



**PROJEKT**

**ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA OBSZARU OBEJMUJĄCEGO TEREN DZIAŁKI NR 38/2,  
POŁOŻONEJ W OBRĘBIE EWIDENCYJNYM KLESZCZYNIC  
GMINA CZARNA DĄBRÓWKA**



Projekt wyłożony do publicznego wglądu  
w dniach od 21 marca do 19 kwietnia 2024 r.



PRACOWNIA PROJEKTOWA „IRA” IRENA ROMASIUK  
80-336 GDAŃSK, UL. KARPACKA 2B/62 TELEFON +48 607 428 070

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY CZARNA DĄBRÓWKA**  
z dnia ..... 2024 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego teren działki nr 38/2, położonej w obrębie ewidencyjnym Kleszczyniec, gmina Czarna Dąbrówka.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.)

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

§ 1.

Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czarna Dąbrówka” (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) uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego teren działki nr 38/2, położonej w obrębie ewidencyjnym Kleszczyniec, gmina Czarna Dąbrówka, zwany dalej „planem”.

§ 2.

Integralną częścią uchwały są następujące załączniki:

- **Załącznik nr 1** - rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:1000;
- **Załącznik nr 2** - rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- **Załącznik nr 3** - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania,
- **Załącznik nr 4** – dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3.

Obszar objęty planem zajmuje teren działki nr 38/2 w obrębie Kleszczyniec o powierzchni ok. 7,315 ha, w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 4.

1. Ustalenia planu przedstawiono w formie tekstowej i graficznej:

- a) zapisy tekstowe zawierają ustalenia w zakresie określonym w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.;
- b) ustalenia graficzne naniesione są na rysunku planu; wyznaczają one granice przestrzenne terenów, dla których stosuje się odpowiednio ustalenia tekstowe.

2. Obowiązującymi ustaleniami graficznymi planu są:

- a) granice obszaru objętego planem,
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- c) symbole literowe oznaczające przeznaczenie terenu,

d) nieprzekraczalne linie zabudowy.

#### § 5.

Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

- 1) **teren** – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowym przeznaczeniu zdefiniowanym w karcie terenu, przeznaczony także pod drogi, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej (w tym stacje bazowe telefonii komórkowej) oraz zieleń;
- 2) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków. Linia nie dotyczy balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych;
- 3) **powierzchnia biologicznie czynna** – teren biologicznie czynny w rozumieniu rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225);
- 4) **miejsce do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową** – miejsce do parkowania pojazdów spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca do parkowania dla osób ze szczególnymi potrzebami;
- 5) **zagospodarowanie tymczasowe** – zagospodarowanie nowe, niezgodne z ustalonymi w karcie terenu przeznaczeniem lub warunkami, standardami, wskaźnikami lub parametrami, które po terminie, na jaki w ustaleniach planu zostało dopuszczone, powinno ulec likwidacji. Obiekty tymczasowe zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym;
- 6) **niskoemisyjne nośniki energii** - nośniki energii ekologicznie czystej o wysokiej efektywności energetycznej, nie pozostawiające szkodliwych odpadów; zaliczamy do nich m.in. elektryczność, gaz płynny, gaz ziemny oraz olej opałowy.

#### § 6.

Symbole i nazwy klas przeznaczenia terenów:

- RNR-RZM** – teren gruntów ornych oraz upraw lub zabudowy zagrodowej,  
**RZM** – teren zabudowy zagrodowej.

#### § 7.

USTALENIA OGÓLNE:

1. Ustalone w planie parametry i wskaźniki: wielkość działki budowlanej, wielkość powierzchni zabudowy, minimalna powierzchnia biologicznie czynna i intensywność zabudowy nie dotyczą działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej.
2. Wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych i rowerów:
  - agroturystyka: min. 1 miejsce parkingowe dla samochodów osobowych na 1 pokój o funkcji agroturystycznej oraz min. 3 miejsca parkingowe dla rowerów,
  - zabudowa zagrodowa: min. 2 miejsca parkingowe dla samochodów osobowych na jeden lokal mieszkalny oraz min. 2 miejsca parkingowe dla rowerów.
3. Dopuszcza się miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, wyznaczone z uwzględnieniem przepisów odrębnych, dotyczących dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami.
4. Obszar planu jest położony w zasięgu strefy ograniczonego użytkowania, wynikającej z zapisów *Porozumienia wykonawczego między Rządem Rzeczypospolitej Polskiej a Rządem Stanów Zjednoczonych Ameryki (...) w sprawie użytkowania terenów oraz przestrzeni powietrznej wokół Bazy systemu obrony przed rakietami balistycznymi* – obowiązują ww. zapisy.
5. W dniu uchwalenia planu na terenie objętym opracowaniem nie stwierdzono

występowania obszarów oraz obiektów objętych ochroną konserwatorską na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, tj. stanowisk archeologicznych i innych obiektów nieruchomych ujętych w ewidencji zabytków oraz wpisanych do rejestru zabytków.

6. W granicach planu nie występują:
  - tereny górnicze,
  - obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
  - obszary ujęte w rejestrze obszarów zagrożonych ruchami masowymi ziemi.
7. Obszar planu podzielono na dwa tereny, dla których określono ustalenia szczegółowe ujęte w kartach terenu.

## § 8.

### USTALENIA SZCZEGÓŁOWE:

1. Dla terenu **1RZM** (pow. ok. 0,32 ha) wprowadza się następujące ustalenia:

- 1) **Przeznaczenie terenu:**

teren zabudowy zagrodowej;

- a) przeznaczenie i funkcje uzupełniające: zieleni urządzonej, usługi turystyki w postaci agroturystyki do 5 pokoi dla klientów na jedno siedlisko rolnicze,
- b) przeznaczenie, funkcje i sposób zagospodarowania wykluczone: wielkotowarowa produkcja rolna;

- 2) **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

stosuje się zasady, o których mowa w punktach 7, 11, 12;

- 3) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- a) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 30% powierzchni działki,
- b) należy wprowadzić zadrzewienia i zakrzewienia o funkcji ozdobnej,
- c) w przypadku nasadzeń należy stosować gatunki rodzime zgodne z warunkami siedliskowymi,
- d) zaleca się wprowadzenie zadrzewień na parkingach w proporcji jedno drzewo na 3 miejsca parkingowe,
- e) zaleca się maksymalne zachowanie istniejącej zieleni, w szczególności drzew,
- f) zaleca się stosowanie przegród umożliwiających migrację gatunków,
- g) obowiązuje poziom hałasu jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
- h) architektura obiektów nowoprojektowanych nawiązująca do miejscowych, lokalnych form regionalnych (bryła, materiał, detal, kolorystyka).

- 4) **Zasady kształtowania krajobrazu:**

- a) stosuje się zasady, o których mowa w punktach 3 i 7,
- b) kierunek kalenicy: równoległy lub prostopadły do ścian zewnętrznych istniejącej zabudowy,
- c) symetryczne kąty nachylenia połaci dachowych;

- 5) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:**

w przypadku odkrycia, podczas prowadzenia prac ziemnych, przedmiotu posiadającego cechy zabytku, zastosowanie mają przepisy dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

- 6) **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

nie dotyczy;

- 7) **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy: w odległości 13 m od zachodniej linii rozgraniczającej z drogą gminną Nr 148018G, jak na rysunku planu,
- b) powierzchnia zabudowy: minimalna – nie ustala się, maksymalna – 30% powierzchni działki,
- c) wysokość zabudowy: minimalna – nie ustala się, maksymalna – 9 m,

- d) liczba kondygnacji: maksymalna – 2, w tym poddasze użytkowe,
- e) geometria dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci  $22^\circ \div 50^\circ$ ,
- f) powierzchnia biologicznie czynna – jak w punkcie 3 lit a,
- g) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna – nie ustala się, maksymalna – 0,3,
- h) minimalna wielkość działki budowlanej: 3000 m<sup>2</sup> z zastrzeżeniem § 7 ust. 1;

8) **Tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:**

nie dotyczy;

9) **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

dopuszcza się scalania i podział na zasadach określonych w obowiązujących przepisach, warunki dowolne;

10) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

nie ustala się;

11) **Zasady kształtowania systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- a) dojazd do terenu: z drogi gminnej Nr 148018G,
- b) parkowanie w granicach własnych działki zgodnie z § 7 ust. 2,
- c) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej,
- d) odprowadzenie ścieków: do sieci kanalizacji sanitarnej; do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej – do szczelnych bezodpływowych zbiorników na ścieki okresowo opróżnianych przez specjalistyczne przedsiębiorstwo lub do przydomowych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) odprowadzenie wód opadowych:
  - z powierzchni utwardzonych – zgodnie z przepisami odrębnymi, do gruntu,
  - z pozostałych powierzchni – zagospodarowanie na terenie,
- f) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej lub źródła energii odnawialnej w postaci paneli fotowoltaicznych,
- g) ogrzewanie: indywidualne z użyciem niskoemisyjnych nośników energii lub źródła energii odnawialnej,
- h) gospodarka odpadami: regulowana przepisami odrębnymi;

12) **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:**

zakaz tymczasowego zagospodarowania;

13) **Obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz przekształceń i rekultywacji:**

nie dotyczy;

14) **Warunki wynikające z przepisów odrębnych:**

- a) działalność rolnicza i agroturystyczna nie może powodować przekroczeń normatywnych wartości zanieczyszczeń powietrza oraz poziomu dźwięku w środowisku mierzonych na granicy własności terenu,
- b) pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi znajdujące się w zasięgu prowadzonej działalności oraz negatywnego oddziaływania akustycznego winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed uciążliwościami;

15) **Stawka procentowa:**

30%.

2. Dla terenu **1RNR-RZM** (pow. ok. 7,00 ha) wprowadza się następujące ustalenia:

1) **Przeznaczenie terenu:**

teren gruntów ornych oraz upraw lub zabudowy zagrodowej:

- łączna powierzchnia przeznaczona na zabudowę zagrodową – maksymalnie 2,00 ha,
- zalecana lokalizacja zabudowy zagrodowej przy drodze gminnej Nr 148018G w zachodniej części terenu;

- a) przeznaczenie i funkcje uzupełniające: zieleni urządzona, usługi turystyki w postaci agroturystyki do 5 pokoi dla klientów na jedno siedlisko rolnicze, łąki i pastwiska, las – zadrzewienia,
- b) przeznaczenie, funkcje i sposób zagospodarowania wykluczone: wielkotowarowa produkcja rolna;

2) **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

stosuje się zasady, o których mowa w punktach 7, 11, 12;

3) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- a) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 30% powierzchni działki,
- b) należy wprowadzić zadrzewienia i zakrzewienia o funkcji ozdobnej,
- c) w przypadku nasadzeń należy stosować gatunki rodzime zgodne z warunkami siedliskowymi,
- d) zaleca się wprowadzenie zadrzewień na parkingach w proporcji jedno drzewo na 3 miejsca parkingowe,
- e) zaleca się maksymalne zachowanie istniejącej zieleni, w szczególności drzew,
- f) zaleca się stosowanie przegród umożliwiających migrację gatunków,
- g) obowiązuje poziom hałasu jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
- h) architektura obiektów nowoprojektowanych nawiązująca do miejscowych, lokalnych form regionalnych (bryła, materiał, detal, kolorystyka).

4) **Zasady kształtowania krajobrazu:**

- a) stosuje się zasady, o których mowa w punktach 3 i 7,
- b) kierunek kalenicy: równoległy lub prostopadły do osi drogi gminnej Nr 148018G,
- c) symetryczne kąty nachylenia połaci dachowych;

5) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:**

w przypadku odkrycia, podczas prowadzenia prac ziemnych, przedmiotu posiadającego cechy zabytku, zastosowanie mają przepisy dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

6) **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

nie dotyczy;

7) **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy: w odległości 15 m od zachodniej linii rozgraniczającej z drogą gminną Nr 148018G, jak na rysunku planu,
- b) powierzchnia zabudowy: minimalna – nie ustala się, maksymalna – 20% powierzchni działki,
- c) wysokość zabudowy: minimalna – nie ustala się, maksymalna – 9 m,
- d) liczba kondygnacji: maksymalna – 2, w tym poddasze użytkowe,
- e) geometria dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci  $22^\circ \div 50^\circ$ ,
- f) powierzchnia biologicznie czynna – jak w punkcie 3 lit a,
- g) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna – nie ustala się, maksymalna – 0,3,
- h) minimalna wielkość działki budowlanej:  $3000 \text{ m}^2$  z zastrzeżeniem § 7 ust. 1;

8) **Tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:**

nie dotyczy;

9) **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

dopuszcza się scalania i podział na zasadach określonych w obowiązujących przepisach, warunki dowolne;

10) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

nie ustala się;

11) **Zasady kształtowania systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- a) dojazd do terenu: z drogi gminnej Nr 148018G,
- b) parkowanie w granicach własnych działki zgodnie z § 7 ust. 2,
- c) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej,
- d) odprowadzenie ścieków: do sieci kanalizacji sanitarnej; do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej – do szczelnych bezodpływowych zbiorników na ścieki okresowo opróżnianych przez specjalistyczne przedsiębiorstwo lub do przydomowych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) odprowadzenie wód opadowych:
  - z powierzchni utwardzonych – zgodnie z przepisami odrębnymi, do gruntu,
  - z pozostałych powierzchni – zagospodarowanie na terenie,
- f) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej lub źródła energii odnawialnej w postaci paneli fotowoltaicznych,
- g) ogrzewanie: indywidualne z użyciem niskoemisyjnych nośników energii lub źródła energii odnawialnej,
- h) gospodarka odpadami: regulowana przepisami odrębnymi;

12) **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:**

zakaz tymczasowego zagospodarowania;

13) **Obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz przekształceń i rekultywacji:**

nie dotyczy;

14) **Warunki wynikające z przepisów odrębnych:**

- a) działalność rolnicza i agroturystyczna nie może powodować przekroczeń normatywnych wartości zanieczyszczeń powietrza oraz poziomu dźwięku w środowisku mierzonych na granicy własności terenu,
- b) pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi znajdujące się w zasięgu prowadzonej działalności oraz negatywnego oddziaływania akustycznego winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed uciążliwościami;

15) **Stawka procentowa:**

30%.

§ 9.

Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Kleszczyniec uchwalonego uchwałą Nr XXXI/255/06 Rady Gminy Czarna Dąbrówka z dnia 31 stycznia 2006 r., opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego (Dz. Urz. Województwa Pomorskiego nr 54 z dnia 22 maja 2006 r., poz. 1119).

§ 10.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czarna Dąbrówka.

§ 11.

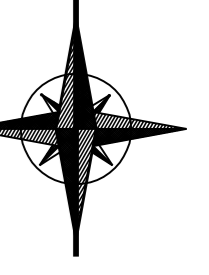
Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady  
Gminy Czarna Dąbrówka

.....

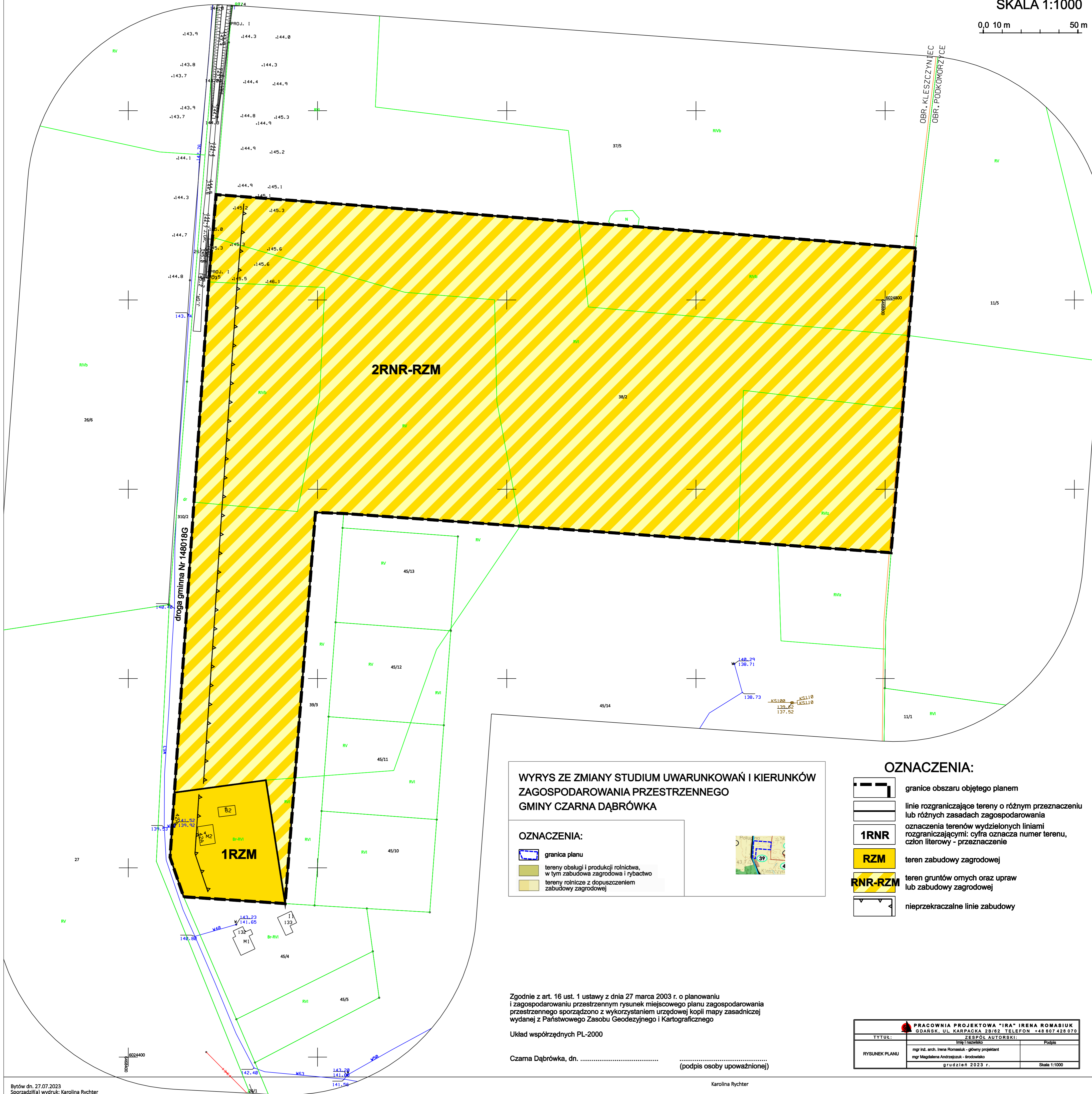


## ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU OBEJMUJĄCEGO TEREN DZIAŁKI NR 38/2, OBRĘB KLESZCZYNIEC, GMINA CZARNA DĄBRÓWKA



SKALA 1:1000

0,0 10 m 50 m



**WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY CZARNA DĄBRÓWKA**

**OZNACZENIA:**

- granica planu
- tereny obsługi i produkcji rolnictwa, w tym zabudowa zagrodowa i rybactwo
- tereny rolnicze z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej

**OZNACZENIA:**

- granicę obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- oznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi: cyfra oznacza numer terenu, czcion literowy - przeznaczenie
- 1RNR**
- RZM** teren zabudowy zagrodowej
- RNR-RZM** teren gruntów omych oraz upraw lub zabudowy zagrodowej
- nieprzekraczalne linie zabudowy

Zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzono z wykorzystaniem urzędowej kopii mapy zasadniczej wydanej z Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego

Układ współrzędnych PL-2000  
Czarna Dąbrówka, dn. ....  
(podpis osoby upoważnionej)

PRACOWNIA PROJEKTOWA "IRA" IRENA ROMASIUK GDANSK, UL. KARPACKA 28/62 TELEFON +48 007 428 070	
TYTUŁ:	ZESPÓŁ AUTORSKI:
RYSunEK PLANU:	mgr inż. arch. Irena Romasiuk - główny projektant mgr Magdalena Androszczuk - inżynier grudzień 2023 r. Skala 1:1000