchwalony uchwałą Nr XXXIII/279/06 Rady Gminy Czarna Dąbrówka z dnia 27 kwietnia 2006 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego (Dz. Urz. Województwa Pomorskiego nr 124 z dnia 4 grudnia 2006 r., poz. 2559).

5. Istniejące użytkowanie, zagospodarowanie i stan własności gruntów.

Obecnie na przedmiotowym terenie znajdują się użytki rolne i leśne. Działka objęta granicami zmiany planu jest własnością Skarbu Państwa w zarządzie Nadleśnictwa Łupawa.

6. Realizacja polityki przestrzennej gminy ustalonej w SUIKZP (uchwała nr XVIII/222/2020 Rady Gminy Czarna Dąbrówka z dnia 28 września 2020 roku, zmieniona uchwałą nr XIX/232/2020 z dnia 26 października 2020 r. Rady Gminy Czarna Dąbrówka).

Obszar objęty projektem planu włączony został w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czarna Dąbrówka do terenów przeznaczonych pod zalesienia.

II. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

1. Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, potrzeby zrównoważonego rozwoju oraz walory architektoniczne i krajobrazowe (art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2).

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały poprzez ustalenie przeznaczenia leśnego na fragmentach gruntów rolnych słabych klas, co powoduje wyrównanie granicy polno-leśnej. Wpływa to na harmonijne kształtowanie krajobrazu z wykorzystaniem naturalnych predyspozycji i walorów przyrodniczych.

- **Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (art. 1 ust. 2 pkt 3).**

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez realizację wytycznych wynikających z opracowania ekofizjograficznego podstawowego sporządzonego do projektu planu, które zostały następnie potwierdzone w prognozie oddziaływania na środowisko do projektu planu,

Plan ustala przeznaczenie leśne na całym obszarze z ustaleniem o stosowaniu nasadzeń z gatunków rodzimych, zgodnych z warunkami siedliskowymi. Ponadto ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 95%. Zapisy te będą miały pozytywny wpływ na ograniczenie współczynnika spływu wód opadowych i przyczynią się do lokalnej retencji tych wód.

Na obszarze objętym granicami planu nie występują chronione grunty rolne. Grunty leśne ustaleniami planu zwiększają swoją powierzchnię.

- **Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt 4).**

Na obszarze objętym granicami planu występuje jedna strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych: AZP 13-33/2 m.2 – cmentarzysko o nieokreślonej przynależności chronologiczno-kulturowej, ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Wymagane przez organ ochrony zabytków ustalenia są zawarte w ustaleniach planu.

- **Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych (art. 1 ust. 2 pkt 5).**

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez zapewnienie odpowiedniego udziału miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z planem urządzenia lasu. Ponadto w planie ustalono wymóg zrealizowania minimalnie 95% powierzchni biologicznie czynnej. Plan ustala sposób odprowadzenia wód opadowych z nawierzchni utwardzonych do gruntu – zgodnie z przepisami odrębnymi i pozostałych – do zagospodarowania na terenie.

- **Walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt 6).**

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez ustalenie optymalnego przeznaczenia terenu na słabych klasach gruntu – RV i RVI, jako teren leśny, który może być w przyszłości wykorzystywany także gospodarczo.

Realizacja ustaleń planu umożliwi uaktywnienie gospodarcze obszaru. Plan uwzględnia wnioski właściciela terenu w zakresie zalesienia, zgodny z polityką przestrzenną Gminy.

- **Prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt 7).**

Wymagania te w projekcie planu uwzględnione zostały m.in. poprzez uwzględnienie wnioskowanej funkcji dla obszaru planu. Plan pozwala na realizację zamierzeń właścicielowi.

- **Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8).**

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez umożliwienie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu niezagrażającego spełnieniu ww. potrzeb zgodnie z przepisami odrębnymi.

- **Potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt 9).**

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez ochronę wartości kulturowych i przyrodniczych, ustalenie zasad zagospodarowania wód opadowych. Dzięki temu ustalenia planu przyczyniają się do zmniejszenia zmian klimatycznych i propagują ekologiczne sposoby funkcjonowania terenu.

- **Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13).**

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez umożliwienie realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej.

- **Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12).**

Sporządzając projekt planu Wójt Gminy Czarna Dąbrówka zrealizował w pełni procedurę określoną w art. 17 ustawy, w tym wszystkie dyspozycje dotyczące udziału w niej społeczeństwa. Przystąpienie do planu ogłosił na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Czarna Dąbrówka oraz zamieścił obwieszczenie w wydaniu z dnia 14 marca 2024 r. gazety „Kurier Bytowski”, a dodatkowo na stronie <https://bip.czarnadabrowka.pl/> o podjęciu przez Radę Gminy Czarna Dąbrówka uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego teren działki nr 146/4, położonej w obrębie ewidencyjnym Unichowo, gmina Czarna Dąbrówka.

Do planu zostały złożone standardowe wnioski od organów uzgadniających i opiniujących.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i uzasadnieniem oraz wykazem wniosków, dostępny na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Czarna Dąbrówka, był poddany konsultacjom społecznym w postaci: spotkania otwartego z dyskusją nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, zbierania uwag, ankiet nt. projektu zmiany planu. Uwzględniono możliwość składania wniosków i uwag przy pomocy środków komunikacji elektronicznej.

- **Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska (art. 1 ust. 2 pkt 14).**

Ustalenia projektu planu nie staną się przyczyną powstania żadnych poważnych zagrożeń dla zdrowia ludzkiego i środowiska, w tym poważnych awarii. Zmiana planu obowiązującego zmienia profil funkcjonalny niewielkich fragmentów terenu z rolnego na leśny.

- **Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej (art. 1 ust. 2 pkt 15).**

Zmiana planu obowiązującego, poprzez wprowadzenie funkcji lasu na gruntach rolnych o najniższych klasach w granicach obszaru planu, nie spowoduje uszczerbku dla potencjału rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Dzięki temu zostanie uporządkowana granica polno-leśna, ułatwiając zarządzanie gruntami i ich funkcjonowanie. Wielkość zalesień o pow. ok. 0,4 ha stanowić będzie niecałe 15% powierzchni całego obszaru objętego granicami zmiany planu.

- **Uwzględnienie interesu publicznego i prywatnego przy ustaleniach planu (art. 1 ust. 3).**

Ustalając przeznaczenie terenu, sposób zagospodarowania i sposób korzystania z terenu Wójt Gminy Czarna Dąbrówka wziął pod uwagę zarówno interes publiczny jak i interes prywatny. Przeprowadzone analizy funkcjonalno-przestrzenne wykazały, że teren położony w granicach planu predysponowany jest do zalesienia, co pozwoli na optymalne wykorzystanie gruntów klas słabych RV i RVI pod zalesienie i wyrównanie granicy polno-leśnej.

Jednocześnie interes publiczny został uwzględniony poprzez wprowadzenie przeznaczenia leśnego, korzystnego pod względem krajobrazowym i kształtowania walorów przyrodniczych oraz odpowiednie ustalenia dotyczące sposobów kształtowania infrastruktury technicznej i odprowadzania wód opadowych.

- **Dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego i maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego (art. 1 ust. 4 pkt 1 i 2).**

Ustalenie przeznaczenia leśnego jest zgodne z ideą przekształceń tego obszaru przyjętą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czarna Dąbrówka. Przyjęte w planie ustalenia odnośnie przeznaczenia poprzedzone zostały analizami funkcjonalno-przestrzennymi i komunikacyjnymi.

- **Zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów (art. 1 ust. 4 pkt 3).**

Na obszarze planu i w jego sąsiedztwie ustalono rozwiązania ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Plan przewiduje miejsca parkingowe dla rowerów zgodnie z planem urządzenia lasu.

- **Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (art. 1 ust. 4 pkt 4).**

Obszar objęty granicami planu stanowi część struktury funkcjonalno – przestrzennej związanej z obszarami otwartymi. W związku z powyższym nie planuje się na nim nowej zabudowy.

- **Zgodność projektu planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy oraz sposób uwzględnienia projektowania uniwersalnego (art. 15 ust. 1 pkt 2).**

Plan jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, wykonanych na etapie sporządzania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czarna Dąbrówka w latach 2016 - 2020. Projektowanie uniwersalne uwzględniono poprzez umożliwienie parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi oraz realizacji udogodnień dla osób ze szczególnymi potrzebami zgodnie z planem urządzenia lasu.

- **Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy (art. 15 ust. 1 pkt 3).**

Ustalenia projektu planu nie spowodują negatywnych skutków finansowych zawartych w art. 36 ustęp 1, 2 i 3 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W projekcie planu dla całego obszaru planu (ok. 2,69 ha) ustalona została stawka procentowa w wysokości 30%, która stanowi podstawę ustalenia opłaty planistycznej pobieranej przez wójta gminy w przypadku zaistnienia przesłanek wskazanych w art. 36 ust. 4 ustawy.

Prognozuje się, że dochody gminy w związku z uchwaleniem zmiany planu nie ulgną istotnym zmianom.

III. PROCEDURA

1. Przeprowadzone elementy obowiązującej procedury planistycznej.

Do projektu planu zebrano wnioski zgodnie z procedurą ustaloną w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został zaopiniowany i uzgodniony w ustawowo określonym zakresie z odpowiednimi organami.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko były poddane konsultacjom społecznym w dniach od r.

Na spotkanie otwarte, zorganizowane przez Wójta Gminy Czarna Dąbrówka w dniu 2024 r. o godz.

W ustawowym terminie, tj. do r. do projektu planu wniesiono, zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały.

2. Podstawa uchwalenia.

Plan został sporządzony zgodnie z obowiązującą procedurą (Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.), spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki. Nie kolidując z zamierzeniami właścicieli gruntów, realizuje politykę przestrzenną gminy, zapisaną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czarna Dąbrówka.

W związku powyższym uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego teren działki nr 146/4, położonej w obrębie ewidencyjnym Unichowo, gmina Czarna Dąbrówka poprzez przyjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.

Przewodniczący Rady
Gminy Czarna Dąbrówka