



**PROJEKT**

**ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA OBSZARU OBEJMUJĄCEGO TEREN DZIAŁKI NR 504/9,  
POŁOŻONEJ W OBRĘBIE EWIDENCYJNYM NOŻYNO  
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 504/9, położonej w obrębie ewidencyjnym Nożyno, 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 504/9, położonej w obrębie ewidencyjnym Nożyno, gmina Czarna Dąbrówka, zwany dalej „planem”.

§ 2.

Integralną częścią uchwały, której treść stanowi część tekstową planu, 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 504/9 w obrębie Nożyno o powierzchni ok. 2,98 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) nieprzekraczalne linie zabudowy,

e) 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) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków. Linia nie dotyczy balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych;
- 3) **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);
- 4) **miejsce do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową** – miejsce do parkowania pojazdów spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca do parkowania dla osób ze szczególnymi potrzebami;
- 5) **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) **niskoemisyjne nośniki energii** - nośniki energii ekologicznie czystszej o wysokiej efektywności energetycznej, nie pozostawiające szkodliwych odpadów; zaliczamy do nich m.in. elektryczność, gaz płynny, gaz ziemny oraz olej opałowy.

#### § 6.

Symbole i nazwy klas przeznaczenia terenów:

- UA** – teren usług biurowych i administracji,  
**RZM** – teren zabudowy zagrodowej.

#### § 7.

USTALENIA OGÓLNE:

1. Ustalone w planie parametry i wskaźniki: wielkość działki budowlanej, wielkość powierzchni zabudowy, minimalna powierzchnia biologicznie czynna i intensywność zabudowy nie dotyczą działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej.
2. Wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych i rowerów:
  - usługi biurowe i administracyjne: min. 1 miejsce parkingowe dla samochodów osobowych na 1 stanowisko pracy biurowo-administracyjnej oraz min. 3 miejsca parkingowe dla rowerów,
  - zabudowa zagrodowa: min. 2 miejsca parkingowe dla samochodów osobowych na jeden lokal mieszkalny oraz min. 2 miejsca parkingowe dla rowerów.
3. Dopuszcza się miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, wyznaczone z uwzględnieniem przepisów odrębnych, dotyczących dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami.
4. 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.

5. Obszar planu jest położony nad Głównym Zbiornikiem Wód Podziemnych (GZWP) Nr 117 – zbiornik międzymorenowy Bytów.
6. W granicach planu nie występują:
  - tereny górnicze,
  - obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
  - obszary ujęte w rejestrze obszarów zagrożonych ruchami masowymi ziemi.
7. Obszar planu podzielono na dwa tereny, dla których określono ustalenia szczegółowe ujęte w kartach terenu.

## § 8.

### USTALENIA SZCZEGÓŁOWE:

1. Dla terenu **1UA** (pow. ok. 0,14 ha) wprowadza się następujące ustalenia:

1) **Przeznaczenie terenu:**

teren usług biurowych i administracji;

- a) przeznaczenie i funkcje uzupełniające: zieleni urządzona,
- 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 – 30% 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,
- e) architektura obiektów nowoprojektowanych nawiązująca do miejscowych, lokalnych form regionalnych (bryła, materiał, detal, kolorystyka);

4) **Zasady kształtowania krajobrazu:**

- a) stosuje się zasady, o których mowa w punktach 3 i 7,
- b) kierunek kalenicy: równoległy lub prostopadły do osi drogi powiatowej Nr 1447G,
- c) symetryczne kąty nachylenia połaci dachowych;

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

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: w odległości 15 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej Nr 1447G, jak na rysunku planu,
- b) udział powierzchni zabudowy: minimalny – 0,0, maksymalny – 30% powierzchni działki,
- c) wysokość zabudowy: minimalna – nie ustala się, maksymalna – 9 m,
- d) liczba kondygnacji: maksymalna – 2, w tym poddasze użytkowe,
- e) geometria dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci  $22^\circ \div 50^\circ$ ,
- f) powierzchnia biologicznie czynna – jak w punkcie 3 lit a,
- g) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna – 0,0, maksymalna – 0,3,
- h) minimalna wielkość działki budowlanej:  $1000 \text{ m}^2$  z zastrzeżeniem § 7 ust. 1,

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. 2 i 3;

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

a) teren położony w otulinie Parku Krajobrazowego Doliny Słupi – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) teren położony w sąsiedztwie obszaru Natura 2000 Dolina Słupi – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

dopuszcza się scalania i podział na zasadach określonych w obowiązujących przepisach, warunki dowolne;

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

nie ustala się;

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

a) dojazd do terenu: z drogi powiatowej Nr 1447G poza granicami planu,

b) parkowanie w granicach własnych działki zgodnie z § 7 ust. 2 i 3,

c) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej,

d) odprowadzenie ścieków: do sieci kanalizacji sanitarnej,

e) odprowadzenie wód opadowych:

- z powierzchni utwardzonych – zgodnie z przepisami odrębnymi, do gruntu,

- z pozostałych powierzchni – zagospodarowanie na terenie,

f) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej lub źródła energii odnawialnej w postaci paneli fotowoltaicznych,

g) ogrzewanie: indywidualne z użyciem niskoemisyjnych nośników energii lub źródła energii odnawialnej,

h) gospodarka odpadami: regulowana przepisami odrębnymi,

i) zaopatrzenie w środki łączności: z przewodowej i/lub bezprzewodowej sieci telekomunikacyjnej,

j) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza 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:**

a) działalność usługowa nie może powodować przekroczeń normatywnych wartości zanieczyszczeń powietrza oraz poziomu hałasu w środowisku mierzonych na granicy własności terenu,

b) pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi znajdujące się w zasięgu prowadzonej działalności oraz negatywnego oddziaływania akustycznego winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed uciążliwościami;

**15) Stawka procentowa:**

30%.

2. Dla terenu **2RZM** (pow. ok. 2,84 ha) wprowadza się następujące ustalenia:

**1) Przeznaczenie terenu:**

teren zabudowy zagrodowej;

- a) przeznaczenie i funkcje uzupełniające: teren gruntów ornych oraz upraw, teren łąk i pastwisk,
- b) przeznaczenie, funkcje i sposób zagospodarowania wykluczone: wielkotowarowa produkcja rolna;

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 – 50% powierzchni działki,
- b) w przypadku nasadzeń należy stosować gatunki rodzime zgodne z warunkami siedliskowymi,
- c) zaleca się maksymalne zachowanie zadrzewień śródpolnych i przydrożnych,
- d) zaleca się stosowanie przegród umożliwiających migrację gatunków,
- e) obowiązuje poziom hałasu jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
- f) architektura obiektów nowoprojektowanych nawiązująca do miejscowych, lokalnych form regionalnych (bryła, materiał, detal, kolorystyka);

4) **Zasady kształtowania krajobrazu:**

- a) stosuje się zasady, o których mowa w punktach 3 i 7,
- b) kierunek kalenicy: równoległy lub prostopadły do granic terenu,
- c) symetryczne kąty nachylenia połaci dachowych;

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

- a) wszelkie roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności w obrębie stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, jak na rysunku planu, mogące doprowadzić do ich 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) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach: 15 m od zewnętrznej krawędzi nawierzchni jezdni drogi powiatowej Nr 1447G i od linii rozgraniczającej drogi gminnej, działki nr 97, oraz 20 m od zewnętrznej krawędzi nawierzchni jezdni drogi wojewódzkiej Nr 212, jak na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt 10,
- b) udział powierzchni zabudowy: minimalny – 0,0, maksymalny – 30% powierzchni działki,
- c) wysokość zabudowy: minimalna – nie ustala się, maksymalna – 9 m,
- d) liczba kondygnacji: maksymalna – 2, w tym poddasze użytkowe,
- e) geometria dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci  $22^\circ \div 50^\circ$ ,
- f) powierzchnia biologicznie czynna – jak w punkcie 3 lit a,
- g) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna – 0,0, maksymalna – 0,3,
- h) minimalna wielkość działki budowlanej:  $1000 \text{ m}^2$  z zastrzeżeniem § 7 ust. 1,
- 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. 2 i 3;

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

- a) teren położony w otulinie Parku Krajobrazowego Doliny Słupi – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) teren położony w sąsiedztwie obszaru Natura 2000 Dolina Słupi – zagospodarowanie zgodnie

z przepisami odrębnymi;

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

dopuszcza się scalania i podział na zasadach określonych w obowiązujących przepisach, warunki dowolne;

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

elementy budowlane w postaci balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych należy lokalizować w nieprzekraczalnych liniach zabudowy, o których mowa w pkt 7 lit. „a”;

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

- a) dojazd do terenu: z drogi powiatowej Nr 1447G i drogi gminnej (działki nr 97) – poza granicami planu,
- b) parkowanie w granicach własnych działki zgodnie z § 7 ust. 2 i 3,
- c) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej,
- d) odprowadzenie ścieków: do sieci kanalizacji sanitarnej,
- e) odprowadzenie wód opadowych:
  - z powierzchni utwardzonych – zgodnie z przepisami odrębnymi, do gruntu,
  - z pozostałych powierzchni – zagospodarowanie na terenie,
- f) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej lub źródła energii odnawialnej w postaci paneli fotowoltaicznych,
- g) ogrzewanie: indywidualne z użyciem niskoemisyjnych nośników energii lub źródła energii odnawialnej,
- k) gospodarka odpadami: regulowana przepisami odrębnymi,
- l) zaopatrzenie w środki łączności: z przewodowej i/lub bezprzewodowej sieci telekomunikacyjnej,
- m) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza 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:**

- a) działalność rolnicza nie może powodować przekroczeń normatywnych wartości zanieczyszczeń powietrza oraz poziomu hałasu w środowisku mierzonych na granicy własności terenu,
- b) pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi znajdujące się w zasięgu prowadzonej działalności oraz negatywnego oddziaływania akustycznego winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed uciążliwościami;

**15) Stawka procentowa:**

30%.

§ 9.

Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Nożyno uchwalonego uchwałą Nr XXXIII/280/06 Rady Gminy Czarna Dąbrówka z dnia 27 kwietnia 2006 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego (Dz. Urz. Województwa Pomorskiego nr 117 z dnia 20 listopada 2006 r., poz. 2463) w granicach objętych niniejszą uchwałą.

§ 10.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czarna Dąbrówka.

§ 11.

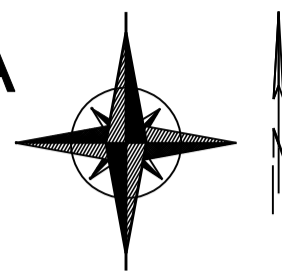
Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady  
Gminy Czarna Dąbrówka

.....

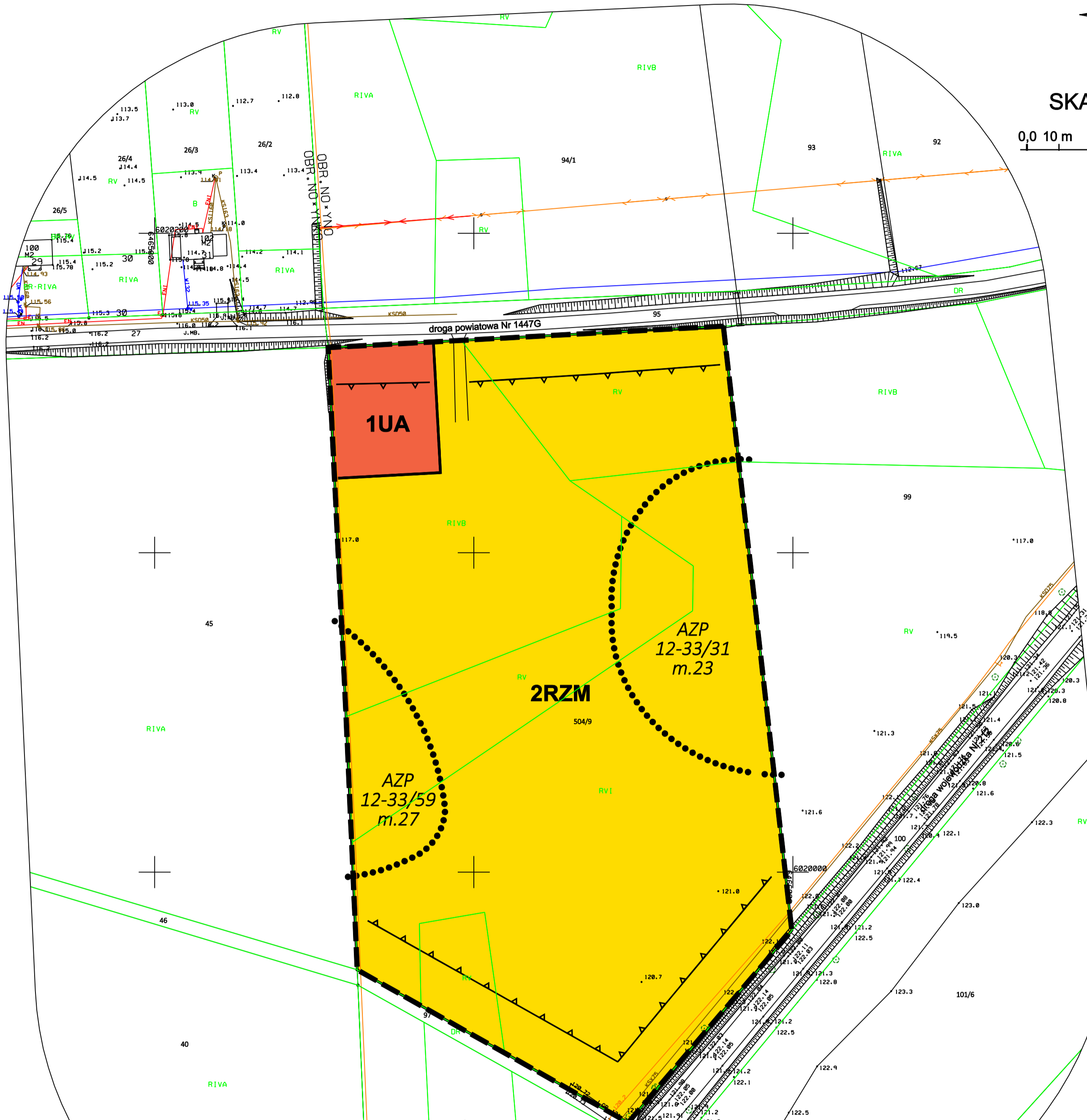


# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU OBEJMUJĄCEGO TEREN DZIAŁKI NR 504/9, POŁOŻONEJ W OBRĘBIE EWIDENCYJNYM NOŻYNO, GMINA CZARNA DĄBRÓWKA



SKALA 1:1000

0,0 10 m 50 m



## WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZARNA DĄBRÓWKA



- OZNACZENIA:**
- granicza planu
  - tereny rolnicze z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej
  - istniejące wodociągi
  - planowane wodociągi
  - istniejące rurociągi kanalizacji sanitarnej
  - strefy ochrony konserwatorskiej archeologicznej ograniczonej - W.III.

## OZNACZENIA:

- granicze 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
- 1UA** teren usług biurowych i administracji
- UA** teren usług biurowych i administracji
- RZM** teren zabudowy zagrodowej
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych

## WYPIS ZE ZMIANY SUIKZP GMINY CZARNA DĄBRÓWKA

Lokalizacja siedlisk rolniczych będzie dopuszczona (...) na wszystkich obszarach rolniczych (...); "(...) należy usługi rozwijać- w formie wiodącej albo towarzyszącej- na wszystkich terenach przeznaczonych pod zabudowę".

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/62 TELEFON +48 607 428 070	
TYTUŁ:	ZESPÓŁ AUTORSKI:
RYSUNEK PLANU	Imię i nazwisko
	Podpis
mgr inż. arch. Irena Romasiuk - główny projektant	
mgr Magdalena Andrzejczuk - środowisko	
Maj 2024 r.	
Skala 1:1000	

## UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego teren działki nr 504/9, położonej w obrębie ewidencyjnym Nożyno, gmina Czarna Dąbrówka

### **I. INFORMACJA O OBSZARZE PLANU**

#### **1. Podstawa prawna.**

Do opracowania planu przystąpiono na podstawie uchwały Nr LIV/597/2024 z dnia 22 stycznia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego teren działki nr 504/9, położonej w obrębie ewidencyjnym Nożyno, gmina Czarna Dąbrówka.

#### **2. Położenie.**

Obszar planu, o powierzchni ok. 2,98 ha położony jest w południowo-zachodniej części obrębu Nożyno przy drogach: wojewódzkiej Nr 212 i powiatowej Nr 1447G.

#### **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 inwestycyjnych właściciela poprzez wprowadzenie zabudowy usługowej usług administracji (kancelarii leśnictw Nożyno, Kotowo) na terenie doskonale skomunikowanym i częściowo uzbrojonym w media, w pobliżu istniejącej już zabudowy.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umożliwi dalsze funkcjonowanie obszaru i rozwój usług związanych m.in. z obsługą ludności. Ponadto podtrzymano ustalenia dotyczące możliwości realizacji zabudowy zagrodowej w dotychczasowym kształcie na pozostałym terenie objętym granicami planu. Dzięki temu nie nastąpi spadek wartości gruntu.

#### **4. Plany obowiązujące.**

Na obszarze planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu Nożyno uchwalony uchwałą Nr XXXIII/280/06 Rady Gminy Czarna Dąbrówka z dnia 27 kwietnia 2006 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego (Dz. Urz. Województwa Pomorskiego nr 117 z dnia 20 listopada 2006 r., poz. 2463).

#### **5. Istniejące użytkowanie, zagospodarowanie i stan własności gruntów.**

Obecnie na przedmiotowym terenie znajdują się użytki rolne, częściowo porośnięte zadrzewieniami. 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 zabudowy zagrodowej i rolniczych z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej. Jednocześnie polityka przestrzenna gminy zawarta w Studium przewiduje możliwość realizacji takiej zabudowy na fragmentach terenów rolniczych oraz zabudowy usługowej na wszystkich terenach dopuszczających możliwość zabudowy.

## **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, 1a i 2).**

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy, kształtujących układ zabudowy od strony dróg publicznych. Ponadto wprowadzono ustalenia dla terenów zabudowy usługowej i zagrodowej w zakresie wskaźników, parametrów i gabarytów zabudowy. Pozwoli to na harmonijne kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu w nawiązaniu do jego sąsiedztwa, objętego ustaleniami planu obowiązującego.

- **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 zaleca maksymalne zachowanie zadrzewień śródpolnych i przydrożnych na terenie zabudowy zagrodowej. Ponadto na tym terenie ustala minimalny wskaźnik 50% powierzchni biologicznie czynnej. Na terenie usługowym zaleca wprowadzenie zadrzewień na parkingach. Na całym obszarze planu zaś zaleca stosowanie gatunków rodzimych zgodnych z warunkami siedliskowymi w przypadku nasadzeń oraz stosowanie przegród umożliwiających migrację gatunków. Wszystkie ww. ustalenia pozwolą na ukształtowanie odpowiednich warunków przyrodniczo-klimatycznych i walorów krajobrazowych. Zapisy te będą miały pozytywny wpływ na ograniczenie współczynnika spływu wód opadowych i przyczynią się do lokalnej retencji tych wód.

W planie ustala się odprowadzenie wód opadowych zgodnie z przepisami odrębnymi do gruntu lub zagospodarowanie na terenie.

Na obszarze objętym granicami planu nie występują chronione grunty rolne ani leśne.

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

Na obszarze objętym granicami planu występują dwie strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych: AZP 12-33/59 m.27 i AZP 12-33/31 m.23 – ślady osadnictwa neolitycznego, 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. Ponadto w planie ustalono wymóg zrealizowania minimalnie 30% powierzchni biologicznie czynnej na niewielkim stosunkowo terenie usługowym oraz minimalnie 50% powierzchni biologicznie czynnej na pozostałym terenie. Plan dopuszcza także lokalizację urządzeń dla pozyskiwania energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych, w tym ogniw fotowoltaicznych, co może wpłynąć na ograniczenie efektu cieplarnianego a także przewiduje ogrzewanie z niskoemisyjnych nośników energii lub źródeł energii odnawialnej.

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

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez ustalenie komercyjnych funkcji dla terenu oraz poprzez ustalenie dla całego obszaru planu stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości – 30%. Wprowadzenie możliwości lokalizacji zróżnicowanej funkcjonalnie zabudowy wpłynie na wzrost atrakcyjności inwestycyjnej tego obszaru.

Realizacja ustaleń planu umożliwi ożywienie gospodarcze obszaru i zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych i gospodarczych w rolnictwie. Plan uwzględni wniosek zarządcy terenu w zakresie lokalizacji zabudowy usługowej, co wpłynie m.in. na wzrost poczucia bezpieczeństwa i bardziej stabilne funkcjonowanie obszaru.

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

Wymagania te w projekcie planu uwzględnione zostały m.in. poprzez rozszerzenie zakresu funkcji dla obszaru planu. Ponadto plan pozwala na realizację zamierzeń inwestycyjnych zarządcy terenu.

- **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, ustalenia dotyczące systemów infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem odnawialnych źródeł energii i niskoemisyjnych nośników energii. 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 wszelkiej infrastruktury technicznej oraz wymóg zaopatrzenia planowanej zabudowy w niezbędne media, a także uwzględnienie wniosków do planu składanych przez gestorów infrastruktury.

Istniejące w sąsiedztwie sieci wodociągowe, kanalizacji sanitarnej i elektroenergetyczne mogą obsłużyć nową zabudowę na obszarze objętym planem.

Plan dopuszcza ogrzewanie indywidualne z niskoemisyjnych źródeł lokalnych.

- **Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, oraz z zachowaniem 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 504/9, położonej w obrębie ewidencyjnym Nożyno, 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 stosunkowo niewielkiego fragmentu terenu, położonego w pobliżu istniejącej zabudowy. Nowa funkcja usługowa nie koliduje z profilem funkcjonalno-przestrzennym otoczenia.

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

Zmiana planu obowiązującego poprzez wprowadzenie na niewielkim fragmencie terenu, zbliżonym do istniejącego zainwestowania, nowej zabudowy usługowej, ułatwi dostęp do usług związanych z funkcjonowaniem leśnictw Nadleśnictwa Łupawa. W związku z tym ograniczone zostaną przejazdy zainteresowanych tymi usługami osób przez tereny zarówno rolnicze jak i leśne do likwidowanych obiektów, położonych na obszarach leśnych. Jest to działanie korzystne dla ochrony tych przestrzeni.

Dzięki nawiązaniu formą i wielkością do zabudowy w otoczeniu nowa zabudowa wtopi się w istniejącą strukturę. Nastąpi to bez istotnego uszczerbku dla potencjału rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Powierzchnia przeznaczona na cele zabudowy usługowej wynosi 1400 m<sup>2</sup> na gruncie klasy niewymagającej uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze RIVb. Pozostała część terenu objętego planem nadal jest przeznaczona na cele rolnicze, w tym zabudowę zagrodową, z ustaleniami nawiązującymi do planu zmienianego.

- **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 rozwoju zabudowy usługowej i zagrodowej, dla której ustalono parametry urbanistyczne takie jak intensywność, powierzchnia zabudowy, powierzchnia biologicznie czynna, pozwalające na optymalne wykorzystanie inwestycyjne terenu.

Jednocześnie interes publiczny został uwzględniony poprzez wprowadzenie ustaleń kształtujących gabaryty zabudowy pod względem krajobrazowym oraz ustaleń dotyczących zachowania jego walorów przyrodniczych. Ustalono także ograniczenie niektórych parametrów zabudowy, takich jak wysokość zabudowy i jej intensywność w nawiązaniu do zabudowy istniejącej w sąsiedztwie.

Interes publiczny uwzględniono ustalając odpowiednio ekologiczne sposoby kształtowania systemów infrastruktury technicznej.

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

Ustalenie przeznaczenia zabudowy usługowej i zagrodowej lub gruntów ornych oraz upraw jest zgodne z ideą przekształceń tego obszaru przyjętą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czarna Dąbrówka. Przyjęte w planie ustalenia odnośnie przeznaczenia i parametrów urbanistycznych poprzedzone zostały analizami funkcjonalno-przestrzennymi i komunikacyjnymi. Obszar objęty granicami planu w stanie obecnym jest położony przy drodze wojewódzkiej Nr 212 i drodze powiatowej Nr 1447G a odległość do najbliższego przystanku komunikacji zbiorowej, położonego na trasie drogi wojewódzkiej Nr 212, wynosi ok. 1,4 km.

- **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.

- **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 zabudową usługową i zagrodową. Jest położony przy publicznych drogach wojewódzkiej i powiatowej na obszarze uzbrojonym w wybrane media. Jest to obszar zabudowy zaplanowany w sąsiedztwie zabudowy zagrodowej już istniejącej.

- **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.

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

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

W projekcie planu dla całego obszaru planu (ok. 2,98 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 zwiększenie dochodów gminy wynikające ze wzrostu wpływów do budżetu z tytułu opłat i podatków.

### **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 504/9, położonej w obrębie ewidencyjnym Nożyno, gmina Czarna Dąbrówka poprzez przyjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.

Przewodniczący Rady  
Gminy Czarna Dąbrówka