

**Uchwała Nr .....**  
**Rady Gminy Czarna Dąbrówka**  
**z dnia .....2018 r.**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek nr 5, 6, 7, 8, 13, 16, 17/1, 67 oraz część działki nr 12 położonych w obrębie Nożyno, 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. 2018. 994., 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. 2018.1945, z późn. zm.)*

*oraz w związku z uchwałą nr XXXI/296/2017 Rady Gminy Czarna Dąbrówka z dnia 21 września 2017r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek nr 5, 6, 7, 8, 13, 16, 17/1, 67 oraz część działki nr 12 położonych w obrębie Nożyno, gmina Czarna Dąbrówka*

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

**§ 1**

1. Stwierdza się, iż przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej planem, nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czarna Dąbrówka, uchwalonego uchwałą nr IV/26/2002 Rady Gminy Czarna Dąbrówka z dnia 30 grudnia 2002r., zmienionego uchwałą nr XXIV/195/05 z dnia 30 marca 2005r, uchwałą nr IV/28/2015 z dnia 19 lutego 2015r. i uchwałą nr VI/56/2015 z dnia 27 kwietnia 2015r.
2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działek nr 5, 6, 7, 8, 13, 16, 17/1, 67 oraz część działki nr 12 położonych w obrębie Nożyno, gmina Czarna Dąbrówka.
3. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 10,39 ha, w tym obszar przedstawiony na arkuszu A – 6,37 ha, obszar przedstawiony na arkuszu B – 4,02 ha

**§ 2.**

Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu, opracowany w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały w dwóch arkuszach:
  - a) Arkusz A obejmujący działki ewidencyjne 5, 6, 7, 8,
  - b) Arkusz B obejmujący działki ewidencyjne 13, 16, 17/1, 67 oraz część działki nr 12;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu 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.

**§ 3**

Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych wskazanych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czarna Dąbrówka;

- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

#### § 4.

1. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) granica opracowania planu miejscowego (Arkusz A i B);
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania (Arkusz A i B);
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy (Arkusz A i B);
  - 4) oznaczenie cyfrowo - literowe identyfikujące teren (Arkusz A i B);
  - 5) przeznaczenie terenu, w tym:
    - a) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (Arkusz A i B),
    - b) MN,U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usługowej (Arkusz B),
    - c) ML – teren zabudowy rekreacji indywidualnej (Arkusz A i B),
    - d) US – teren usług sportu i rekreacji (Arkusz B),
    - e) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych (Arkusz B),
    - f) KDX/KDP – teren ciągu pieszo-jezdnego z parkingiem (Arkusz B),
    - g) KDW – tereny dróg wewnętrznych (Arkusz A i B);
  - 6) pas technologiczny od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV (po 7,5m od osi linii) (Arkusz B);
  - 7) strefa ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego (W III) ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków pod nr AZP 12-33/30 (śląd osadniczy kultury pomorskiej) (Arkusz A).
2. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu wynikającymi z przepisów odrębnych:
  - 1) otulina Parku Krajobrazowego Dolina Słupi, obejmująca cały obszar opracowania;
  - 2) Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 117 Zbiornik międzymorenowy Bytów obejmujący obszar opracowania pokazany na arkuszu B rysunku planu.

#### § 5.

##### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego (nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów) dla wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów zostały określone w § od 13 do 17 poprzez ustalenie przeznaczenia terenów, parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym w szczególności linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy, udziału terenów biologicznie czynnych, intensywności zabudowy oraz w § 18 do 19 (ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacyjnych)
2. Teren sportu i rekreacji, oznaczony symbolem 11.US stanowi teren dostępu do wód publicznych, pełniący funkcję plaży, kąpieliska i przystani.
3. Na obszarze planu znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków (granice strefy zaznaczono na rysunku planu – Arkusz A), zasady ochrony określono w § 7.
4. Ustala się wymóg harmonizowania budynków usytuowanych na jednej działce budowlanej pod względem kolorystycznym, geometrii dachów, rodzaju materiałów

pokrycia dachowego. Harmonizowanie zabudowy nie dotyczy nawiązywania do budynków w złym stanie technicznym ani zabudowy substandardowej.

## **§ 6.**

### Zasady ochrony środowiska i przyrody

1. Cały obszar planu położony jest w otulinie Parku Krajobrazowego „Dolina Słupi”, obowiązują przepisy Rozporządzenia Wojewody Pomorskiego w sprawie ustanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego „Dolina Słupi”.
2. Część obszaru planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 117 Zbiornik międzymorenowy Bytów.
3. Ustala się następujące standardy ochrony akustycznej w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska oraz rozporządzenia dot. dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
  - 1) dla terenów oznaczonych symbolami MN oraz ML – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - 2) dla terenów MN,U– jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
  - 3) dla terenów US – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.
4. Istniejącą zieleń zaleca się adaptować dla potrzeb zagospodarowania; w nowych nasadzeniach stosować gatunki zgodne z miejscowymi warunkami siedliskowymi.
5. Dopuszcza się usunięcie drzew i krzewów na podstawie przepisów odrębnych w niezbędnym zakresie dla celów pielęgnacyjnych, bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz realizacji przedsięwzięć i prac budowlanych ustalonych w planie, z wyjątkiem likwidowania i niszczenia zadrzewień przydrożnych i nadwodnych.
6. Ustala się nakaz prowadzenia prac budowlanych w sposób, który nie spowoduje zmiany stosunków wodnych na terenie objętym inwestycją ani na terenach sąsiednich poza obszarem objętym planem.
7. Na obszarze objętym planem, przy wdrażaniu jego ustaleń, należy uwzględnić obowiązujące prawo dotyczące ochrony dziko występujących zwierząt, roślin i grzybów objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych.
8. Lokalizacja zabudowy wymaga na etapie projektu budowlanego rozpoznania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **§ 7.**

### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

1. Ustala się strefę ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego (W.III), ujętego w WEZ (wojewódzkiej ewidencji zabytków) pod nr AZP 12-33/30 (śląd osadniczy kultury pomorskiej), dla której ustala się wymóg przeprowadzenia archeologicznych badań interwencyjnych o charakterze nadzoru archeologicznego nad pracami ziemnymi, prowadzonego w trakcie procesu inwestycyjnego – na podstawie przepisów odrębnych, dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
2. Na terenach, na których nie są ustanowione strefy ochrony archeologicznej, w przypadku odkrycia, podczas prowadzenia prac ziemnych, przedmiotu posiadającego cechy zabytku, zastosowanie mają przepisy odrębne, dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

**§ 8.**

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

1. Cały obszar planu położony jest w otulinie Parku Krajobrazowego „Dolina Słupi”, obowiązują przepisy Rozporządzenia Wojewody Pomorskiego w sprawie ustanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego „Dolina Słupi”.
2. Ustaleniami niniejszego planu zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych w klasach bonitacyjnych: RIVa, RIVb, RV, RVI, Br-PsV, PsVI, ŁV o powierzchni 9,7616 ha.

**§ 9.**

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) 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) odprowadzanie ścieków sanitarnych do zbiorników bezodpływowych, docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej po jej rozbudowie.
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, w szczególności z dojazdów, placów, parkingów należy przed odprowadzeniem do odbiornika podczyścić do stopnia wymaganego przepisami odrębnymi;
4. Planowane budynki 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) w obszarze planu przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia (SN), orientacyjny przebieg sieci zaznaczono na rysunku planu
  - 2) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci elektroenergetycznych oraz przyłączy obiektów budowlanych;
  - 3) 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, (w tym istniejącej napowietrznej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia (SN), której przebieg oznaczono informacyjnie na rysunku planu).

### § 10.

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

1. Powiązania obszaru planu z zewnętrznym układem transportowym zapewniają drogi wewnętrzne we własności gminnej, połączone z drogą wojewódzką nr 212; droga wojewódzka planowana jest do przebudowy i rozbudowy.
2. Obsługa komunikacyjna terenów poprzez drogi wewnętrzne i ciąg pieszo-jezdny; dla terenu 10.MN dopuszcza się jeden zjazd bezpośredni z drogi wojewódzkiej nr 212, przy czym niezbędna może być budowa dodatkowej drogi wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 212 celem obsługi projektowanej zabudowy.
3. Obsługa komunikacyjna terenów usługowych wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 212 nie może powodować pogorszenia warunków ruchu na drodze nr 212 oraz musi gwarantować bezpieczeństwo wszystkich uczestników ruchu drogowego, również pieszych i użytkowników nieruchomości sąsiednich, w tym także obsługę komunikacyjną działek powstałych z wyodrębnienia nieruchomości objętych planem miejscowym.
4. Ustala się minimalne wskaźniki miejsc parkingowych w zależności od przeznaczenia terenu:
  - 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN): 1 miejsce parkingowe na każdy wydzielony lokal mieszkalny, dla usług wbudowanych o powierzchni użytkowej powyżej 30m<sup>2</sup> minimum 1 miejsce parkingowe;
  - 2) teren zabudowy mieszanej mieszkaniowo-usługowej (MN,U):
    - a) dla funkcji mieszkalnej 1 miejsce parkingowe na każdy wydzielony lokal mieszkalny,
    - b) dla funkcji usługowej 1 miejsce parkingowe na 50 m<sup>2</sup> użytkowej usług, nie mniej niż 1 miejsce postojowe dla każdej usługi,
  - 3) teren zabudowy rekreacji indywidualnej (ML) – 1 miejsce parkingowe na 1 budynek rekreacji indywidualnej
  - 4) teren usług sportu i rekreacji (US) – minimum 12 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych, w tym nie mniej niż 1 miejsce parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
  - 5) w obszarze planu ustala się lokalizację ogólnodostępnych miejsc parkingowych w ilości minimum 12 miejsc parkingowych, sytuowanych w liniach rozgraniczających terenu ciągu pieszo-jezdnego z parkingiem oznaczonego symbolem 8.KDX/KDP; w obrębie parkingu przewidzieć 1 miejsce parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

5. Miejsca parkingowe wymagane ustaleniami ust. 3 należy lokalizować w granicach działki przynależnej do terenu objętego inwestycją, w tym dla realizacji celów publicznych miejsca parkingowe winny mieć charakter ogólnodostępny.

#### § 11.

##### Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

1. Dopuszcza się łączenie działek.
2. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku podziału nieruchomości:
  - 1) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 20 m;
  - 2) minimalna powierzchnia działki budowlanej 1000m<sup>2</sup>;
  - 3) minimalna szerokość wydzielonych dojazdów do działek budowlanych – 6,0m; w przypadku nieprzelotowego zakończenia dojazdu obowiązuje zakończenie dojazdu placem do zawracania o minimalnej wielkości 12,5 m x 12,5 m;
  - 4) minimalna szerokość wydzielonych przejść pieszych i ścieżek pieszo-rowerowych niestanowiących dojazdów do zabudowy – 2 m.
3. Parametry działek uzyskiwane w wyniku podziałów nie dotyczą wydzielen pod infrastrukturę techniczną oraz powiększenia nieruchomości sąsiednich.
4. Działki istniejące w dniu uchwalenia planu o parametrach innych niż wymienione w pkt 2 uznaje się za zgodne z planem.

#### § 12.

##### Stawka procentowa

1. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla poszczególnych terenów w następującej wysokości:
  - 1) 30% - dla terenów: 1.ML, 3.MN, 5.MN, 6.ML, 9.MN,U, 10.MN, 11.US;
  - 2) dla pozostałych terenów nie występują uwarunkowania wymagające ustalenia stawki (plan miejscowy nie zmienia dotychczasowego przeznaczenia terenów, ani faktycznego sposobu użytkowania nieruchomości).

#### § 13.

##### Przeznaczenie terenu oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy dla terenów oznaczonych symbolem 1.ML (Arkusze A rysunku planu) i 6.ML (Arkusze B rysunku planu)

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zagospodarowania:
  - 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy rekreacji indywidualnej;
  - 2) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) lokalizacja budynków rekreacji indywidualnej, w formie zabudowy wolnostojącej,
    - b) lokalizacja zabudowy towarzyszącej – gospodarczej i garaży,
    - c) lokalizacja wiat rekreacyjnych i garażowych,
    - d) lokalizacja dojeżdż i dojazdów oraz miejsc parkingowych dla potrzeb własnych,
    - e) lokalizacja obiektów infrastruktury technicznej.

- 3) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
    - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków w odległości 6m od drogi wewnętrznej (2.KDW) i 20m od strony jeziora Trzebisz, zgodnie z rysunkiem planu;
    - 2) w sytuowaniu zabudowy uwzględnić sąsiedztwo terenów leśnych (las poza obszarem opracowania planu);
    - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej – 20%;
    - 4) powierzchnia biologicznie czynna – min 50%;
    - 5) intensywność zabudowy minimalnie 0, maksymalnie 0,6;
    - 6) w części terenów przyległej do jeziora Trzebisz ustala się:
      - a) nakaz umożliwienia dostępu do wody na potrzeby robót związanych z utrzymaniem wody, zgodnie z przepisami ustawy prawo wodne,
      - b) zabrania się zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez obszar w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegowej.
  3. Zasady kształtowania zabudowy:
    - 1) dla budynków głównych ustala się:
      - a) maksymalna wysokość: 9m,
      - b) dach dwuspadowy o kącie pochylenia połaci dachowej od 25° do 45°, dopuszcza się doświetlenie poddaszy w połaciach dachowych (okna połaciowe), oknami w szczycie, w wystawce, lukarnach itp.,
    - 2) dla budynków towarzyszących i wiat ustala się:
      - a) maksymalna wysokość 5 m,
      - b) dachy strome o kącie pochylenia połaci dachowej od 25° do 45° lub dachy płaskie.
  4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
    - 1) tereny położone w otulinie Parku Krajobrazowego „Dolina Słupi”, obowiązują przepisy Rozporządzenia Wojewody Pomorskiego w sprawie ustanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego „Dolina Słupi”;
    - 2) na części terenu oznaczonego symbolem 1.ML zlokalizowana strefa ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego (W III) ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków pod nr AZP 12-33/30 (śląd osadniczy kultury pomorskiej); zasady zagospodarowania zgodnie z § 7;
    - 3) w przypadku lokalizacji obiektów budowlanych na terenach stanowiących skarpy nad jeziorem Trzebisz, należy sporządzić opinię geotechniczną, a w razie potrzeby dokumentację geologiczno-inżynierską w celu ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych lub warunków technicznych umocnienia skarp;
    - 4) cały obszar planu jest położony w otoczeniu Bazy systemu obrony przed rakietami balistycznymi w Redzikowie gdzie obowiązują ograniczenia w użytkowaniu terenów oraz przestrzeni powietrznej wokół Bazy określone w porozumieniu wykonawczym zawartym pomiędzy Rządem Rzeczypospolitej Polskiej a Rządem Stanów Zjednoczonych Ameryki, tj.:
      - a) w odległości od 4 000 m do 35 000 m od punktu o współrzędnych 54°28'46,354"N oraz 17°06'38,046"E, w układzie odniesienia WGS-84 i wysokości 64 m n.p.m. lokalizacja turbin wiatrowych lub farm wiatrowych

wymaga uzgodnienia z Dowódcą Polskim Bazy systemu obrony przed rakietami balistycznymi w Redzikowie;

- b) nadajniki elektromagnetyczne, położone na zewnątrz granicy Obiektu/Instalacji Bazy 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°28'46,354"N oraz 17°06'38,046"E, w układzie odniesienia WGS-84 i wysokości 64 m n.p.m.

#### § 14.

Przeznaczenie terenu oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy dla terenów oznaczonych symbolem 3.MN (Arkusz A rysunku planu), 5.MN (Arkusz B rysunku planu), 7.MN (Arkusz B rysunku planu) i 10.MN (Arkusz B rysunku planu)

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zagospodarowania:
  - 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) budynki mieszkalne jednorodzinne, w formie zabudowy wolnostojącej,
    - b) budynki towarzyszące: gospodarcze i garażowe,
    - c) wiaty rekreacyjne i garażowe,
    - d) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
    - e) dojścia i dojazdy oraz miejsca parkingowe dla potrzeb własnych.
2. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków w odległości:
    - a) 8 m od linii rozgraniczającej terenu drogi wojewódzkiej nr 212 (droga poza obszarem opracowania planu miejscowego),
    - b) 6 m od linii rozgraniczającej terenu drogi wewnętrznej (2.KDW, 4.KDW) oraz ciągu pieszo-jezdnego z parkingiem (8.KDX/KDP),
    - c) 10 m od planowanego terenu zieleni urządzonej i usług sportu i rekreacji (teren poza obszarem opracowania planu),
    - d) 6m od strony cieku wodnego (teren 12.WS),
    - e) 20m od strony jeziora Trzebisz;
  - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej – 30%;
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna – min 50%;
  - 4) intensywność zabudowy minimalnie 0, maksymalnie 0,9;
  - 5) w części terenów przyległej do jeziora Trzebisz ustala się:
    - a) nakaz umożliwienia dostępu do wody na potrzeby robót związanych z utrzymaniem wody, zgodnie z przepisami ustawy prawo wodne,
    - b) zabrania się zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez obszar w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegowej;
  - 6) w ramach zagospodarowania terenu 10.MN wymagane jest ustalenie obsługi komunikacyjnej z drogi wojewódzkiej nr 212, w sposób który nie może powodować pogorszenia warunków ruchu na drodze nr 212 i musi uwzględniać możliwość przebudowy i rozbudowy tej drogi; obsługa komunikacyjna powinna być



w szczególności realizowana poprzez budowę dodatkowej drogi uwzględniającej pasy ruchu dla pojazdów skręcających z drogi wojewódzkiej 212 na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz budowę dojść dla pieszych.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

1) dla budynków głównych ustala się:

- a) maksymalna wysokość: 9 m,
- b) dach dwuspadowy o kącie pochylenia połaci dachowej od 25° do 45°, dopuszcza się doświetlenie poddaszy w połaciach dachowych (okna połaciowe), oknami w szczycie, w wystawce, lukarnach itp.,

2) dla budynków towarzyszących i wiat ustala się:

- a) maksymalna wysokość 5 m,
- b) dachy strome o kącie pochylenia połaci dachowej od 25° do 45° lub dachy płaskie.

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

1) tereny położone w otulinie Parku Krajobrazowego „Dolina Słupi”, obowiązują przepisy Rozporządzenia Wojewody Pomorskiego w sprawie ustanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego „Dolina Słupi”;

2) tereny 5.MN i 10.MN znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 117 Zbiornik międzymorenowy Bytów;

3) w obrębie pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej ŚN 15kV, występują ograniczenia w zagospodarowaniu związane z promieniowaniem elektromagnetycznym linii oraz zabezpieczeniem prawidłowego funkcjonowania sieci:

- a) obowiązuje zakaz nasadzeń i utrzymywania zieleni wysokiej,
- b) dla lokalizacji obiektów należy uwzględnić ograniczenia wynikające z wysokości zawieszenia sieci,
- c) lokalizacja zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) Cały obszar planu jest położony w otoczeniu Bazy systemu obrony przed rakietami balistycznymi w Redzikowie gdzie obowiązują ograniczenia w użytkowaniu terenów oraz przestrzeni powietrznej wokół Bazy określone w porozumieniu wykonawczym zawartym pomiędzy Rządem Rzeczypospolitej Polskiej a Rządem Stanów Zjednoczonych Ameryki, tj.:

- a) w odległości od 4 000 m do 35 000 m od punktu o współrzędnych 54°28'46,354"N oraz 17°06'38,046"E, w układzie odniesienia WGS-84 i wysokości 64 m n.p.m. lokalizacja turbin wiatrowych lub farm wiatrowych wymaga uzgodnienia z Dowódcą Polskim Bazy systemu obrony przed rakietami balistycznymi w Redzikowie;
- b) nadajniki elektromagnetyczne, położone na zewnątrz granicy Obiektu/Instalacji Bazy 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°28'46,354"N oraz 17°06'38,046"E, w układzie odniesienia WGS-84 i wysokości 64 m n.p.m.

§ 15.

Przeznaczenie terenu oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy dla terenów oznaczonych symbolem 9.MN,U (Arkusze B rysunku planu)

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zagospodarowania:
  - 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usługowej;
  - 2) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) budynki mieszkalne jednorodzinne,
    - b) budynki usługowe realizowane jako wolnostojące, dobudowane lub w formie lokali wbudowanych, w tym budynki usługowe z zakresu handlu, gastronomii, kultury, nauki, oświaty, zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego, budynki biurowe oraz inne usługi nieuciążliwe,
    - c) budynki łączące funkcje mieszkaniowe i usługowe,
    - d) budynki towarzyszące: gospodarcze i garażowe,
    - e) wiaty rekreacyjne i garażowe,
    - f) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
    - g) dojścia i dojazdy oraz miejsca parkingowe dla potrzeb własnych.
  - 3) nie określa się proporcji pomiędzy funkcją mieszkaniową a usługową.
2. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków, w odległości 6 m od linii rozgraniczającej terenu ciągu pieszo-jezdnego z parkingiem (8.KDX/KDP), zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej – 40%;
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna – min 30%;
  - 4) intensywność zabudowy minimalnie 0, maksymalnie 0,9.
3. Zasady kształtowania zabudowy:
  - 1) dla budynków głównych ustala się:
    - a) maksymalna wysokość: 9 m,
    - b) dach dwuspadowy o kącie pochylenia połaci dachowej od 25° do 45°, dopuszcza się doświetlenie poddaszy w połaciach dachowych (okna połaciowe), oknami w szczycie, w wystawce, lukarnach itp.,
  - 2) dla budynków towarzyszących ustala się:
    - a) maksymalna wysokość 5 m,
    - b) dachy strome o kącie pochylenia połaci dachowej od 25° do 45° lub dachy płaskie.
4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - 1) tereny położone w otulinie Parku Krajobrazowego „Dolina Słupi”, obowiązują przepisy Rozporządzenia Wojewody Pomorskiego w sprawie ustanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego „Dolina Słupi”;
  - 2) teren znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 117 Zbiornik międzymorenowy Bytów;

- 3) Cały obszar planu jest położony w otoczeniu Bazy systemu obrony przed raketami balistycznymi w Redzikowie gdzie obowiązują ograniczenia w użytkowaniu terenów oraz przestrzeni powietrznej wokół Bazy określone w porozumieniu wykonawczym zawartym pomiędzy Rządem Rzeczypospolitej Polskiej a Rządem Stanów Zjednoczonych Ameryki, tj.:
- a) w odległości od 4 000 m do 35 000 m od punktu o współrzędnych 54°28'46,354"N oraz 17°06'38,046"E, w układzie odniesienia WGS-84 i wysokości 64 m n.p.m. lokalizacja turbin wiatrowych lub farm wiatrowych wymaga uzgodnienia z Dowódcą Polskim Bazy systemu obrony przed raketami balistycznymi w Redzikowie;
  - b) nadajniki elektromagnetyczne, położone na zewnątrz granicy Obiektu/Instalacji Bazy 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°28'46,354"N oraz 17°06'38,046"E, w układzie odniesienia WGS-84 i wysokości 64 m n.p.m.

### § 16.

#### Przeznaczenie terenu oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem 11.US (Arkusz B rysunku planu)

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zagospodarowania:
  - 1) przeznaczenie terenu: usługi sportu i rekreacji;
  - 2) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) lokalizacja plaży,
    - b) lokalizacja kąpieliska,
    - c) lokalizacja przystani żeglarskiej
    - d) lokalizacja przystani kajakowej,
    - e) lokalizacja stanic wędkarskiej,
    - f) lokalizacja pola kempingowego,
    - g) lokalizacja usług handlu, gastronomii, obsługi ruchu turystycznego i rekreacji,
    - h) funkcja mieszkaniowa integralnie związana z prowadzoną działalnością usługową,
    - i) lokalizacja budynków niezbędnych do obsługi plaży, kąpieliska i przystani, w tym, w szczególności: sanitariatów, umywalni, przebieralni, biura obsługi, magazynu na sprzęt ratunkowy, magazynu na sprzęt pływający,
    - j) lokalizacja urządzeń i obiektów sportu i rekreacji typu: siłownie zewnętrzne, place zabaw dla dzieci, pola do gier zespołowych i indywidualnych, ogólnodostępne miejsca spotkań, w tym place, skwery, zieleńce,
    - k) lokalizacja wiat rekreacyjnych,
    - l) lokalizacja pomostów, trapów, podestów,
    - m) lokalizacja dojazdów i dojazdów oraz miejsc parkingowych,
    - n) lokalizacja ścieżki pieszej, rowerowej,
    - o) lokalizacja obiektów infrastruktury technicznej.
2. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków, zgodnie z rysunkiem planu:
    - a) 6m od strony cieku wodnego (teren 12.WS),
    - b) 20m od strony jeziora Trzebisz;
  - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy – 10%;
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 60%;
  - 4) intensywność zabudowy minimalnie 0, maksymalnie 0,2.
3. Zasady kształtowania zabudowy:
- 1) maksymalna wysokość zabudowy
    - a) dla budynków - 8,0m,
    - b) dla wiat rekreacyjnych – 4,5m;
  - 2) geometria dachu: dachy strome o kącie pochylenia połaci dachowej od 25° do 45°, dla obiektów o wysokości nie większej niż 5m i jednej kondygnacji nadziemnej dopuszcza się zastosowanie dachów płaskich.
4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- 1) teren położony w otulinie Parku Krajobrazowego „Dolina Słupi”, obowiązują przepisy Rozporządzenia Wojewody Pomorskiego w sprawie ustanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego „Dolina Słupi”;
  - 2) teren znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 117 Zbiornik międzymorenowy Bytów;
  - 3) w obrębie pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej ŚN 15kV, występują ograniczenia w zagospodarowaniu związane z promieniowaniem elektromagnetycznym linii oraz zabezpieczeniem prawidłowego funkcjonowania sieci:
    - a) obowiązuje zakaz nasadzeń i utrzymywania zieleni wysokiej,
    - b) dla lokalizacji obiektów należy uwzględnić ograniczenia wynikające z wysokości zawieszenia sieci,
    - c) lokalizacja zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 4) cały obszar planu jest położony w otoczeniu Bazy systemu obrony przed raketami balistycznymi w Redzikowie gdzie obowiązują ograniczenia w użytkowaniu terenów oraz przestrzeni powietrznej wokół Bazy określone w porozumieniu wykonawczym zawartym pomiędzy Rządem Rzeczypospolitej Polskiej a Rządem Stanów Zjednoczonych Ameryki, tj.:
    - a) w odległości od 4 000 m do 35 000 m od punktu o współrzędnych 54°28'46,354"N oraz 17°06'38,046"E, w układzie odniesienia WGS-84 i wysokości 64 m n.p.m. lokalizacja turbin wiatrowych lub farm wiatrowych wymaga uzgodnienia z Dowódcą Polskim Bazy systemu obrony przed raketami balistycznymi w Redzikowie;
    - b) nadajniki elektromagnetyczne, położone na zewnątrz granicy Obiektu/Instalacji Bazy 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°28'46,354"N oraz 17°06'38,046"E, w układzie odniesienia WGS-84 i wysokości 64 m n.p.m.

## § 17.

### Przeznaczenie terenu oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem 12.WS (Arkusz B rysunku planu)

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zagospodarowania:
  - 1) przeznaczenie terenu – teren wód powierzchniowych śródlądowych
  - 2) sposoby zagospodarowania:
    - a) wymóg zachowania istniejącego sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu;
    - b) dopuszcza się lokalizację budowli hydrotechnicznych;
2. Zasady i wskaźniki zagospodarowania: nie dotyczy.
3. Zasady kształtowania zabudowy: nie dotyczy.
4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - 1) teren położony w otulinie Parku Krajobrazowego „Dolina Słupi”, obowiązują przepisy Rozporządzenia Wojewody Pomorskiego w sprawie ustanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego „Dolina Słupi”;
  - 2) teren znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 117 Zbiornik międzymorenowy Bytów;
  - 3) cały obszar planu jest położony w otoczeniu Bazy systemu obrony przed rakietami balistycznymi w Redzikowie gdzie obowiązują ograniczenia w użytkowaniu terenów oraz przestrzeni powietrznej wokół Bazy określone w porozumieniu wykonawczym zawartym pomiędzy Rządem Rzeczypospolitej Polskiej a Rządem Stanów Zjednoczonych Ameryki, tj.:
    - a) w odległości od 4 000 m do 35 000 m od punktu o współrzędnych 54°28'46,354"N oraz 17°06'38,046"E, w układzie odniesienia WGS-84 i wysokości 64 m n.p.m. lokalizacja turbin wiatrowych lub farm wiatrowych wymaga uzgodnienia z Dowódcą Polskim Bazy systemu obrony przed rakietami balistycznymi w Redzikowie;
    - b) nadajniki elektromagnetyczne, położone na zewnątrz granicy Obiektu/Instalacji Bazy 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°28'46,354"N oraz 17°06'38,046"E, w układzie odniesienia WGS-84 i wysokości 64 m n.p.m.

## § 18.

### Przeznaczenie terenu oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem 8.KDX/KDP (Arkusz B rysunku planu)

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu, klasyfikację funkcjonalno-techniczną:
  - 1) przeznaczenie terenu: teren ciągu pieszo-jezdnego z parkingiem;
  - 2) klasyfikacja techniczna: droga dojazdowa.
2. Parametry, wyposażenie, dostępność:
  - 1) szerokość pasa drogowego 6 m ciągu pieszo-jezdnego;
  - 2) 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;

- 3) miejsca postojowe o charakterze ogólnodostępnym, w szczególności służące obsłudze terenu usług sportu i rekreacji 11.US.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - 1) teren położony w otulinie Parku Krajobrazowego „Dolina Słupi”, obowiązują przepisy Rozporządzenia Wojewody Pomorskiego w sprawie ustanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego „Dolina Słupi”;
  - 2) teren znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 117 Zbiornik międzymorenowy Bytów;
  - 3) cały obszar planu jest położony w otoczeniu Bazy systemu obrony przed raketami balistycznymi w Redzikowie gdzie obowiązują ograniczenia w użytkowaniu terenów oraz przestrzeni powietrznej wokół Bazy określone w porozumieniu wykonawczym zawartym pomiędzy Rządem Rzeczypospolitej Polskiej a Rządem Stanów Zjednoczonych Ameryki, tj.:
    - a) w odległości od 4 000 m do 35 000 m od punktu o współrzędnych 54°28'46,354"N oraz 17°06'38,046"E, w układzie odniesienia WGS-84 i wysokości 64 m n.p.m. lokalizacja turbin wiatrowych lub farm wiatrowych wymaga uzgodnienia z Dowódcą Polskim Bazy systemu obrony przed raketami balistycznymi w Redzikowie;
    - b) nadajniki elektromagnetyczne, położone na zewnątrz granicy Obiektu/Instalacji Bazy 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°28'46,354"N oraz 17°06'38,046"E, w układzie odniesienia WGS-84 i wysokości 64 m n.p.m.

#### § 19.

##### Przeznaczenie terenu oraz klasyfikacja techniczna dla terenów oznaczonych symbolem 2.KDW (Arkusz A rysunku planu) i 4.KDW (Arkusz B rysunku planu)

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu, klasyfikację funkcjonalno-techniczną:
  - 1) przeznaczenie terenu – teren drogi wewnętrznej;
  - 2) klasyfikacja techniczna: droga wewnętrzna.
2. Parametry, wyposażenie, dostępność:
  - 1) szerokość pasa drogowego 10 m;
  - 2) 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.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - 1) tereny położone w otulinie Parku Krajobrazowego „Dolina Słupi”, obowiązują przepisy Rozporządzenia Wojewody Pomorskiego w sprawie ustanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego „Dolina Słupi”;
  - 2) teren 4.KDW znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 117 Zbiornik międzymorenowy Bytów;
  - 3) w obrębie pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej ŚN 15kV, dla terenu 4.KDW występują ograniczenia w zagospodarowaniu związane z zabezpieczeniem prawidłowego funkcjonowania sieci; obowiązuje zakaz nasadzeń i utrzymywania zieleni wysokiej;
  - 4) cały obszar planu jest położony w otoczeniu Bazy systemu obrony przed raketami balistycznymi w Redzikowie gdzie obowiązują ograniczenia w użytkowaniu terenów oraz przestrzeni powietrznej wokół Bazy określone w porozumieniu wykonawczym

zawartym pomiędzy Rządem Rzeczypospolitej Polskiej a Rządem Stanów Zjednoczonych Ameryki, tj.:

- a) w odległości od 4 000 m do 35 000 m od punktu o współrzędnych 54°28'46,354"N oraz 17°06'38,046"E, w układzie odniesienia WGS-84 i wysokości 64 m n.p.m. lokalizacja turbin wiatrowych lub farm wiatrowych wymaga uzgodnienia z Dowódcą Polskim Bazy systemu obrony przed rakietami balistycznymi w Redzikowie;
- b) nadajniki elektromagnetyczne, położone na zewnątrz granicy Obiektu/Instalacji Bazy 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°28'46,354"N oraz 17°06'38,046"E, w układzie odniesienia WGS-84 i wysokości 64 m n.p.m.

**§ 20.**

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czarna Dąbrówka.

**§ 21.**

W granicach objętych ustaleniami niniejszego planu traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu Nożyno uchwalony uchwałą nr XXXIII/280/06 Rady Gminy Czarna Dąbrówka z dnia 27 kwietnia 2006 r.

**§ 22.**

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

.....  
Przewodniczący Rady Gminy

## **Uzasadnienie do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 5, 6, 7, 8, 13, 16, 17/1, 67 oraz część działki nr 12 położonych w obrębie Nożyno, gmina Czarna Dąbrówka**

### **1. Wstęp**

Opracowaniem planu miejscowego, objęty jest obszar podzielony na 2 fragmenty: obszar pokazany na arkuszu A o powierzchni ok. 6,37 ha oraz obszar pokazany na arkuszu B o powierzchni ok. 4,02 ha, położony w obrębie ewidencyjnym Nożyno, obejmujący działki ewidencyjne nr 5, 6, 7, 8, 13, 16, 17/1, 67 oraz część działki nr 12, w gminie Czarna Dąbrówka, powiat bytowski, województwo pomorskie.

Przedmiotem miejscowego planu jest zmiana przeznaczenia terenów oraz ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania dla obszaru objętego planem.

Rada Gminy Czarna Dąbrówka przystąpiła do opracowania planu miejscowego dla przedmiotowego obszaru, zgodnie z Ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2018 poz.1945); podjęła Uchwałę Nr XXXI/296/2017 z dnia 21 września 2017r. w sprawie przystąpienia sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek nr 5, 6, 7, 8, 13, 16, 17/1, 67 oraz część działki nr 12 położonych w obrębie Nożyno, gmina Czarna Dąbrówka.

Ustalenia planu nie są sprzeczne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czarna Dąbrówka, uchwalonego uchwałą nr IV/26/2002 Rady Gminy Czarna Dąbrówka z dnia 30 grudnia 2002r., zmienionego uchwałą nr XXIV/195/05 z dnia 30 marca 2005r, uchwałą nr IV/28/2015 z dnia 19 lutego 2015r. i uchwałą nr VI/56/2015 z dnia 27 kwietnia 2015r.

### **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 § 13-19 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 i przyrody, w § 7 ustalenia dotyczące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

Nie uwzględniono szczególnych regulacji ochrony krajobrazu wynikających z audytów krajobrazowych, gdyż tego typu audyty dla województwa pomorskiego nie zostały dotychczas sporządzone.

Plan zawiera szereg ustaleń służących 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 dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody.

Analizowany obszar nie został włączony do obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz do obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.



Zasady gospodarowania wodami uwzględnia §9, ustala się zaopatrzenie w wodę całego obszaru planu z sieci wodociągowej

Teren objęty planem stanowią grunty częściowo zabudowane, realizacja ustaleń planu nie wpłynie niekorzystnie na obiekty chronione, gatunki i siedliska przyrodnicze, obszary Natura 2000 ani inne tereny objęte ochroną prawną.

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

Na terenie objętym planem zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków, objęte w planie granicami strefy ochron konserwatorskiej W.III – ograniczonej ochrony archeologicznej. Zasady ochrony zapisano w § 7.

Projekt planu miejscowego uzyskał wymagane przepisami prawa uzgodnienie wojewódzkiego konserwatora zabytków.

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

Obszar objęty planem nie jest położony w obszarze osuwania się mas ziemnych ani w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią oraz 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**

Wykorzystanie obszaru planu do realizacji planowanych inwestycji, w tym przyczyni się do lepszego wykorzystania terenu i stworzenia miejsca rekreacji i wypoczynku mieszkańców gminy oraz turystów przebywających okresowo na terenie gminy. Potencjalne prognozowane korzyści oraz skutki finansowe wynikające z opracowania planu przeanalizowano i przedstawiono w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu.

#### **2.7. Prawo własności**

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów.

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

Zmiana planu dotyczy zagadnień o zasięgu lokalnym.

Ustalenia planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa, uwzględniają położenie w otoczeniu Bazy systemu obrony przed rakietami balistycznymi w Redzikowie.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt 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 dostępu do wód publicznych, pełniący funkcję plaży, kąpieliska i przystani; jest to 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 lokalizację inwestycji celu publicznego zgodnie z określonymi sposobami zagospodarowania, w tym obiektów infrastruktury technicznej.

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

Plan miejscowy, w § 9 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Uwzględnia możliwości realizacji sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej zgodne z dotychczasowymi zamierzeniami inwestycyjnymi gminy.

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 sporządzania planu miejscowego, zapewnił jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa, tj.:

- dnia ..... r. Wójt Gminy Czarna Dąbrówka ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy, w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy wyznaczając termin składania wniosków do projektu planu na 21 dni od ukazania się ogłoszenia; w wyznaczonym terminie nie wpłynął żaden wniosek od podmiotów prywatnych ani osób prawnych;
- projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od ..... do ..... w siedzibie Gminy Czarna Dąbrówka, ....., po uprzednim ogłoszeniu o ww. wyłożeniu. Ogłoszenie zamieszczono w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy a także na stronie internetowej w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy.
- w ogłoszeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu został wyznaczony termin dyskusji publicznej ..... w ....., w dyskusji publicznej uczestniczyły ..... osoby, zabrano ..... głosów w dyskusji.
- w ogłoszeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu ustalono termin składania uwag – do dnia .....; w terminie wyznaczonym przez Wójta Gminy Czarna Dąbrówka każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu miejscowego, może wnieść uwagi; uwagi mogą być składane na piśmie, ustnie do protokołu, za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich bezpiecznym podpisem elektronicznym, o którym mowa w ustawie z dnia 18 września 2001 r. o podpisie elektronicznym; w ww. terminie nie złożono żadnych uwag/ wpłynęło ..... uwag.

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

Plan miejscowy, w § 9 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym systemów zaopatrzenia w wodę. Ustalenia planu przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody.

#### **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 także poprzez zasady kształtowania zabudowy i określenie wskaźników zagospodarowania terenu ustalone w § 13-19 uchwały.

Tereny przeznaczone dla sytuowania nowej zabudowy zostały wyznaczone w oparciu o walory ekonomiczne i położenie w obszarze istniejącej, ukształtowanej zwartej struktury

funkcjonalno-przestrzennej, z dostępem do dróg. Nowe tereny inwestycyjne usytuowane są w sąsiedztwie istniejących już terenów mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych.

Uwarunkowania i skutki ekonomiczne zostały przeanalizowane w prognozie skutków finansowych.

### **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**

Plan miejscowy nie jest sprzeczny z polityką przestrzenną gminy sformułowaną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czarna Dąbrówka uchwałą nr IV/26/2002 Rady Gminy Czarna Dąbrówka z dnia 30 grudnia 2002r., zmienionego uchwałą nr XXIV/195/05 z dnia 30 marca 2005r, uchwałą nr IV/28/2015 z dnia 19 lutego 2015r. i uchwałą nr VI/56/2015 z dnia 27 kwietnia 2015r.

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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykazała, że uchwalenie planu może wiązać się zarówno z dochodami gminy, tj w postaci wzrostu podatków od nieruchomości i od czynności cywilnoprawnych, opłat planistyczne oraz opłat adiacenckie z tytułu podziału, jak i z kosztami, które Gmina będzie musiała ponieść, tj. koszty wykupu gruntów, koszty urządzenia terenu sportu i rekreacji oraz koszty podziałów i wycen nieruchomości.

Prognozowane dochody ogółem w ciągu najbliższych 5 - ciu lat od uchwalenia są nieznacznie niższe od prognozowanych wydatków.

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

Projekt 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 2018 r. poz. 1945). 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 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 miejscowego planu, informując osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej o możliwości składania uwag dotyczących projektu planu miejscowego,
- wyłożył projekt miejscowego planu do publicznego wglądu i przeprowadził w trakcie jego trwania dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu rozwiązaniami,
- przyjmował uwagi, po czym je rozstrzygnął,

*PROJEKT – LISTOPAD 2018r.*

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.