

**Uchwała Nr .....**  
**Rady Gminy Czarna Dąbrówka**  
**z dnia ..... r.**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego teren działek nr 38/6 i 38/7 położonych w obrębie Kotuszewo, gmina Czarna Dąbrówka**

*Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 713 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 w związku z art. 15, art. 16 ust. 1, art. 17, art. 27 oraz art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą nr VI/101/2019 Rady Gminy Czarna Dąbrówka z dnia 29 kwietnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego teren działek nr 38/6 i 38/7 położonych w obrębie Kotuszewo, gmina Czarna Dąbrówka*

**Rada Gminy Czarna Dąbrówka uchwała co następuje:**

**§ 1**

1. Niniejszym uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Kotuszewo, uchwalonego uchwałą nr XXXI/253/06 Rady Gminy Czarna Dąbrówka z dnia 31 stycznia 2006 r. w zakresie obejmującym teren działek nr 38/6 i 38/7, położonych w obrębie Kotuszewo, gmina Czarna Dąbrówka, zwaną dalej „zmianą planu”.

2. Stwierdza się, iż przedmiotowa zmiana planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czarna Dąbrówka, przyjętego uchwałą nr IV/26/2002 Rady Gminy Czarna Dąbrówka z dnia 30 grudnia 2002 roku ze zmianami przyjętymi uchwałą nr XXIV/195/05 Rady Gminy Czarna Dąbrówka z dnia 30 marca 2005 roku, uchwałą nr IV/28/2015 Rady Gminy Czarna Dąbrówka z dnia 19 lutego 2015 roku, uchwałą nr VI/56/2015 Rady Gminy Czarna Dąbrówka z dnia 27 kwietnia 2015 roku, uchwałą nr XVIII/222/2020 Rady Gminy Czarna Dąbrówka z dnia 28 września 2020 roku oraz uchwałą nr XIX/232/2020 Rady Gminy Czarna Dąbrówka z dnia 26 października 2020 roku.

3. Zmiana planu obejmuje obszar o powierzchni ok. 0,45 ha, składający się z działek nr 38/6 i 38/7, położonych w obrębie Kotuszewo, gmina Czarna Dąbrówka.

**§ 2.**

Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu, opracowany w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;

- 4) dane przestrzenne – załącznik nr 4.

### **§ 3.**

Na obszarze objętym zmianą planu nie zachodzą przesłanki do określenia:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych wskazanych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czarna Dąbrówka;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 6) ustalenia stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

### **§ 4.**

1. Na rysunku zmiany planu, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica opracowania zmiany planu miejscowego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenia cyfrowo-literowe identyfikujące tereny;
- 5) podstawowe przeznaczenie terenu, w tym:
  - a) US – tereny sportu i rekreacji,
  - b) W – tereny infrastruktury technicznej – wodociągi,
  - c) R – tereny rolnicze,
  - d) KDW – tereny dróg wewnętrznych.

### **§ 5.**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

1. Teren sportu i rekreacji, oznaczony symbolem US stanowi teren dla zaspokajania zbiorowych potrzeb wspólnoty samorządowej należących do zadań własnych gminy z zakresu kultury fizycznej i turystyki, w tym terenów rekreacyjnych i urządzeń sportowych.

2. Podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego dla terenów zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustalone dla każdego z wydzielonych terenów, zawarte w kartach terenów stanowiących § 10 - § 13, w tym nieprzekraczalne linie zabudowy, maksymalne wielkości powierzchni zabudowy, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej, wysokość zabudowy, geometria dachów.

3. W granicach zmiany planu miejscowego nie występują zasoby dziedzictwa kulturowego ani zabytki, w tym archeologiczne, objęte ochroną.

## § 6.

### Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1. Ustala się standardy ochrony akustycznej w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska oraz rozporządzenia dot. dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku – dla terenu sportu i rekreacji oznaczonego symbolem US - jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych.

2. Cały obszar zmiany planu położony jest poza granicami ustanowionych obszarowych form ochrony przyrody.

3. Zasady zachowania równowagi przyrodniczej oraz prawidłowych warunków życia zostały określone poprzez zasady zagospodarowania terenu w tym ustalenia minimalnego procentu powierzchni biologicznie czynnej oraz poprzez kompleksowe rozwiązanie systemów infrastruktury technicznej określone w niniejszej uchwale.

4. Wszelkie zmiany stosunków gruntowo-wodnych, towarzyszące realizacji zapisów planu nie mogą trwale, negatywnie oddziaływać na tereny sąsiednie, a sposób odprowadzenia wód opadowych winien uwzględniać uwarunkowania terenów sąsiednich i nie może powodować na nich szkód.

5. 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 istniejące urządzenia należy je zachować lub przebudować zachowując spójność systemu całego obszaru.

6. Na obszarze objętym zmianą planu, przy wdrażaniu jego ustaleń, należy uwzględnić obowiązujące prawo dotyczące ochrony dziko występujących zwierząt, roślin i grzybów objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych.

7. Do kształtowania zieleni należy używać gatunków rodzimych, zgodnych geograficznie oraz siedliskowo.

## § 7.

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci wodociągowych oraz przyłączy do obiektów budowlanych;
- 2) dla obiektów wymagających zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej po jej rozbudowie.

2. W zakresie gospodarki ściekami:

- 1) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci kanalizacji sanitarnej oraz przyłączy do obiektów budowlanych;
- 2) dla obiektów wymagających odprowadzenia ścieków docelowo ustala się odprowadzanie ścieków sanitarnych do zbiorczej kanalizacji sanitarnej;
- 3) do czasu realizacji zbiorczej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków komunalnych w sposób indywidualny, do zbiorników bezodpływowych lub przydomowej oczyszczalni ścieków ;

3. W zakresie gospodarowania wodami opadowymi ustala się:

- 1) wody opadowe z dachów i powierzchni nieutwardzonych dopuszcza się odprowadzić powierzchniowo do gruntu;
- 2) zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych;
- 3) zanieczyszczone wody opadowe z terenów utwardzonych, należy przed odprowadzeniem do odbiornika podczyścić do stopnia wymaganego przepisami odrębnymi;
4. Planowane obiekty wymagające zasilania w ciepło zaopatrzyć z lokalnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł bądź odnawialnych źródeł energii.
5. W zakresie zasilania w energię elektryczną ustala się:
  - 1) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci elektroenergetycznych oraz przyłączy obiektów budowlanych;
  - 2) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących sieci energetycznych i stacji transformatorowych lub z lokalnych źródeł, w tym produkujących energię ze źródeł odnawialnych.
6. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń i sieci infrastruktury telekomunikacyjnej i sieci szerokopasmowych oraz przyłączy do zabudowy.
7. Zaopatrzenie w gaz:
  - 1) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci gazowych oraz przyłączy obiektów budowlanych;
  - 2) dopuszcza się zasilanie obiektów budowlanych w gaz poprzez projektowane gazociągi średniego i niskiego ciśnienia lub gazu zbiornikowego.
8. Ustala się zasady gospodarowania odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz uchwalonymi przepisami prawa miejscowego.
9. Dopuszcza się budowę nowych, przebudowę, rozbudowę lub likwidację istniejących urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w szczególności niewymienionych w ust 1-7 niniejszego paragrafu wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji bądź wynikających z przepisów odrębnych.
10. W zagospodarowaniu terenu obowiązuje nakaz uwzględniania istniejących i projektowanych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

## **§ 8.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz minimalna ilość miejsc parkingowych**

1. Powiązania obszaru zmiany planu z zewnętrznym układem transportowym poprzez drogi gminne biegnące w bezpośrednim sąsiedztwie, poza granicami opracowania.
2. Nie określa się minimalnej liczby miejsc do parkowania samochodów.
3. W terenie 1.US ustala się wymóg urządzenia minimum 3 miejsc postojowych dla rowerów.

## § 9.

### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów**

1. Obszar opracowania zlokalizowany jest w zasięgu powierzchni ograniczających wysokość zabudowy w otoczeniu lotniska wojskowego Cewice, obowiązują przepisy odrębne w zakresie warunków, jakie powinny spełniać obiekty budowlane w otoczeniu lotniska oraz w zakresie sposobu zgłaszania i oznakowania przeszkód lotniczych.

2. Wszelkie projektowane stałe oraz tymczasowe obiekty o wysokości równej i wyższej od 50 m ponad poziom terenu, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, podlegają zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP.

## § 10.

### **Karta terenów nr 1 - dla terenu oznaczonego symbolem 1.US o pow. ok. 0,16 ha**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zagospodarowania:
  - 1) przeznaczenie terenu – tereny sportu i rekreacji;
  - 2) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) lokalizacja urządzeń i obiektów sportu i rekreacji typu siłownie zewnętrzne, place zabaw dla dzieci, pola do gier zespołowych i indywidualnych, ogólnodostępne miejsca spotkań mieszkańców,
    - b) lokalizacja ścieżek pieszych i rowerowych,
    - c) lokalizacja obiektów służących rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku,
    - d) lokalizacja obiektów budowlanych, w tym budynków zaplecza sanitarnego,
    - e) lokalizacja wiat i altan,
    - f) zieleń urządzona, naturalna i komponowana,
    - g) lokalizacja obiektów infrastruktury technicznej,
    - h) lokalizacja dojazdów i dojazdów oraz miejsc parkingowych.
2. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
  - 2) powierzchnia zabudowy maksymalnie - 5%;
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna – min. 70%; dopuszcza się zmniejszenie powierzchni terenów biologicznie czynnych do minimum 30% w przypadku stosowania w terenie urządzeń i obiektów o nawierzchniach sztucznych;
  - 4) intensywność zabudowy – minimalnie – 0, maksymalnie 0,1.
3. Zasady kształtowania zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość budynków 5 m;
  - 2) maksymalna wysokość wiat i altan – 3,5 m;
  - 3) maksymalna wysokość budowli – 12 m;

- 4) geometria dachu: dla budynków dachy dwuspadowe, o symetrycznych połaciach dachu, o kącie pochylenia połaci dachowej od 20° do 45°; dla wiat i altan dachy dowolne.

### **§ 11.**

#### **Karta terenów nr 2 - dla terenu oznaczonego symbolem 2.W o pow. ok. 0,06 ha**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zagospodarowania:
  - 1) przeznaczenie terenu – tereny infrastruktury technicznej – wodociągi,
  - 2) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) lokalizacja urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej – z zakresu obsługi sieci wodociągowej,
    - b) zieleń,
    - c) lokalizacja dojazdów i dojazdów.
2. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.
3. Zasady kształtowania zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość obiektów 4m,
  - 2) dopuszcza się dowolne gabaryty obiektów i geometrii dachów, w szczególności wynikające z wymogów technologicznych projektowania urządzeń infrastruktury technicznej.

### **§ 12.**

#### **Karta terenów nr 3 - dla terenu oznaczonego symbolem 3.KDW o pow. ok. 0,02 ha**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz klasyfikację funkcjonalno-techniczną:
  - 1) przeznaczenie terenu – tereny dróg wewnętrznych;
  - 2) klasyfikacja techniczna – droga wewnętrzna.
2. Parametry, wyposażenie, dostępność:
  - 1) 1/2 – ulice jednojezdniowe;
  - 2) szerokość pasa drogowego – jak na rysunku planu;
  - 3) dopuszcza się łączenie ruchu kołowego, rowerowego i pieszego w jednej przestrzeni, dopuszcza się realizację wspólnej nawierzchni dla ruchu kołowego, rowerowego i pieszego – tzw. ciąg pieszo jezdny;
  - 4) dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych;
  - 5) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej.

### **§ 13.**

#### **Karta terenów nr 3 - dla terenu oznaczonego symbolem 4.R o pow. ok. 0,29ha**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zagospodarowania:
  - 1) przeznaczenie terenu – tereny rolnicze;
  - 2) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) uprawy rolnicze,
  - b) lokalizacja zabudowy zagrodowej, w tym: budynków mieszkalnych oraz budynków służących gospodarce rolnej oraz budowli rolniczych,
  - c) lokalizacja zabudowy towarzyszącej – budynków gospodarczych, garaży, wiat rekreacyjnych i gospodarczych,
  - d) lokalizacja dróg w gruntach rolnych,
  - e) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.
2. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) sytuowanie zabudowy oraz budowli rolniczych i urządzeń budowlanych zgodnie z wyznaczonymi na rysunkach planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 2) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 30%;
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30%;
  - 4) intensywność zabudowy (liczona w granicach terenu przewidzianego dla zabudowy zagrodowej) – minimalnie – 0, maksymalnie 0,7 (w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,6);
  - 5) dopuszcza się podpiwniczenie budynków.
3. Zasady kształtowania zabudowy:
- 1) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej – maksymalnie 9 m,
    - b) dla budynków produkcji zwierzęcej trzody chlewnej i drobiu – maksymalnie 7 m,
    - c) dla budowli rolniczych – maksymalnie 15 m,
    - d) dla pozostałych budynków i budowli służących gospodarce rolnej – maksymalnie 12 m,
    - e) dla zabudowy towarzyszącej – maksymalnie 6 m;
  - 2) geometria dachu:
    - a) dla budynków mieszkalnych – dach dwuspadowy, o kącie pochylenia połaci dachowych od 30° do 45°; dopuszcza się doświetlenie poddaszy w połaciach dachowych (np. poprzez lukarny, okna połaciowe),
    - b) dla budynków gospodarczych, inwentarskich i towarzyszących dach płaski lub dach spadzisty o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 20°,
    - c) dla budowli rolniczych - dowolna geometria dachu.
  - 3) dla budynków produkcji zwierzęcej trzody chlewnej i drobiu ustala się: maksymalną szerokość elewacji 30 m, maksymalną powierzchnię zabudowy 600 m<sup>2</sup>;
  - 4) poziom posadowienia parteru w zabudowie o funkcji mieszkalnej nie wyżej niż 0,6 m n.p.t. przy głównym wejściu do budynku;
  - 5) wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów w wykończeniu elewacji budynków oraz ustala się nakaz stosowania ujednoczonej kolorystyki pokrycia dachów, ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, szarości, czerni.
4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:
- 1) ustala się ograniczenie produkcji zwierzęcej do 10 DJP na gospodarstwo;

- 2) ustala się zakaz lokalizacji ferm norek.

**§ 14.**

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czarna Dąbrówka.

**§ 15.**

W granicach objętych ustaleniami niniejszej zmiany planu traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu Katuszewo, uchwalony uchwałą nr XXXI/253/06 Rady Gminy Czarna Dąbrówka z dnia 31 stycznia 2006 r.

**§ 16.**

1. Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.
2. Uchwała podlega publikacji na stronach internetowych Gminy.

.....  
Przewodniczący Rady Gminy



ZAŁĄCZNIK NR 1

DO UCHWAŁY NR.....

RADY GMINY CZARNA DĄBRÓWKA

Z DNIA.....

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego teren działek nr 38/6 i 38/7 położonych w obrębie Kotuszewo, gmina Czarna Dąbrówka**

/GRAFIKA/

Rysunek planu w skali 1:1000

ZAŁĄCZNIK NR 2

DO UCHWAŁY NR.....

RADY GMINY CZARNA DĄBRÓWKA

Z DNIA.....

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego teren działek nr 38/6 i 38/7 położonych w obrębie Kotuszewo, gmina Czarna Dąbrówka**

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag**

Rada Gminy Czarna Dąbrówka, po zapoznaniu się z dokumentacją formalno-prawną dotyczącą uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego teren działek nr 38/6 i 38/7 położonych w obrębie Kotuszewo, gmina Czarna Dąbrówka - **r o z s t r z y g a** co następuje:

Udokumentowano, że w czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tj. w dniach od 01.02.2021 r. do dnia 01.03.2021 r. oraz w terminie obligatoryjnym oczekiwania na uwagi, tj. 14 dni od ostatniego dnia wyłożenia projektu Planu do publicznego wglądu, tj. do dnia 15.03.2021 r. **nie zgłoszono żadnych uwag** do projektu planu.

Przewodniczący Rady Gminy Czarna Dąbrówka

.....

ZAŁĄCZNIK NR 3

DO UCHWAŁY NR.....

RADY GMINY CZARNA DĄBRÓWKA

Z DNIA.....

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego teren działek nr 38/6 i 38/7 położonych w obrębie Kotuszewo, gmina Czarna Dąbrówka**

*Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293, z późn. zm.), art. 7 ust. 1, pkt. 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 713, z późn. zm.) oraz art. 216 ust 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 305).*

Rada Gminy Czarna Dąbrówka rozstrzyga, co następuje:

Uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego teren działek nr 38/6 i 38/7 położonych w obrębie Kotuszewo, gmina Czarna Dąbrówka nie wiąże się z koniecznością realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

ZAŁĄCZNIK NR 4

DO UCHWAŁY NR.....

RADY GMINY CZARNA DĄBRÓWKA

Z DNIA.....

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego teren działek nr 38/6 i 38/7 położonych w obrębie Kotuszewo, gmina Czarna Dąbrówka**

*Na podstawie art. 67a, ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2020 roku, poz. 293, z późn. zm.)*

**Dane przestrzenne (zapisane w postaci dokumentu elektronicznego)**

## **Uzasadnienie do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego teren działek nr 38/6 i 38/7 położonych w obrębie Kotuszewo, gmina Czarna Dąbrówka**

### **1. Wstęp**

Opracowaniem zmiany planu miejscowego, objęty jest obszar o powierzchni ok. 0,45 ha, położony w obrębie ewidencyjnym Kotuszewo, obejmujący działki ewidencyjne nr 38/6 i 38/7, położone w gminie Czarna Dąbrówka, powiat bytowski, województwo pomorskie.

Przedmiotem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zmiana przeznaczenia terenu na cele sportu i rekreacji, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty samorządowej. Zgodnie z uprzednio obowiązującym planem miejscowym teren stanowił grunty rolnicze. Ponadto w granicach planu miejscowego znajduje się teren infrastruktury technicznej z zakresu zaopatrzenia w wodę.

Rada Gminy Czarna Dąbrówka przystąpiła do opracowania zmiany planu miejscowego dla przedmiotowego obszaru, zgodnie z Ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (*t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293, z późn. zm.*); podjęła Uchwałę Nr VI/101.2019 Rady Gminy Czarna Dąbrówka z dnia 29 kwietnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego teren działek nr 38/6 i 38/7 położonych w obrębie Kotuszewo, gmina Czarna Dąbrówka.

Ustalenia zmiany planu nie są sprzeczne z ustaleniami zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czarna Dąbrówka, przyjętego uchwałą nr IV/26/2002 Rady Gminy Czarna Dąbrówka z dnia 30 grudnia 2002 roku ze zmianami przyjętymi uchwałą nr XXIV/195/05 Rady Gminy Czarna Dąbrówka z dnia 30 marca 2005 roku, uchwałą nr IV/28/2015 Rady Gminy Czarna Dąbrówka z dnia 19 lutego 2015 roku, uchwałą nr VI/56/2015 Rady Gminy Czarna Dąbrówka z dnia 27 kwietnia 2015 roku, uchwałą nr XVIII/222/2020 Rady Gminy Czarna Dąbrówka z dnia 28 września 2020 roku oraz uchwałą nr XIX/232/2020 Rady Gminy Czarna Dąbrówka z dnia 26 października 2020 roku.

### **2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

#### **2.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury**

Plan miejscowy, w § 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i określenie wskaźników zagospodarowania terenu ustalone w poszczególnych kartach terenów w § 10 - § 12 uchwały.

Ustalenia te zapewniają spełnienie wymagań ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury.

#### **2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe**

Plan miejscowy, w § 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w § 6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

Na terenie objętym zmianą planu nie występują elementy stanowiące składowe krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz ochrony dóbr kultury współczesnej wymagające ochrony.

Dotychczas nie sporządzono w woj. pomorskim audytu krajobrazowego i nie wskazano krajobrazów priorytetowych, stąd brak ustaleń w tym zakresie.

Plan zawiera ustalenia służące ochronie walorów krajobrazowych i ich kształtowaniu, choć ostateczny efekt i ewentualne zmiany krajobrazowe związane są przede wszystkim

z realizacją nowych obiektów budowlanych i zależne będą od standardów i form architektonicznych zabudowy, jakości jej wykonania oraz charakteru urządzonej zieleni towarzyszącej. Plan stwarza warunki prawne dla porządkowania i estetyzacji przestrzeni.

### **2.3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych**

Plan miejscowy w §6 zawiera ustalenia odnoszące się do kwestii ochrony środowiska i przyrody, w tym ustalenia dotyczące ochrony wód powierzchniowych i podziemnych. Plan nakazuje docelowo włączenie nowej zabudowy do zbiorczego systemu kanalizacji oraz wodociągów gminnych.

### **2.4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

Na terenie objętym zimną planu nie występują obiekty zabytkowe, nie jest on objęty strefami ochrony konserwatorskiej i nie występują na nim obszary ochrony archeologicznej, przy czym na obszarach, na których nie są ustanowione strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, w przypadku, gdy podczas prowadzenia prac ziemnych dojdzie do odkrycia przedmiotu posiadającego cechy zabytku, zastosowanie mają przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

### **2.5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych**

Obszar objęty zimną planu nie jest położony w obszarze osuwania się mas ziemnych ani w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, nie występują w jego granicach ani w bezpośrednim sąsiedztwie obiekty stwarzające zagrożenie wystąpienia poważnych awarii.

Realizacja ustaleń planu odbywać się będzie zgodnie z przepisami prawnymi powszechnie obowiązującymi odnoszącymi się do kompleksowej ochrony środowiska i zdrowia ludzi.

### **2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni**

W dotychczasowym planie miejscowym tereny stanowiły grunty rolnicze, przy czym przedmiotowy teren nie był wykorzystywany rolniczo. Wykorzystanie terenu dla realizacji inwestycji projektowanej w przedmiotowym planie przyczyni się do stworzenia miejsca rekreacji i wypoczynku mieszkańców gminy.

### **2.7. Prawo własności**

Ustalenia zmiany planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów. W granicach obszaru objętego planem znajdują się grunty należące do gminy Czarna Dąbrówka oraz grunty należące do Skarbu Państwa.

### **2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa**

Zmiana planu dotyczy zagadnień o zasięgu lokalnym. Planowane inwestycje w terenie sportu i rekreacji, oznaczonym symbolem US stanowią inwestycje dla zaspokajania zbiorowych potrzeb wspólnoty samorządowej należące do zadań własnych gminy z zakresu kultury fizycznej i turystyki, w tym terenów rekreacyjnych i urządzeń sportowych.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono złożone wnioski organów bezpieczeństwa państwa. Ustalenia planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt zmiany planu miejscowego podlegał uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo państwa. Organy te uzgodniły rozwiązania projektowe.

### **2.9. Potrzeby interesu publicznego**

Teren sportu i rekreacji stanowi teren dla zaspokajania zbiorowych potrzeb wspólnoty samorządowej należących do zadań własnych gminy z zakresu kultury fizycznej i turystyki, w tym terenów rekreacyjnych i urządzeń sportowych.

Dopuszcza się także lokalizację inwestycji celu publicznego zgodnie z określonymi sposobami zagospodarowania w § 10 - § 12 uchwały, w szczególności obiektów infrastruktury technicznej.

#### **2.10 Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych**

Plan miejscowy w § 7 zawiera ustalenia dotyczące zasad budowy, rozbudowy i modernizacji systemów infrastruktury technicznej. Plan nie ogranicza możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej.

#### **2.11 Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych**

Wójt Gminy Czarna Dąbrówka na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej zmiany planu miejscowego zapewnił jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa: składania wniosków, uczestniczenia w dyskusji publicznej nad rozwiązaniami w trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu oraz możliwości składania uwag.

Wójt Gminy ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu miejscowego w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy, wyznaczając termin składania wniosków do projektu planu do dnia 26.03.2020 r. W ustawowym terminie nie wpłynęły wnioski.

Projekt zmiany planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 01.02.2021 r. do dnia 01.03.2021 r. po uprzednim ogłoszeniu o ww. wyłożeniu. Ogłoszenie zamieszczono w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy. W ogłoszeniu został wyznaczony termin wyłożenia projektu zmiany planu wraz z prognozą, termin dyskusji publicznej ustalono na dzień 19.02.2021 r., oraz ustalono termin składania uwag – do dnia 15.03.2021 r. W terminach wyznaczonych przez Wójta Gminy każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu miejscowego może wnieść uwagi. Uwagi mogą być wnoszone w formie pisemnej, w formie ustnej do protokołu z dyskusji publicznej, a także za pomocą poczty elektronicznej. Protokół z dyskusji publicznej został zamieszczony na stronie internetowej Urzędu Gminy oraz na tablicy ogłoszeń. Uwag do projektu planu nie wniesiono.

#### **2.12 Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności**

Plan miejscowy zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym systemów zaopatrzenia w wodę. Ustalono zaopatrzenie w wodę z wodociągów.

#### **2.13 Przeznaczenia terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych**

Ustalenia przyjęte w planie równoważą interes publiczny z interesem właścicieli prywatnych.

#### **2.14 Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy**

Plan miejscowy, w § 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a ponadto poprzez zasady kształtowania zabudowy i określenie wskaźników zagospodarowania terenu ustalone w § 10 - § 12 uchwały.

Celem zmiany planu jest ustalenie zasad zagospodarowania terenów, w tym terenu przeznaczonych na funkcje sportu i rekreacji. Realizacja ustaleń planu spowoduje

wykorzystanie gruntów w sposób zgodny z zapotrzebowaniem mieszkańców gminy oraz zgodnie z zamierzeniami inwestycyjnymi gminy.

Z uwagi na położenie obszaru opracowania w obszarze zwartej i w pełni wykształconej struktury funkcjonalno-przestrzennej, w planie miejscowym na terenach rolniczych wprowadzono ustalenia w zakresie lokalizacji obiektów hodowli trzody chlewnej i drobiu, polegające na ograniczeniu produkcji zwierzęcej do 10 DJP na gospodarstwo. Ustalenia planu mają na celu minimalizację potencjalnych konfliktów przestrzennych.

### **3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2**

Zmiana miejscowego planu nie jest sprzeczna z polityką przestrzenną gminy sformułowaną w zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czarna Dąbrówka, przyjętego uchwałą nr IV/26/2002 Rady Gminy Czarna Dąbrówka z dnia 30 grudnia 2002 roku ze zmianami przyjętymi uchwałą nr XXIV/195/05 Rady Gminy Czarna Dąbrówka z dnia 30 marca 2005 roku, uchwałą nr IV/28/2015 Rady Gminy Czarna Dąbrówka z dnia 19 lutego 2015 roku, uchwałą nr VI/56/2015 Rady Gminy Czarna Dąbrówka z dnia 27 kwietnia 2015 roku, uchwałą nr XVIII/222/2020 Rady Gminy Czarna Dąbrówka z dnia 28 września 2020 roku oraz uchwałą nr XIX/232/2020 Rady Gminy Czarna Dąbrówka z dnia 26 października 2020 roku.

W bieżącej kadencji, Wójt gminy Czarna Dąbrówka nie dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy o którym mowa w art. 32 ust.1. Rada gminy Czarna Dąbrówka nie podejmowała dotychczas uchwały w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czarna Dąbrówka ani planów miejscowych obowiązujących na terenie gminy Czarna Dąbrówka.

### **4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykazała, że uchwalenie zmiany planu nie będzie skutkowało możliwością pozyskania przez Gminę dochodów, ale może wiązać się z koniecznością poniesienia kosztów na urządzenie terenu sportu i rekreacji.

### **5. Przebieg dotychczasowej procedury planistycznej**

Projekt zmiany planu miejscowego został poddany procedurze planistycznej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.). Wójt Gminy Czarna Dąbrówka w ramach obowiązującej procedury planistycznej dokonał następujących czynności:

- ogłosił w prasie miejscowej, oraz poprzez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy i na stronach BIP o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków,
- powiadomił na piśmie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania,
- rozpatrzył wnioski do miejscowego planu złożone przez organy i instytucje właściwe do uzgadniania i opiniowania (nie wpłynęły wnioski od osób fizycznych i prawnych),
- sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu,
- uzyskał zgodę na odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,
- uzyskał opinie o projekcie miejscowego planu i dokonał jego uzgodnień,
- ogłosił w prasie, na stronach BIP, a także poprzez obwieszczenie o terminie wyłożenia projektu zmiany miejscowego planu, informując osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej o możliwości składania uwag dotyczących projektu planu miejscowego,

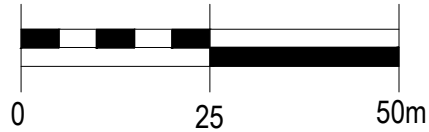


- wyłożył projekt zmiany miejscowego planu do publicznego wglądu i przeprowadził w trakcie jego trwania dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu rozwiązaniami,
- przyjmował uwagi – nie wpłynęły uwagi.

Wobec wyczerpania procedury sporządzenia projektu planu miejscowego określonej w art. 17 pkt 1-14 przedkłada się Radzie Gminy Czarna Dąbrówka projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wraz z ustawowo określonymi załącznikami – do uchwalenia.

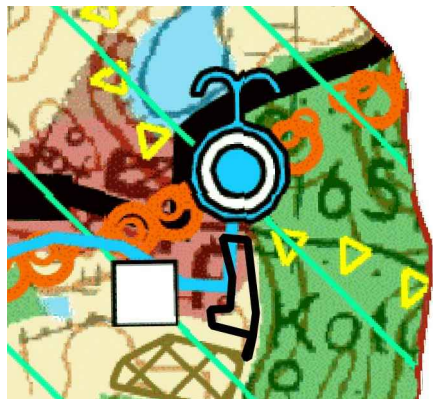
# Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego teren działek nr 38/6 i 38/7 położonych w obrębie Kotuszewo, gmina Czarna Dąbrówka

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr.....  
Rady Gminy Czarna Dąbrówka z dnia .....



skala 1:1000

Wyrzys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czarna Dąbrówka



granica opracowania zmiany planu miejscowego

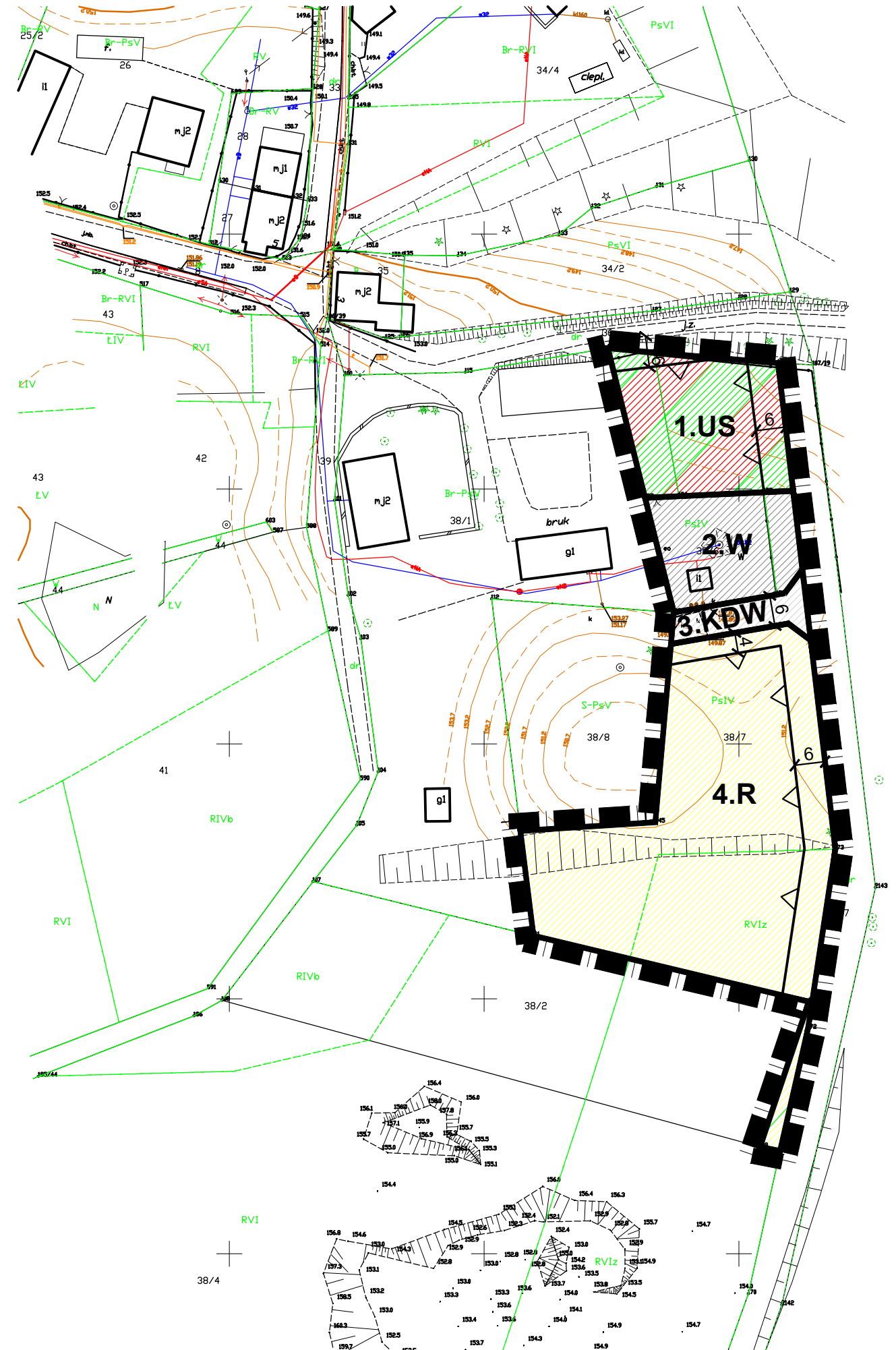
ZASOBY I WALORY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO	
<b>OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW:</b>	<b>OBIEKTY WPISANE DO EWIDENCJI ZABYTKÓW:</b>
kościół	zespół pałacowo-folwarczny i folwarczny
pałace	dwory, pałace / kościoły
spichlerze	spichlerze, stodoły, obory / inne / parki
parki	amentarze
<b>STREFY OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ:</b>	<b>KRAJOBRAZ KULTUROWY:</b>
R6 / B wpisane do rejestru zabytków W / pełnej W.I.	strefy ochrony układów przestrzennych i obiektów o walorach kulturowych
(43) częściowej - W.II.	dominanty architektoniczne
o ograniczonej - W.III.	otwarcia widokowe
<b>PRZEZNACZENIE DOMINUJĄCE w granicach orientacyjnych</b>	<b>TURYSTYKA</b>
tereny zabudowy mieszkaniowej	trasy rowerowe międzyregionalne / regionalne
tereny zabudowy usługowej	trasy rowerowe pozostałe
tereny zabudowy letniskowej	
tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej	
tereny zabudowy produkcyjno-skladowej	
tereny polifunkcyjne w ramach zwartych struktur funkcjonalno-przestrzennych	
tereny sportowo-rekreacyjne	
tereny zieleni urządzonej, w tym cmentarze	
tereny obsługi i produkcji rolnictwa, w tym zabudowa zagrodowa i rybactwo	
<b>KOMUNIKACJA</b>	<b>GOSPODARKA ODPADAMI</b>
drogi wojewódzkie	istniejące stacje hydroforowe
rezerwa na obwodnicę miejscowości w trasie drogi wojewódzkiej	oczyszczalnie ścieków komunalnych
drogi powiatowe / gminne	istniejące nurociągi kanalizacji sanitarnej
	planowane nurociągi kanalizacji sanitarnej
<b>OGROMACZENIA W ZABUDOWIE I ZAGOSPODAROWANIU</b>	
krawędzie powierzchni ograniczających gabaryty obiektów - lotnisko w Cewicach	
granice strefy ograniczonego użytkowania wokół bazy systemu obrony wojennej	
<b>INFRASTRUKTURA TECHNICZNA</b>	
główne zbiorniki wód podziemnych	
czynne ujęcia wody, stacje uzdatniania	
wylączone ujęcia wody	
istniejące wodociągi	
planowane wodociągi	

## OZNACZENIA:

<b>GRANICE I OBSZARY ADMINISTRACYJNE</b>	<b>Otnośna nazwa wsi obrębowej</b>
granice administracyjne gminy	granice obrębów
granice i nazwy gmin sąsiednich	
<b>PRZYRODA - FORMY OCHRONY ISTNIEJĄCE DO ZACHOWANIA</b>	<b>użytek ekologiczny</b>
rezerwat przyrody:	pomnik przyrody - drzewo lub grupa drzew
a - Jezioro Małe i Duże Stino	granice obszaru Natura 2000 (OSO) - Dolina Słupi
b - Gniazda Orła Białego	granice obszaru Natura 2000 (SOD)
c - Skotawskie Łąki	I - Dolina Łupawy
d - Golebia Góra	II - Dolina Słupi
granice otuliny rezerwalu przyrody	III - Jeziora Lobellowe koło Soszycy
Park Krajobrazowy Dolina Słupi	
granice otuliny parku krajobrazowego	
<b>PRZYRODA - FORMY OCHRONY PROPONOWANE DO OCHRONY</b>	<b>stanowiska dokumentacyjne</b>
rezerwat przyrody	zespoły przyrodniczo-krajobrazowe
użytek ekologiczny	
<b>INNE ZASOBY, WALORY I OGRANICZENIA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO</b>	<b>granice terenów i obszarów górniczych</b>
grunty rolne klas I-III	nazwy terenów i obszarów górniczych
grunty rolne pozostałe	udokumentowane złoża kopalin:
lasy *	a - DEBY d - KOZIN
lasy ochronne **	b - JASIEŃ f - KOZIN III
wody	c - KOTUSZEWO
tereny podmokłe	
<b>KORYTARZE EKOLOGICZNE - OCHRONA POWIĄZAŃ EKOLOGICZNYCH</b>	<b>platy ekologiczne:</b>
ponadregionalny / regionalny	Polanowski-Lupawski (rang regionalny)
subregionalny: 1 - Odcinka Dolny Stawny / lokalne	Lęborski (rang regionalny)
2 - Leśnego łącznika Dolin Leby / Lupawy	
3 - Doliny Bukowiny	

## Legenda

	granica opracowania zmiany planu miejscowego
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	oznaczenia cyfrowo - literowe identyfikujące tereny
	nieprzekraczalne linie zabudowy
	Podstawowe przeznaczenie terenu
	US - tereny sportu i rekreacji
	W - tereny infrastruktury technicznej - wodociągi
	R - tereny rolnicze
	KDW - tereny dróg wewnętrznych



**DOM** Biuro Urbanistyczne  
Kielb-Stańczuk, Jaszczuk-Skolimowska Spółka jawna  
ul. Chojnicka 61, 83-200 Starogard Gdański  
tel. 0 58 56 220 57  
e-mail: pprdom@pprdom.pl

## RYSUNEK PLANU

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego teren działek nr 38/6 i 38/7 położonych w obrębie Kotuszewo, gmina Czarna Dąbrówka

Skala 1:1000

Data opracowania:  
04. 2021 r.

Zespół projektowy:  
dr inż. arch. Barbara Jaszczuk-Skolimowska  
mgr Aleksandra Nowicka