



FABRYKA
PRZESTRZENI

planowanie przestrzenne
& środowisko

PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

działek nr 9/8, 9/9, 10, 11 i części działki nr 12, położonych w obrębie Nożyno, Gmina
Czarna Dąbrówka

ETAP: WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

Opracowanie:

mgr Filip Sokołowski – główny projektant

*Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym
/Dz.U. z 2018r. poz. 1945 z późn. zm. art. 5 pkt 3/*

mgr Anna Łączkowska-Sokołowska – planowanie przestrzenne

*Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym
/Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm. art. 5 pkt 3/*

mgr inż. Joanna Norek – planowanie przestrzenne

mgr Ewa Zagdańska – prognoza oddziaływania na środowisko

mgr inż. Katarzyna Dębowska – prognoza skutków finansowych

sierpień 2019

„Fabryka Przestrzeni” Anna Łączkowska-Sokołowska, Filip Sokołowski s.c.

ul. Strzelców 46/35, 81-586 Gdynia

NIP: 586-231-15-74, REGON: 365748307

tel. (+48) 501 546 400, (+48) 608 292 492

anna@fabryka-przestrzeni.pl

filip@fabryka-przestrzeni.pl

www.fabryka-przestrzeni.pl

Uchwała Nr
Rady Gminy Czarna Dąbrówka
z dnia/...../.....

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
działek nr 9/8, 9/9, 10, 11 i części działki nr 12, położonych w obrębie Nożyno, Gmina
Czarna Dąbrówka

Działając na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) i art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506) oraz w związku z Uchwałą nr XXVIII/269/2017 Rady Gminy Czarna Dąbrówka, z dnia 9 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek nr 9/8, 9/9, 10, 11 i części działki nr 12, położonych w obrębie Nożyno, Gmina Czarna Dąbrówka, Rada Gminy Czarna Dąbrówka uchwala, co następuje:

DZIAŁ I
Przepisy ogólne:

§ 1.

1. Po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czarna Dąbrówka” uchwalonego Uchwałą Nr VI/56/2015 Rady Gminy Czarna Dąbrówka, z dnia 27 kwietnia 2015 roku, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działek nr 9/8, 9/9, 10, 11 i części działki nr 12, położonych w obrębie Nożyno, Gmina Czarna Dąbrówka.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działek nr 9/8, 9/9, 10, 11 i części działki nr 12, położonych w obrębie Nożyno, Gmina Czarna Dąbrówka, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni około 3,96 ha, którego granice określono na załączniku do uchwały.

§ 2.

Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3.

§ 3.

Na obszarze objętym planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie:

- 1) kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4.

1. Plan zawiera dwustopniowy układ ustaleń:

- 1) ustalenia ogólne, obowiązujące na całym obszarze planu;

- 2) ustalenia szczegółowe, obowiązujące dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.
2. Dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.

§ 5.

Ilekróć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy takich elementów jak:
 - a) balkony, werandy, wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami – do 3 m poza wyznaczoną linię zabudowy,
 - b) gzymsy, okapy – do 0,5 m poza wyznaczoną linię zabudowy;
- 2) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni budynków położonych w obrębie działki budowlanej liczoną po obrysie ich ścian zewnętrznych w stosunku do powierzchni tej działki. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części niewystających ponad powierzchnię terenu, schodów zewnętrznych niezabudowanych, ramp, daszków, markiz, występów dachowych i oświetlenia zewnętrznego;
- 3) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, którego definicja zawarta jest w przepisach odrębnych;
- 4) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 5) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

DZIAŁ II Ustalenia ogólne:

§ 6.

Ustala się następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu, będące obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) strefa ograniczeń od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia.

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 7.

Obszar planu obejmuje 4 tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, w tym:

- 1) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od 1 do 2 oraz symbolem literowym **UT** oznaczającym ich przeznaczenie tj. teren zabudowy usługowej (usługi turystyki);

- 2) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym 3 oraz symbolem literowym **ZP/US** oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren zieleni urządzonej oraz teren sportu i rekreacji;
- 3) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym 01 oraz symbolem literowym **KDW** oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren drogi wewnętrznej.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8.

1. W granicach obszaru objętego planem ustala się jednolite zasady dotyczące pokrycia i kolorystyki elewacji oraz dachów w nowych budynkach, tj.:
 - 1) wykończenie elewacji materiałami o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień i szkło. Dopuszcza się deskowanie lub licowanie cegłą;
 - 2) dominujący kolor elewacji w nowych budynkach tj. występujący na co najmniej 70% powierzchni elewacji każdego budynku: biały, beżowy, écru lub szary;
 - 3) geometria dachu: dla głównych połaci dachowych dach symetryczny dwuspadowy od kącie nachylenia od 25 do 45 stopni. Dopuszcza się dachy naczółkowe. W granicach terenu **1-UT** dopuszcza się dachy płaskie;
 - 4) pokrycie dachów: dachówka cementowa, ceramiczna lub materiał dachówko podobny w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, grafitu, brązu lub szarości.
2. W granicach planu zakazuje się lokalizacji:
 - 1) blaszanych garaży, blaszanych budynków gospodarczych;
 - 2) pól namiotowych i kempingowych;
 - 3) tymczasowych obiektów budowlanych, w tym domków typu holenderskiego, za wyjątkiem terenu **3-ZP/US**, gdzie dopuszcza się lokalizację sezonowych obiektów gastronomicznych.
3. W granicach planu dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń służących do sportu i rekreacji.

§ 9.

1. Ustala się parametry zabudowy zgodne z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych.
2. Istniejące podziały geodezyjne uznaje się za zgodne z planem.
3. Dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni mniejszej niż minimalna powierzchnia określona w ustaleniach szczegółowych, w celu:
 - 1) regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, poprawy funkcjonowania działek sąsiednich, uregulowania stanów prawnych, poszerzenia dróg;
 - 2) lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej;
 - 3) wydzielenia dojścia lub dojazdu do nowo projektowanych działek budowlanych.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 10.

W granicach obszaru objętego planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) tereny oznaczone symbolami **UT** i **ZP/US** pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu należą do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

- 2) użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego. Należy stosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji;
- 3) uciążliwości dla środowiska, związane z prowadzoną na terenie działalnością gospodarczą, a powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne i promieniowanie, nie mogą wykraczać poza granice nieruchomości zajmowanej przez inwestycje je wywołujące;
- 4) zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed spływem wód opadowych i roztopowych na działki sąsiednie;
- 5) realizacja ustaleń planu nie może prowadzić do pogorszenia istniejących warunków aerosanitarnych zarówno na obszarze objętym planem, jak i na terenach sąsiednich;
- 6) gromadzenie i usuwanie odpadów stałych musi odbywać się zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów;
- 7) nakaz stosowania technologii niskoemisyjnych lub nieemisyjnych do celów grzewczych.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 11.

W przypadku gdy podczas prac ziemnych dojdzie do odkrycia przedmiotu posiadającego cechy zabytku, zastosowanie mają przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział 5.

Wymagania w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych

§ 12.

Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Dolina Słupi, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

Rozdział 6.

Szczegółowe zasady i warunki procedury scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 13.

1. W zakresie warunków scalania i podziału działek budowlanych ustala się:
 - 1) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - a) w granicach terenu 1-UT: 500m²,
 - b) w granicach terenu 2-UT: 2000m²;
 - 2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanych działek budowlanych: 20m;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90 stopni z tolerancją do 10%;
 - 4) przy podziale terenu 1-UT należy uwzględnić dojazd do istniejącej poza granicami planu wewnętrznej drogi gminnej dla terenu 2-UT o minimalnej szerokości 5m.

2. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą działek wydzielanych dla stacji transformatorowych, przepompowni ścieków lub innych tego typu urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych.

Rozdział 7.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 14.

1. Zgodnie z rysunkiem planu, w granicach objętych opracowaniem przebiega napowietrzna linia średniego napięcia 15kV, dla której wyznaczono strefę ograniczeń. Wszelkie działania inwestycyjne w granicach tej strefy należy realizować w uzgodnieniu z zarządcą sieci.
2. W przypadku skablowania napowietrznej linii elektroenergetycznej, ustalenie zawarte w ust. 1 traci moc.

§ 15.

1. Obszar objęty planem zlokalizowany jest w 35-kilometrowej strefie ograniczonego użytkowania, wynikającej z zapisów Porozumienia wykonawczego między Rządem Rzeczypospolitej Polskiej a Rządem Stanów Zjednoczonych Ameryki w sprawie użytkowania terenów i przestrzeni publicznej wokół bazy systemu obrony przed rakietami balistycznymi, w granicach której obowiązuje zakaz użytkowania nadajników elektromagnetycznych, które generują pole elektromagnetyczne, przekraczające natężenie 3 V/m wartości skutecznej dla wszystkich częstotliwości od 9kHz do 300 GHz, mierzonych 2 metry nad poziomem gruntu w punkcie o współrzędnych 54°28'46,354"N oraz 17°06'38,046"E, w układzie odniesienia WGS-84 i wysokości 64 metry n.p.m. (Punkt Centralny Bazy).
2. Wszelkie projektowane obiekty o wysokości równiej i wyższej od 50 m n.p.t. przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, podlegają zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 16.

1. Obsługę komunikacyjną ustala się z istniejącej poza granicami planu wewnętrznej drogi gminnej graniczącej z obszarem planu, zgodnie z rysunkiem planu.
2. Przy podziale terenu 1-UT należy zapewnić komunikację dla terenu 2-UT z wewnętrznej drogi gminnej istniejącej poza granicami planu, poprzez wydzielenie dojazdu o minimalnej szerokości 5m.
3. Powiązanie komunikacyjne obszaru planu z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewniają: wewnętrzna droga gminna granicząca z obszarem planu oraz wewnętrzna droga gminna zlokalizowana częściowo w granicach planu, zgodnie z rysunkiem planu.
4. W zakresie zapewnienia miejsc parkingowych ustala się:
 - 1) minimalną liczbę miejsc postojowych dla budynków usługowych o funkcji turystycznej: nie mniej niż 1 miejsce postojowe/1 pokój gościnny oraz nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych;
 - 2) dla każdego obiektu wymagana jest sumaryczna liczba stanowisk wynikająca z pkt 1;
 - 3) miejsca postojowe należy przewidzieć w granicach działki budowlanej;

- 4) zapewnienie minimalnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w odniesieniu do ogólnej liczby miejsc postojowych ustalonych zgodnie z pkt. 1:
 - a) 1 miejsce jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi 5 – 20,
 - b) 2 miejsca jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi 21 – 100.

§ 17.

Przy zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić przebieg dróg pożarowych, wyznaczonych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 18.

Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1. w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - 1) zaopatrzenie całego obszaru planu z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej,
 - 2) wodę dla celów p.poż. w ilości zgodnej z obowiązującymi przepisami prawa, należy zapewnić z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, uzbrojonej w hydranty lub z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi;
2. w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - 1) zasilanie energetyczne terenów objętych planem z sieci elektroenergetycznej 15kV, stacji transformatorowych 15/04 kV oraz rozdzielczej sieci niskiego napięcia 0,4kV,
 - 2) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych niskich i średnich napięć wyłącznie jako sieci kablowych;
3. w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą: z systemów grzewczych na paliwa charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji z wykorzystaniem urządzeń o wysokim stopniu sprawności;
4. do zaopatrzenia w energię ciepłą i elektryczną dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii w formie mikroinstalacji, za wyjątkiem przydomowych elektrowni wiatrowych;
5. w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - 1) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz dla celów bytowych lub grzewczych z indywidualnych źródeł,
 - 2) dopuszcza się realizację sieci gazowej wraz z niezbędnymi elementami tej sieci w celu gazyfikacji obszaru,
 - 3) należy zachować normatywne odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie przepisów odrębnych;
6. w zakresie odprowadzenia ścieków:
 - 1) nakaz odprowadzenia ścieków sanitarnych do istniejących i projektowanych kolektorów sanitarnych,
 - 2) do czasu budowy kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
7. w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
 - 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 2) wody opadowe i roztopowe z dachów obiektów budowlanych należy zagospodarować w granicach działki,
 - 3) należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej,

- 4) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych;
8. w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej:
 - 1) uzbrojenie w zakresie usług telekomunikacyjnych w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną,
 - 2) przy opracowaniu projektów budowlanych uwzględnić istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną, od której należy zachować odległość zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 3) linie telekomunikacyjne projektować jako podziemne;
9. W zakresie gospodarowania odpadami stałymi: zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 19.

1. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację infrastruktury technicznej.
2. Nowe sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających dróg.
3. W przypadku braku możliwości realizacji sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się realizację tych sieci na pozostałych terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi z uwzględnieniem istniejącej i projektowanej zabudowy oraz w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia tych terenów.

DZIAŁ III

Ustalenia szczegółowe:

§ 20.

Dla terenu **1-UT** (o powierzchni ok. 1,81ha), oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej (usługi turystyki). Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń służących do uprawiania sportu i rekreacji. Dopuszcza się lokalizację placów zabaw dla dzieci.
 2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
 - 2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 45%;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,6;
 - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
 - 6) minimalna powierzchnia działki: 500m²;
 - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
 - 8) liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków usługowych: od 1 do 2, w tym poddasze użytkowe,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
 - 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
 - 10) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków usługowych: do 9m,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: do 6m;
 - 11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m;
 - 12) pokrycie elewacji oraz geometria i pokrycie dachu: zgodnie z § 8.
3. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 16.

4. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 5%.

§ 21.

Dla terenu **2-UT** (o powierzchni ok. 1,12ha), oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej (usługi turystyki). Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń służących do uprawiania sportu i rekreacji. Dopuszcza się lokalizację placów zabaw dla dzieci. Dopuszcza wydzielenie lokalu mieszkalnego w budynku usługowym dla właściciela obiektu.
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
 - 2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40%;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,0;
 - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
 - 6) minimalna powierzchnia działki: 2000m²;
 - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
 - 8) liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków usługowych: od 2 do 3, w tym poddasze użytkowe,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
 - 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
 - 10) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków usługowych: od 8m do 12m,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: od 4m do 6m;
 - 11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m;
 - 12) pokrycie elewacji oraz geometria i pokrycie dachu: zgodnie z § 8.
3. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 16.
4. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 5%.

§ 22.

Dla terenu **3-ZP/US** (o powierzchni ok. 0,94 ha), oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej oraz teren sportu i rekreacji. Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń służących do sportu i rekreacji (m.in. przystań wodna, plaża, plac zabaw, boiska sportowe). Zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych za wyjątkiem sezonowych obiektów gastronomicznych.
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: w liniach rozgraniczających terenu;
 - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%.
3. Zasady budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 16.
4. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 5%.

§ 23.

Dla terenu **01-KDW** (o powierzchni ok. 0,09ha), oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi wewnętrznej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.
3. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

DZIAŁ IV **Ustalenia końcowe**

§ 24.

1. Traci moc *Uchwała nr XXXIII/280/06 Rady Gminy Czarna Dąbrówka, z dnia 27 kwietnia 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Nożyno*, w granicach obszaru objętego niniejszym planem.
2. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Czarna Dąbrówka

.....

UZASADNIENIE

**do Uchwały Nr Rady Gminy Czarna Dąbrówka, z dnia...../...../.....
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek
nr 9/8, 9/9, 10, 11 i części działki nr 12, położonych w obrębie Nożyno, Gmina Czarna
Dąbrówka**

Podstawą prawną do sporządzenia niniejszego uzasadnienia jest art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), zwanej dalej „*upizp*”.

Obszar objęty projektem planu zlokalizowany jest w granicach obowiązywania *Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Nożyno przyjętego Uchwałą nr XXXIII/280/06 Rady Gminy Czarna Dąbrówka, z dnia 27 kwietnia 2006 roku*. Zgodnie z ustaleniami tego planu przedmiotowy obszar przeznaczony jest w większości pod tereny rolnicze (R23R, R24R) oraz tereny przeznaczone do zalesienia (Z01ZLZ). Niewielką część obszaru przeznaczono pod teren sportu i rekreacji (US) oraz drogę publiczną – drogę dojazdową (059KDD).

Przewidywane w projektowanym planie rozwiązania nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czarna Dąbrówka” z dnia 27 kwietnia 2015 roku (Uchwała Nr VI/56/2015 Rady Gminy Czarna Dąbrówka), bowiem zgodnie z obowiązującym Studium jest to teren o szczególnych walorach turystyczno-rekreacyjnych oraz teren predysponowany dla rozwoju funkcji agroturystyki.

Celem niniejszego planu jest umożliwienie na przedmiotowym obszarze rozwoju zabudowy usług turystyki oraz zagospodarowania terenu pod funkcję rekreacyjną.

Procedura sporządzenia niniejszego planu prowadzona jest na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506) oraz art. 20 *upizp* oraz w związku z Uchwałą nr XXVIII/269/2017 Rady Gminy Czarna Dąbrówka, z dnia 9 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek nr 9/8, 9/9, 10, 11 i części działki nr 12, położonych w obrębie Nożyno, Gmina Czarna Dąbrówka.

Zgodnie z wypisami z ewidencji gruntów w granicach przedmiotowego projektu planu nie występują grunty wymagające uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Projekt uzyskał wszystkie wymagane opinie i uzgodnienia zgodnie z art. 17 pkt 6 *upizp* i aktualnie został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 2 sierpnia 2019 r. do 23 sierpnia 2019 r. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie odbędzie się 12 sierpnia 2019 r. o godz. 12:00 w siedzibie Urzędu Gminy Czarna Dąbrówka. Uwagi do projektu będzie można składać do dnia 6 września 2019r.

Zakres sporządzanego miejscowego planu odpowiada problematyce wyszczególnionej w art. 15 ust. 2 i 3 *upizp*. Treść merytoryczna uwzględnia wymogi obowiązujących przepisów, zamierzenia inwestycyjne względem terenów objętych planem, ale również wnioski składane w toku prowadzonej procedury planistycznej.

Ustalenia miejscowego planu uwzględniają wymogi wynikające z art. 1 ust 2 pkt. 1-5 *upizp* poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu (par. 8 – 10 projektu planu). Zapisy projektu planu zostały poddane ocenie m.in. pod względem wpływu na zdrowie i bezpieczeństwo ludzi. Poszczególne ustalenia planu, jak i prognoza oddziaływania na środowisko zostały zaopiniowane przez Regionalną Dyрекcję Ochrony Środowiska oraz Państwowy Powiatowy Inspektorat Sanitarny.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt. 6 upizp projekt planu uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni i zróżnicowanie wartości nieruchomości, czego odzwierciedleniem jest ustalenie w planie stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości. Przy ustalaniu funkcji terenu, a także parametrów zabudowy brano pod uwagę prawo własności zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt. 7 upizp.

W celu weryfikacji wpływu ustaleń planu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt. 8 upizp), plan został uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa Państwa, zgodnie z art. 17 pkt. 6 lit. b.

Zgodnie z art. 1 ust 2 pkt. 9 upizp w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy uwzględnić potrzeby interesu publicznego. Ustalenia planu wpłyną na poprawę estetyki i bezpieczeństwa terenu objętego granicami opracowania projektu planu. Przyczynią się do poprawy funkcjonalności tego terenu.

W par. 18 projektu planu zawarte są ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Zapisy planu regulują kwestię zabezpieczenia ludności w wodę, energię elektryczną, energię cieplną, gaz, łącza telefoniczne. Ustalenia par. 18 dotyczą również kwestii odprowadzenia ścieków sanitarnych, wód opadowych i roztopowych. Wypełniają one wymogi zawarte w art. 1 ust. 2 pkt. 10 upizp.

Zgodnie z art. 1 ust 2 pkt. 11 i 12 *upizp* procedura sporządzenia projektu planu jest przeprowadzona w sposób jawny i przejrzysty z wykorzystaniem środków komunikacji elektronicznej. Udział społeczeństwa jest zapewniany w zakresie wynikającym z obowiązujących przepisów prawa.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i zasad jego zagospodarowania wzięto pod uwagę dotychczasowe jego przeznaczenie, uwarunkowania funkcjonalno-przestrzenne, interes publiczny i prywatny, a także wnioski zebrane w toku prowadzonej procedury planistycznej.

Podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego projektu planu jest wyrazem efektywnego gospodarowania przestrzenią, zmierzającego do lepszego wykorzystania terenów poprzez wprowadzanie zróżnicowanych funkcji lecz wzajemnie się uzupełniających.

Przedmiotowa uchwała jest zgodna z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust 1 *upizp*.

Uchwalenie przedmiotowego planu uznaje się za korzystne dla gminy. Głównym składnikiem dochodu Gminy z tytułu miejscowego planu będą wpływy z podatku od nieruchomości. Oceniając wpływ niniejszego planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy należy podkreślić, że koszty związane z realizacją jego ustaleń będą relatywnie niskie w stosunku do korzyści, jakie będą wynikały z realizacji jego ustaleń.