

UZASADNIENIE

zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz § 12 pkt 19 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Rada Gminy Czarna Dąbrówka w dniu 30 listopada 2015r. podjęła uchwałę nr XII/94/2015 w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 43/3 w obrębie ewidencyjnym Kozy.

Podstawowym celem regulacji zawartych w planie jest umożliwienie dojazdu do działki z drogi powiatowej, polepszając tym samym warunki inwestorskie na terenie.

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia zapewniające:

- 1) Utrzymanie i zapewnienie ładu przestrzennego: poprzez wprowadzenie zapisów regulujących i kształtujących przestrzeń w sposób harmonijny, opierając się na relacjach pomiędzy uwarunkowaniami i wymogami funkcjonalnymi, społeczno – gospodarczymi, środowiskowymi, kulturowymi oraz kompozycyjno – estetycznymi; wprowadzając ustalenia dotyczące architektury i materiałów budowlanych budynków i ich lokalizacji, parametrów powierzchni biologicznie czynnej, ustaleń dotyczących zieleni.
- 2) Walory architektoniczne i krajobrazowe: poprzez wprowadzenie parametrów dla proponowanej w planie zabudowy – jej parametrów, architektury, materiałów i kolorystyki, zieleni;
- 3) Ochronę środowiska w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, poprzez zapisy m.in.
 - a) *Teren planu w granicach oznaczonych na rysunku planu znajduje się w Specjalnym Obszarze Ochrony Siedlisk NATURA 2000 PLH220036 „Dolina Łupawy”, obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony przyrody.*
 - b) *Na obszarze planu obowiązuje poziom hałasu w środowisku, jak dla zabudowy mieszkaniowej określony w przepisach odrębnych.*
 - c) *Na granicy terenów prowadzonej działalności władający nieruchomością zobowiązany jest spełniać względem obszarów przyległych standardy jakości środowiska określone według przepisów odrębnych oraz uzyskanych orzeczeń administracyjnych. Zabezpieczenie przed uciążliwościami należy do władającego taką nieruchomością. Pomieszczenia na pobyt ludzi znajdujące się na terenie prowadzonej działalności muszą*

być wyposażone w techniczne środki ochrony przed powstającymi uciążliwościami.

- d) *Na całym obszarze planu ustala się nakaz ochrony rowów melioracyjnych (nie dotyczy rowów przydrożnych). Właściciele terenu zobowiązani są utrzymywać, konserwować i udrażniać rowy melioracyjne stanowiące ich własność oraz mają obowiązek zapewnić dostęp odpowiednim służbom do rowów publicznych w celu ich utrzymania i konserwacji. W przypadku natrafienia w trakcie robót budowlanych na niezainwentaryzowany drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.*
 - e) *Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego. Należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczzonej funkcji.*
 - f) *W przypadku nowych nasadzeń dobór zieleni z uwzględnieniem miejscowych warunków klimatycznych, cech podłoża gruntowego i gatunków rodzimych.*
 - g) *Przy realizacji ustaleń planu zapewnienie ochrony dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk zgodnie z przepisami o ochronie przyrody.*
 - h) *Ewentualną wycinkę drzew należy prowadzić poza sezonem lęgowym ptaków.*
- 4) Ochronę dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury poprzez m.in. następujące zapisy:
- a) *Teren objęty strefą ograniczonej ochrony stanowiska archeologicznego figurującego w ewidencji zabytków AZP 10-34/8, w której ustala się:*
 - *wymóg przeprowadzenia na obszarze stanowiska archeologicznego badań interwencyjnych, o charakterze nadzoru archeologicznego nad pracami ziemnymi realizowanego w trakcie procesu inwestycyjnego. Zakres niezbędnych do wykonania badań archeologicznych określa inwestorowi Pomorski Konserwator Zabytków w wydany na jego wniosek pozwoleniu (na zasadach określonych przepisami szczególnymi dot. ochrony zabytków),*
 - *po rozpoznaniu wartości kulturowych stanowisk archeologicznych na podstawie wyników archeologicznych badań interwencyjnych, w szczególnych przypadkach, może być niezbędne przeprowadzenie archeologicznych badań ratowniczych, w zakresie określonym inwestorowi pozwoleniem Pomorskiego Konserwatora Zabytków (na zasadach określonych przepisami szczególnymi dot. ochrony zabytków). Po zakończeniu badań archeologicznych teren będzie mógł być trwale zainwestowany.*
 - b) *W obszarze zmiany planu w przypadku natrafienia w trakcie realizacji prac ziemnych na przedmiot posiadający cechy zabytku, zastosowanie mają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.*
- 5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych: poprzez m.in. zapisy:

- Na granicy terenów prowadzonej działalności władający nieruchomością zobowiązany jest spełniać względem obszarów przyległych standardy jakości środowiska określone według przepisów odrębnych oraz uzyskanych orzeczeń administracyjnych. Zabezpieczenie przed uciążliwościami należy do władającego taką nieruchomością. Pomieszczenia na pobyt ludzi znajdujące się na terenie prowadzonej działalności muszą być wyposażone w techniczne środki ochrony przed powstałymi uciążliwościami;

- Planem wprowadza się ograniczenie w zakresie użytkowaniu nadajników elektromagnetycznych: Nadajniki elektromagnetyczne, położone na zewnątrz granicy obiektu/installacji nie mogą generować pola elektromagnetycznego przekraczającego natężenie 3 V/m wartości skutecznej dla wszystkich częstotliwości od 9 kHz do 300 GHz mierzonych 2 m nad poziomem gruntu w Punkcie Centralnym Bazy, czyli w punkcie o współrzędnych $54^\circ 28' 46,354''\text{N}$ oraz $17^\circ 06' 38,046''\text{E}$ w układzie odniesienia WGS-84 i wysokości 64 m n. p. m.

- Dla terenów ustala się co najmniej przez 2 godziny przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub innych istniejących i planowanych źródeł wody do celów przeciwpożarowych. W związku z tym dodatkowo dopuszcza się, w celu zagwarantowania zaopatrzenia w wodę przeciwpożarową, budowę niezbędnej infrastruktury (stanowiska czerpania wody, lub/i zbiornik ppoż. z dojazdem w oparciu o przepisy odrębne). Przy projektowaniu sieci wodociągowej należy zabezpieczyć dostępność do hydrantów wzdłuż dróg oraz wymaganą odległość ich lokalizacji od obiektów chronionych.

- Zagospodarowanie terenów w pasach technicznych i strefach ochronnych istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej, w tym odległości zabudowy i zadrzewień od sieci podziemnych i naziemnych, powinno spełniać wymogi określone przepisami odrębnymi.

- przy projektowaniu sieci wodociągowej należy uwzględnić wymóg dotyczący zapewnienia dla ludności z obszaru opracowania źródła nieskażonej wody pitnej i technologicznej w ilościach co najmniej minimalnych przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw oraz należy uwzględnić wymogi dotyczące zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami;

- minimalna liczba miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: 1 miejsce postojowe na każde 15 mp (ustalone wg wskaźników ust.6 pkt. 7, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe.;

- oraz ustalenia w zakresie dostępu i obsługi infrastrukturą techniczną.

- 6) Wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni: plan podtrzymuje dotychczasową funkcję odpowiadającą możliwościom jego ekonomicznego wykorzystania, przy uwzględnieniu wymogów ochrony środowiska i przyrody w związku z istniejącymi formami ochrony przyrody.
- 7) Prawo własności: ustalenia projektu planu nie ograniczają prawa własności;
- 8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: projekt planu podlegał uzgodnieniom

z odpowiednimi kompetencyjnie organami zgodnie z art. 17 ust.1 pkt 6 lit.b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- 9) Potrzeby interesu publicznego: poprzez: wypełnienie zadania własnego gminy w zakresie gospodarki nieruchomościami, ochronę środowiska i zasobów dziedzictwa kulturowego, zapewnienia ładu przestrzennego, wypełnienie ustaleń zawartych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czarna Dąbrówka.
- 10) Potrzebę rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowej: ustalenia projektu planu miejscowego nie ograniczają rozwoju infrastruktury technicznej;
- 11) Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony przy udziale społeczeństwa, zgodnie z wymogami art. 54 ust. 2 *ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*. Dla planów miejscowych zapewnienie udziału społeczeństwa dokonuje się, zgodnie z art. 54 ust. 3, stosując się przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W tym zakresie o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego projektu miejscowego planu zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 1 ogłoszono w prasie i na tablicy ogłoszeń, wyznaczając 21-dniowy termin na składanie wniosków. Ze strony społeczeństwa nie wpłynął żaden wniosek oprócz wniosku intencyjnego złożonego przez właściciela nieruchomości. Wniosek intencyjny do przystąpienia do zmiany planu wpłynął przed podjęciem uchwały o przystąpieniu i został pozytywnie rozpatrzony.

Zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy o planowaniu, projekt planu miejscowego został, po uprzednim ogłoszeniu, wyłożony wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu. W trakcie okresu wyłożenia odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie rozwiązaniami. Na debatę publiczną podczas wyłożenia nie stawiły się zainteresowane strony. Po wyłożeniu projektu planu, w ustawowym terminie nie wpłynęły uwagi. Wszelkie ogłoszenia (w tym projekt planu miejscowego) były zamieszczane na stronach BIP Urzędu Gminy Czarna Dąbrówka, w prasie lokalnej, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz wsi Kozy.

- 12) Zachowanie jasności i przejrzystości procedur planistycznych: procedura planistyczna była prowadzona zgodnie z art. 17 pkt 1,2, 4, 5, 6, 9, 11, 12, 13,14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 13) Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: *z sieci wodociągowej, dopuszczają się własne ujęcia; przy projektowaniu sieci wodociągowej należy uwzględnić*

wymóg dotyczący zapewnienia dla ludności z obszaru opracowania źródła nieskażonej wody pitnej i technologicznej w ilościach co najmniej minimalnych przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw oraz należy uwzględnić wymogi dotyczące zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Po przeanalizowaniu wniosków złożonych od organów oraz wniosku prywatnego, Wójt sporządził omawiany projekt planu miejscowego godząc interes publiczny z interesem prywatnym, zarówno pod względem ekonomicznym jak i środowiskowym i społecznym.

Projekt planu miejscowego wprowadza możliwości sytuowania nowej zabudowy uwzględniając wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią, walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez:

- 1) Wykorzystanie istniejących powiązań drogowych w celu obsługi terenu (nie wytycza się nowych dróg publicznych),
- 2) Dostęp do najbliższego przystanku komunikacji zbiorowej – przystanek PKS w odległości około 1500 m we wsi Mikorowo lub około 1700 m we wsi Kozy;
- 3) Zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów: na obszarze planu nie występują drogi publiczne, całość stanowi własność prywatną, natomiast plan nie wprowadza zakazów ich realizacji.
- 4) Zaplanowana lokalizacja nowej zabudowy stanowi kontynuację zabudowy w tej części obrębu wiejskiego. Tereny mają możliwość podłączenia do istniejących sieci infrastruktury technicznej i dróg publicznych.

Projekt planu miejscowego jest zgodny ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Czarna Dąbrówka.

Realizacja ustaleń projektu planu miejscowego będzie miała wpływ na budżet gminy, z uwagi na możliwe wpływy z przychodów od podatków. Ewentualne inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą realizowane ze środków własnych oraz z innych źródeł.

W świetle wyżej wymienionych okoliczności uchwalenie przedstawionego projektu zmiany planu w przedłożonej przez Wójta Gminy Czarna Dąbrówka formie jest uzasadnione.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Czarna Dąbrówka

Tadeusz Gralak

