**UZASADNIENIE**

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

gmina Czarna Dąbrówka

**I. INFORMACJA O OBSZARZE PLANU**

**1. Podstawa prawna.**

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

**2. Położenie.**

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

**3. Cel sporządzenia planu.**

Celem sporządzenia planu jest dostosowanie ustaleń planu do nowej sytuacji ekonomicznej z uwzględnieniem uwarunkowań gospodarczych i funkcjonalno-przestrzennych. Umożliwi realizację zamierzeń inwestycyjnych właściciela poprzez wprowadzenie zabudowy usługowej usług administracji (kancelarii leśnictw Nożyno, Kotowo) na terenie doskonale skomunikowanym i częściowo uzbrojonym w media, w pobliżu istniejącej już zabudowy.

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

**4. Plany obowiązujące.**

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

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

Obecnie na przedmiotowym terenie znajdują się użytki rolne, częściowo porośnięte zadrzewieniami. Działka objęta granicami zmiany planu jest własnością Skarbu Państwa w zarządzie Nadleśnictwa Łupawa.

**6. Realizacja polityki przestrzennej gminy ustalonej w SUiKZP** (uchwała nr XVIII/222/2020 Rady Gminy Czarna Dąbrówka z dnia 28 września 2020 roku, zmieniona uchwałą nr XIX/232/2020 z dnia 26 października 2020 r. Rady Gminy Czarna Dąbrówka).

Obszar objęty projektem planu włączony został w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czarna Dąbrówka do terenów zabudowy zagrodowej i rolniczych z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej. Jednocześnie polityka przestrzenna gminy zawarta w Studium przewiduje możliwość realizacji takiej zabudowy na fragmentach terenów rolniczych oraz zabudowy usługowej na wszystkich terenach dopuszczających możliwość zabudowy.

**II. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM**

**1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, potrzeby zrównoważonego rozwoju oraz walory architektoniczne i krajobrazowe (art. 1 ust. 2 pkt 1, 1a i 2).**

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

* **Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (art. 1 ust. 2 pkt 3).**

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez realizację wytycznych wynikających z opracowania ekofizjograficznego podstawowego sporządzonego do projektu planu, które zostały następnie potwierdzone w prognozie oddziaływania na środowisko do projektu planu,

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

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

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

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

Na obszarze objętym granicami planu występują dwie strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych: AZP 12-33/59 m.27 i AZP 12-33/31 m.23 – ślady osadnictwa neolitycznego, ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Wymagane przez organ ochrony zabytków ustalenia są zawarte w ustaleniach planu.

* **Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych (art. 1 ust. 2 pkt 5).**

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez zapewnienie odpowiedniego udziału miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Ponadto w planie ustalono wymóg zrealizowania minimalnie 30% powierzchni biologicznie czynnej na niewielkim stosunkowo terenie usługowym oraz minimalnie 50% powierzchni biologicznie czynnej na pozostałym terenie. Plan dopuszcza także lokalizację urządzeń dla pozyskiwania energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych, w tym ogniw fotowoltaicznych, co może wpłynąć na ograniczenie efektu cieplarnianego a także przewiduje ogrzewanie z niskoemisyjnych nośników energii lub źródeł energii odnawialnej.

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

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

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

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

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

* **Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8).**

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez umożliwienie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu niezagrażającego spełnieniu ww. potrzeb zgodnie z przepisami odrębnymi.

* **Potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt 9).**

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez ochronę wartości kulturowych i przyrodniczych, ustalenie zasad zagospodarowania wód opadowych, ustalenia dotyczące systemów infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem odnawialnych źródeł energii i niskoemisyjnych nośników energii. Dzięki temu ustalenia planu przyczyniają się do zmniejszenia zmian klimatycznych i propagują ekologiczne sposoby funkcjonowania terenu.

* **Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13).**

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez umożliwienie realizacji wszelkiej infrastruktury technicznej oraz wymóg zaopatrzenia planowanej zabudowy w niezbędne media, a także uwzględnienie wniosków do planu składanych przez gestorów infrastruktury.

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

Plan dopuszcza ogrzewanie indywidualne z niskoemisyjnych źródeł lokalnych.

* **Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, oraz z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12).**

Sporządzając projekt planu Wójt Gminy Czarna Dąbrówka zrealizował w pełni procedurę określoną w art. 17 ustawy, w tym wszystkie dyspozycje dotyczące udziału w niej społeczeństwa. Przystąpienie do planu ogłosił na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Czarna Dąbrówka oraz zamieścił obwieszczenie w wydaniu z dnia 14 marca 2024 r. gazety „Kurier Bytowski”, a dodatkowo na stronie <https://bip.czarnadabrowka.pl/> o podjęciu przez Radę Gminy Czarna Dąbrówka uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego teren działki nr 504/9, położonej w obrębie ewidencyjnym Nożyno, gmina Czarna Dąbrówka.

Do planu zostały złożone standardowe wnioski od organów uzgadniających i opiniujących.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i uzasadnieniem oraz wykazem wniosków, dostępny na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Czarna Dąbrówka, był poddany konsultacjom społecznym w postaci: spotkania otwartego z dyskusją nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, dyżurów projektanta, zbierania uwag. Uwzględniono możliwość składania wniosków i uwag przy pomocy środków komunikacji elektronicznej.

* **Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska (art. 1 ust. 2 pkt 14).**

Ustalenia projektu planu nie staną się przyczyną powstania żadnych poważnych zagrożeń dla zdrowia ludzkiego i środowiska, w tym poważnych awarii. Zmiana planu obowiązującego zmienia profil funkcjonalny stosunkowo niewielkiego fragmentu terenu, położonego w pobliżu istniejącej zabudowy. Nowa funkcja usługowa nie koliduje z profilem funkcjonalno-przestrzennym otoczenia.

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

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

Dzięki nawiązaniu formą i wielkością do zabudowy w otoczeniu nowa zabudowa wtopi się w istniejącą strukturę. Nastąpi to bez istotnego uszczerbku dla potencjału rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Powierzchnia przeznaczona na cele zabudowy usługowej wynosi 1400 m2 na gruncie klasy niewymagającej uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze RIVb. Pozostała część terenu objętego planem nadal jest przeznaczona na cele rolnicze, w tym zabudowę zagrodową, z ustaleniami nawiązującymi do planu zmienianego.

* **Uwzględnienie interesu publicznego i prywatnego przy ustaleniach planu (art. 1 ust. 3).**

Ustalając przeznaczenie terenu, sposób zagospodarowania i sposób korzystania z terenu Wójt Gminy Czarna Dąbrówka wziął pod uwagę zarówno interes publiczny jak i interes prywatny.

Przeprowadzone analizy funkcjonalno-przestrzenne wykazały, że teren położony w granicach planu predysponowany jest do rozwoju zabudowy usługowej i zagrodowej, dla której ustalono parametry urbanistyczne takie jak intensywność, powierzchnia zabudowy, powierzchnia biologicznie czynna, pozwalające na optymalne wykorzystanie inwestycyjne terenu.

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

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

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

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

* **Zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów (art. 1 ust. 4 pkt 3).**

Na obszarze planu i w jego sąsiedztwie ustalono rozwiązania ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Plan przewiduje miejsca parkingowe dla rowerów.

* **Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (art. 1 ust. 4 pkt 4).**

Obszar objęty granicami planu stanowi część struktury funkcjonalno – przestrzennej związanej z zabudową usługową i zagrodową. Jest położony przy publicznych drogach wojewódzkiej i powiatowej na obszarze uzbrojonym w wybrane media. Jest to obszar zabudowy zaplanowany w sąsiedztwie zabudowy zagrodowej już istniejącej.

* **Zgodność projektu planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy oraz sposób uwzględnienia projektowania uniwersalnego (art. 15 ust. 1 pkt 2).**

Plan jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, wykonanych na etapie sporządzania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czarna Dąbrówka w latach 2016 - 2020. Projektowanie uniwersalne uwzględniono poprzez umożliwienie parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi oraz realizacji udogodnień dla osób ze szczególnymi potrzebami.

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

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

W projekcie planu dla całego obszaru planu (ok. 2,98 ha) ustalona została stawka procentowa w wysokości 30%, która stanowi podstawę ustalenia opłaty planistycznej pobieranej przez wójta gminy w przypadku zaistnienia przesłanek wskazanych w art. 36 ust. 4 ustawy.

Prognozuje się zwiększenie dochodów gminy wynikające ze wzrostu wpływów do budżetu z tytułu opłat i podatków.

**III. PROCEDURA**

**1. Przeprowadzone elementy obowiązującej procedury planistycznej.**

Do projektu planu zebrano wnioski zgodnie z procedurą ustaloną w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został zaopiniowany i uzgodniony w ustawowo określonym zakresie z odpowiednimi organami.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko były poddane konsultacjom społecznym w dniach od **17 grudnia 2024 r. do 14 marca 2025 r**.

Na spotkania otwarte, zorganizowane przez Wójta Gminy Czarna Dąbrówka w dniach 14 stycznia 2025 r. o godz. 16.00 i 12 lutego 2025 r. o godz. 16.00 nie przybyły żadne zainteresowane osoby.

W trakcie dyżurów projektantki zmiany planu w dniach 14 stycznia i 12 lutego 2025 r. również nikt zainteresowany ustaleniami projektu zmiany planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko nie przybył.

W ustawowym terminie, tj. do 14 marca 2025 r. do projektu zmiany planu nie wniesiono żadnych uwag, zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały.

Raport podsumowujący konsultacje społeczne stanowi opracowanie przedstawiane na sesji rady gminy, uchwalającej zmianę planu.

**2. Podstawa uchwalenia.**

Plan został sporządzony zgodnie z obowiązującą procedurą (Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.), spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki. Nie kolidując z zamierzeniami właścicieli gruntów, realizuje politykę przestrzenną gminy, zapisaną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czarna Dąbrówka.

W związku powyższym uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego teren działki nr 504/9, położonej w obrębie ewidencyjnym Nożyno, gmina Czarna Dąbrówka poprzez przyjęcie uchwały jest uzasadnione.

Przewodniczący Rady

Gminy Czarna Dąbrówka