

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie geodezyjnym Nieżywieć gmina Człuchów

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012r. poz. 647 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2013r. poz. 594)

**Rada Gminy  
uchwała, co następuje:**

**§ 1**

1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Człuchów” uchwalonego uchwałą Nr XLII/282/13 Rady Gminy Człuchów z dnia 19 sierpnia 2013r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie geodezyjnym Nieżywieć gmina Człuchów, o powierzchni około 64 ha, w granicach określonych na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Integralne części uchwały stanowią:
  - 1) rysunek planu w skali 1:1000, jako załącznik nr 1,
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego, jako załącznik nr 2,
  - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury, jako załącznik nr 3.

**Rozdział 1  
Przepisy ogólne**

**§ 2**

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
  - 1) działce budowlanej - należy przez to rozumieć teren wydzielony granicami własnościowymi, którego wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji budynków wynikające z przepisów odrębnych;
  - 2) harmonijnym charakterze zabudowy - należy przez to rozumieć wymóg realizacji obiektów o podobnych walorach architektonicznych charakteryzujących się podobnymi parametrami (np. proporcje, skala obiektu, rodzaj dachu - płaski, wysoki, rodzaj i kolorystyka zastosowanych materiałów wykończeniowych pokrycia dachowego i elewacji);
  - 3) linii zabudowy ściśle określonej - należy przez to rozumieć linię, w której należy sytuować co najmniej 30% długości ścian zewnętrznych (za wyjątkiem takich elementów architektonicznych jak ganek, balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego), bez możliwości jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej ulic;
  - 4) linii zabudowy nieprzekraczalnej - należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana frontowa budynku (za wyjątkiem takich elementów architektonicznych, jak ganek, balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego), bez możliwości jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej ulicy;
  - 5) miejscach stałego postoju - należy przez to rozumieć miejsca postojowe w formie garaży wolnostojących, garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, parkingów otwartych lub parkingów (garaży) podziemnych;
  - 6) planie - należy przez to rozumieć plan miejscowy, o którym mowa w § 1 ust.1;
  - 7) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
  - 8) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu miejscowego wykonany na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały, na którym przedstawiono ustalenia planu w formie graficznej;
  - 9) reklamie - należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej wraz elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, umieszczony w polu widzenia użytkowników drogi, nie będący znakiem w rozumieniu

- WYMIAR
- przepisów o znakach i sygnałach lub znakiem informującym o obiektach użyteczności publicznej ustawionych przez gminę;
- 10) stawce procentowej - należy przez to rozumieć jednorazową opłatę określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości;
  - 11) terenie biologicznie czynnym - należy przez to rozumieć grunt rodzimy oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej, a także 50 % sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup> urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną vegetację;
  - 12) uchwałę - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
  - 13) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku lub części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do górnej płaszczyzny stropu bądź najwyższej położonej krawędzi stropodachu nad najwyższą kondygnacją użytkową, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, albo do najwyższej położonej górnej powierzchni innego przekrycia;
  - 14) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć działalność uwzględniającą ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich, a w szczególności ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie, a także ochronę przed zanieczyszczeniami powietrza, wody i gleby.
2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa.

### § 3

1. Ustalenie przeznaczenia oraz zasad zabudowy, obsługi i zagospodarowania terenu następuje w oparciu o:
  - 1) oznaczenia graficzne planu, określone w rozdziale 2 uchwały i na rysunku planu;
  - 2) ustalenia ogólne planu, określone w rozdziale 3 uchwały;
  - 3) ustalenia szczegółowe planu, określone w rozdziale 4 uchwały.
2. Ustalenia ogólne zapisane są w następującej formie:
  - 1) przeznaczenie terenu;
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
  - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
  - 5) zasady kształtowania przestrzeni publicznych;
  - 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
  - 7) granice i sposoby zagospodarowania terenu i obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
  - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
  - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
  - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
  - 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
  - 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;
  - 13) obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń i rekultywacji;
  - 14) tereny rekreacyjno-wypoczynkowe oraz tereny służące organizacji imprez masowych;
  - 15) wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
  - 16) tereny dla realizacji celów publicznych.
3. Ustalenia szczegółowe zapisane są w formie wynikającej ze specyfikacji poszczególnych terenów.

### Rozdział 2

#### Oznaczenia graficzne planu

### § 4

1. Następujące oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) granica obszaru objętego planem;

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) linie zabudowy, ściśle określone;
  - 4) linie zabudowy, nieprzekraczalne;
  - 5) symbole identyfikujące tereny o różnym przeznaczeniu i różnych sposobach zagospodarowania.
2. Oznaczenia graniczne nie będące ustaleniami planu, a stanowiące elementy informacyjne to:
- 1) granice działek (przebieg orientacyjny);
  - 2) orientacyjne usytuowanie budynków
  - 3) orientacyjna powierzchnia w hektarach.

### Rozdział 3 Ogólne ustalenia planu §5

1. Ustalenia ogólne obowiązują dla wszystkich terenów w granicach obszaru objętego planem, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.
2. W granicach planu ustala się tereny o następujących przeznaczeniach:
  - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu literami MN,
  - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczone na rysunku planu literami MNU,
  - 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, oznaczone na rysunku planu literami MWU,
  - 4) tereny zieleni krajobrazowej, oznaczone na rysunku planu literami ZK,
  - 5) tereny złoża kruszywa naturalnego PG,
  - 6) tereny urządzeń infrastruktury technicznej E/K,
  - 7) tereny dróg wewnętrznych, dojazdowych, oznaczone na rysunku planu literami KDW.
3. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
  - 1) obowiązuje harmonijny charakter zabudowy;
  - 2) wymagany wysoki standard architektoniczny budynków w zakresie formy i materiałów wykończeniowych elewacji;
  - 3) obowiązuje zakaz realizacji ogrodzeń pełnych,
  - 4) dopuszcza się realizację ogrodzeń wyłącznie ażurowych o łącznej powierzchni prześwitów nie mniejszej niż 60% powierzchni przeszła lub w formie żywopłotów;
  - 5) dopuszcza się stosowanie w ogrodzeniach cokołów, podmurówek i wyniesionych fundamentów, których długość nie przekracza 40% długości przeszła,
  - 6) dopuszcza się sytuowanie wyłącznie szyldów i tablic, stanowiących nazwę własną firmy lub informację o zakresie prowadzonej działalności usługowej, zamocowanych w taki sposób by stanowiły integralną część wystroju architektonicznego elewacji i były umieszczone w formie:
    - a) szyldu w postaci liter przestrzennych na elewacji lub liter malowanych bezpośrednio na ścianie lub liter wyklejonych w świetle witryny sklepowej,
    - b) tablic informacyjnych na elewacji, wykonanej w szkło lub metalu;
  - 7) obowiązuje zakaz umieszczania nośników reklamowych:
    - a) na terenach, w granicach których nie jest prowadzona żadna działalność gospodarcza i usługowa,
    - b) na elewacjach budynków w sposób zmieniający lub zakrywający elementy wystroju architektonicznego (kolumny, pilastry, obramowania portali i okien, balustrady, gzymsy, polacie dachowe).
4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - 1) obowiązuje ograniczenie wycinki drzew do minimum (tylko pod zabudowę i ciągi komunikacyjne);
  - 2) obowiązuje ograniczenie prac niwelacyjnych do niezbędnego minimum,
  - 3) dla projektowanej zabudowy obowiązują uwzględnienie na etapie projektu budowlanego właściwości geotechnicznych i hydrologicznych gruntu,
  - 4) wody opadowe spływające z zanieczyszczonych terenów utwardzonych powinny być podczyszczone w stopniu spełniającym obowiązujące przepisy,
  - 5) obowiązuje zapewnienie ochrony siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,
  - 6) obowiązuje wyznaczenie na każdej nieruchomości miejsca przeznaczonego do czasowego gromadzenia odpadów stałych;
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.
6. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się.

7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy, który:
    - a) dla terenów MN i MN/U wynosi 0,01,
    - b) dla terenów MW/U wynosi 0,05;
  - 2) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy, który:
    - a) dla terenów MN i MN/U wynosi 0,7,
    - b) dla terenów MW/U wynosi 1,6;
  - 3) dopuszcza się stosowanie maksymalnie od dwóch do trzech różnych wykończeniowych materiałów elewacyjnych (nie licząc: materiałów związanych z wykończeniem dachu, stolarki okiennej i drzwiowej oraz obróbek blacharskich i materiałów związanych z podłączeniem urządzeń infrastrukturalnych), o naturalnym charakterze typu: tynk, kamień lub okładzina kamienna, cegła pełna klinkierowa, okładzina ceramiczna, szkło;
  - 4) obowiązuje stosowanie kolorystyki w nawiązaniu do elementów wystroju architektonicznego i kompozycji elewacji, z użyciem maksymalnie trzech kolorów z różnych gam kolorystycznych lub trzech kolorów z tej samej gamy kolorystycznej, z zakazem stosowania agresywnej palety barw;
  - 5) nachylenie połaci dachowych - 15°-45°;
  - 6) pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałami przypominającymi wyglądem ww. pokrycie w kolorze czerwonym.
8. Zasady zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: nie ustala się.
9. Zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości:
  - 1) przebieg wyznaczonych na rysunku planu granic działek budowlanych jest orientacyjny;
  - 2) dopuszcza się łączenie działek w celu realizacji jednej inwestycji;
  - 3) linie rozgraniczające tereny, stanowią jednocześnie linie podziałów geodezyjnych.
10. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: obowiązuje zakaz zabudowy na terenach 1KDW, 2KDW, 3KDW, 1ZK, 2ZK.
11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
  - 1) obsługa komunikacyjna działek z bezpośrednio przylegających do nich dróg wewnętrznych, dojazdowych;
  - 2) układ komunikacji tworzą drogi wewnętrzne, dojazdowe: 1KDW, 2KDW, 3KDW;
  - 3) tereny w liniach rozgraniczających dróg przeznaczone są do ruchu i postoju pojazdów, ruchu pieszych i rowerzystów oraz lokalizacji infrastruktury technicznej;
  - 4) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy niezwiązanej z budowlą drogową lub z urządzeniami infrastruktury technicznej;
  - 5) dopuszcza się realizację i przebudowę sieci infrastruktury technicznej w porozumieniu z gestorami sieci;
  - 6) dopuszcza się realizację i adaptację sieci infrastruktury technicznej niezwiązanej bezpośrednio z obsługą terenu, z wymogiem uwzględnienie jej w projektach zagospodarowania terenów oraz udostępnienie służbom eksploatacyjnym i konserwującym na zasadach określonych w obowiązujących przepisach odrębnych.
12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
  - 1) zaopatrzenie w wodę:
    - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub studni indywidualnych,
    - b) sieć wodociagową projektować w granicach dróg wewnętrznych, dojazdowych, zgodnie z warunkami określonymi przez gestora sieci;
  - 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych:
    - a) odprowadzenie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej,
    - b) zaleca się wyprzedzającą lub równoległą z realizacją zabudowy budowę sieci kanalizacji sanitarnej,
    - c) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się tymczasowe gromadzenie ścieków w szczelnych, bezodpływowych, wybieralnych zbiornikach na ścieki (po wykonaniu sieci kanalizacji sanitarnej obowiązuje podłączenie do niej obiektów i bezwzględne zlikwidowanie istniejących zbiorników),
    - d) kanalizację sanitarną projektować w granicach dróg wewnętrznych, dojazdowych, zgodnie z warunkami określonymi przez gestora sieci,
    - e) dopuszcza się realizację przepompowni ścieków w granicach terenów MN, MN/U, MW/U oraz PG;

- 3) zaopatrzenie w gaz:
  - a) zasilanie w gaz z sieci gazowej lub indywidualnych zbiorników gazowych,
  - b) sieć gazową projektować w granicach dróg wewnętrznych, dojazdowych, zgodnie z warunkami określonymi przez gestora sieci;
- 4) zaopatrzenie w energię ciepłą:
  - a) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych kotłowni zasilanych gazem, olejem opalowym, energią elektryczną, względnie innym paliwem ekologicznym (zaleca się niskoemisyjne sposoby zaopatrzenia w ciepło wykorzystujące nowoczesne technologie grzewcze o wysokiej sprawności z zastosowaniem paliw ekologicznych,
  - b) dopuszcza się stosowanie paliw stałych (węgiel, koks);
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną:
  - a) zasilanie w energię elektryczną siecią elektroenergetyczną zasilaną ze stacji transformatorowych lokalizowanych na terenach 1E/K, 2E/K oraz 3E/K (dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych w granicach terenów MN, MN/U, MW/U oraz PG),
  - b) dopuszcza się realizację słupowych stacji transformatorowych,
  - c) sieć elektroenergetyczną projektować w granicach dróg wewnętrznych, dojazdowych, zgodnie z warunkami określonymi przez gestora sieci,
  - d) zabrania się budowy napowietrznych linii energetycznych;
- 6) gospodarka odpadami stałymi:
  - a) po wcześniejszej segregacji obowiązuje wywożenie odpadów stałych na komunalne składowisko odpadów,
  - b) pozostałe odpady unieszkodliwiać zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 7) telekomunikacja:
  - a) w granicach obszaru objętego planem dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych, przy zachowaniu parametrów wysokościowych określonych w przepisach odrębnych,
  - b) podłączenie do telefonii stacjonarnej, poprzez kanalizację teletechniczną na warunkach określonych przez gestora sieci,
  - c) zabrania się budowy napowietrznych linii telefonicznych.
13. Zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu:
  - 1) obowiązuje zakaz realizacji wszelkich obiektów, w tym również tymczasowych, na terenach niezagospodarowanych a przeznaczonych do realizacji celów publicznych;
  - 2) do czasu realizacji inwestycji określonej ustaleniami planu, dopuszcza się dotychczasowe urządzenie i użytkowanie terenu.
14. Zasady zagospodarowania obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń i rekultywacji: nie ustala się.
15. Zasady kształtowania terenów rekreacyjno-wypoczynkowych: nie ustala się.
16. Ustalenia dotyczące wysokości stawek procentowych służących naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości zostały określone w szczegółowych ustaleniach planu.
17. Tereny dla realizacji celów publicznych: nie ustala się.

#### Rozdział 4 Szczegółowe ustalenia planu

##### §6

Ustalenia dla terenów oznaczonych w planie symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) obowiązuje realizacja zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej, z zachowaniem linii zabudowy określonej na rysunku planu,
  - b) dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych wbudowanych w obiekt,
  - c) obowiązuje zakaz lokalizacji wolno stojących garaży i obiektów gospodarczych,
  - d) wymagany wysoki standard architektoniczny budynków w zakresie formy i materiałów wykończeniowych;

- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z dachów na teren nieruchomości pod warunkiem że zapewnienia całkowitego wchłonięcia w grunt lub retencjonowania i wykorzystania do celów gospodarczych;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) wysokość zabudowy – do dwóch kondygnacji nadziemnych z poddaszem użytkowym włącznie (maksymalna wysokość kalenicy – 10,0 m);
  - b) szerokość elewacji frontowej budynku - w granicach od 8,0 m – 16,0 m; w przypadku realizacji jednej inwestycji na dwóch działkach dopuszcza się większą szerokość elewacji frontowej budynku;
  - c) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych w granicach nieruchomości:
    - dla funkcji mieszkaniowej - minimum 1 miejsce postojowe na każdy lokal mieszkalny,
    - dla funkcji usługowej - minimum 2 miejsca postojowe na każdy lokal użytkowy,
  - d) obowiązuje zachowanie minimum 50% powierzchni działki jako terenu biologicznie czynnego;
- 5) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej terenów: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN - 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna powierzchnia działki budowlanej terenów: 14MN, 15MN, 16MN - 1200 m<sup>2</sup>,
  - c) dopuszcza się podziały na działki o powierzchni mniejszej niż ustalona powierzchnia minimalna wyłącznie z przeznaczeniem na poprawę zagospodarowania nieruchomości sąsiednich;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: obsługa komunikacyjna z przyległych dróg wewnętrznych,
- 7) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – 30%.

#### §7

Ustalenia dla terenów oznaczonych w planie symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
  - a) dopuszcza się realizację wyłącznie funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej lub wyłącznie funkcji usługowej,
  - b) obowiązuje zakaz lokalizacji usług innych, niż usługi nieuciążliwe,
  - c) obowiązuje realizacja zabudowy z zachowaniem linii zabudowy określonej na rysunku planu,
  - d) wymagany wysoki standard architektoniczny budynków w zakresie formy i materiałów wykończeniowych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z dachów na teren nieruchomości pod warunkiem że zapewnienia całkowitego wchłonięcia w grunt lub retencjonowania i wykorzystania do celów gospodarczych,
  - b) w celu zapewnienia dostępu zwierząt do istniejących zbiorników wodnych obowiązuje zakaz ich grodzenia;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) wysokość zabudowy – do trzech kondygnacji nadziemnych z poddaszem użytkowym (maksymalna wysokość kalenicy – 15,0 m);
  - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych w granicach nieruchomości:
    - dla funkcji usługowej - minimum 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
    - dla funkcji mieszkaniowej - minimum 1 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny
  - c) obowiązuje zachowanie minimum 40% powierzchni działki jako terenu biologicznie czynnego;
- 5) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) w przypadku realizacji wyłącznie funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się minimalną powierzchnię działki - 1200 m<sup>2</sup>,
  - c) dopuszcza się podziały na działki o powierzchni mniejszej niż 1200 m<sup>2</sup> wyłącznie z przeznaczeniem na poprawę zagospodarowania nieruchomości sąsiednich lub pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg wewnętrznych,

- b) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenu 3MN/U i 1ZK z przyległej drogi powiatowej (2524G), na warunkach właściwego zarządcy drogi,
- c) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (np. stacje transformatorowe, przepompownie);
- 7) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – 30%.

#### § 8

Ustalenia dla terenów oznaczonych w planie symbolami **1MW/U, 2MW/U**:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
  - a) dopuszcza się realizację wyłącznie funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej lub wyłącznie funkcji usługowej,
  - b) obowiązuje zakaz lokalizacji usług innych, niż usługi nieuciążliwe,
  - c) obowiązuje realizacja zabudowy z zachowaniem linii zabudowy określonej na rysunku planu,
  - d) wymagany wysoki standard architektoniczny budynków w zakresie formy i materiałów wykończeniowych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z dachów na teren nieruchomości pod warunkiem z zapewnienia całkowitego wchłonięcia w grunt lub retencjonowania i wykorzystania do celów gospodarczych;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) wysokość zabudowy – do czterech kondygnacji nadziemnych z poddaszem użytkowym włącznie (maksymalna wysokość kalenicy – 16,0 m);
  - b) nachylenie połaci dachowych - 15°-45°;
  - c) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych w granicach nieruchomości:
    - dla funkcji usługowej - minimum 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
    - dla funkcji mieszkaniowej - minimum 1 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny
  - d) obowiązuje zachowanie minimum 30% powierzchni działki jako terenu biologicznie czynnego;
- 5) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) dopuszcza się podziały na działki o powierzchni mniejszej niż 2000 m<sup>2</sup> wyłącznie z przeznaczeniem na poprawę zagospodarowania nieruchomości sąsiednich lub pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: obsługa komunikacyjna z przyległych dróg wewnętrznych,
- 7) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – 30%.

#### § 9

Ustalenia dla terenów oznaczonych w planie symbolami **1ZK, 2ZK**:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni krajobrazowej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
  - a) obowiązuje zakaz naruszania naturalnej rzeźby terenu za wyjątkiem prac zabezpieczających brzeg istniejących zbiorników wodnych,
  - b) obowiązuje zakaz realizacji zabudowy z wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) dopuszcza się możliwość realizacji obiektów małej architektury w formie terenowych urządzeń rekreacyjnych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) obowiązuje zachowanie istniejącej roślinności,
  - b) w celu zapewnienia dostępu zwierząt do istniejących zbiorników wodnych obowiązuje zakaz ich drożdzenia.

#### § 10

Ustalenia dla terenów oznaczonych w planie symbolami **1PG**:

- 1) przeznaczenie terenu - teren złoża kruszywa naturalnego obejmujący:

- a) teren górniczy "Nieżywiec II" eksploatowany zgodnie z koncesją nr RLIOŚ.7510-01/05 z dnia 13.12.2005r wydaną przez Starostę Człuchowskiego,
  - b) teren górniczy "Nieżywiec III" eksploatowany zgodnie z koncesją nr DROŚ.G.JW-75120-03/08 z dnia 02.12.2008r. wydaną przez Marszałka Województwa Pomorskiego;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) po wyeksploatowaniu złoża obowiązuje rekultywacja w kierunku przystosowania terenu do funkcji rekreacyjno-sportowych,
    - b) ustala się wykorzystanie dla celów rekultywacyjnych nakładu magazynowanego w obszarze górniczym do częściowego wypełnienia niecki wyrobiska,
    - c) dopuszcza się wykorzystanie do celów rekultywacyjnych gruntów spoza obszaru eksploatacji,
    - d) miejsca postojowe dla samochodów i maszyn górniczych należy zlokalizować poza terenami wyrobiska, wyłącznie na wyznaczonych i utwardzonych placach;
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
    - a) zakaz wznoszenia obiektów budowlanych i wykonywania robót, które mogą powodować trwałe zanieczyszczenie gruntów lub wód oraz zmianę poziomu wód gruntowych i powierzchniowych,
    - b) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu (należy chronić grunt i wody na przedmiotowym terenie przed, zanieczyszczeniami związanymi z funkcjonowaniem kopalni, pracą pojazdów mechanicznych, ich konserwacją, awarią),
    - c) wzdłuż granicy z drogą 2KDW obowiązuje wykonanie pasa zadrzewień (zieleni izolacyjnej) eliminującego potencjalną uciążliwość dla sąsiadujących terenów (emisja hałasu, wibracji i zanieczyszczeń powietrza nie może przekraczać obowiązujących wskaźników),
    - d) obowiązuje zabezpieczenie terenu wyrobiska przed możliwością składowania odpadów,
    - e) obowiązuje stosowanie rozwiązań zabezpieczających teren przed osuwaniem mas ziemnych,
    - f) należy systematycznie monitorować stan skarp wyrobiska w czasie eksploatacji oraz likwidować osuwiska i wymyć,
    - g) tereny poddane niwelacjom i wykopom należy zabezpieczyć za pomocą nasadzeń zieleni niskiej lub wykonaniem odpowiednich umocnień mechanicznych;
    - h) emisja hałasu pochodząca z planowanego zagospodarowania terenu nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska na terenach chronionych akustycznie (zaleca się okresowe badania poziomu hałasu w sąsiedztwie zabudowań mieszkalnych);
    - i) obowiązuje stosowanie takich rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, które w maksymalnym stopniu przyczynią się do ograniczenia pylenia transportowanego kruszywa (osłony, obudowy, itp.) oraz zminimalizują oddziaływanie akustyczne towarzyszące pracy taśmociągu (zaleca się odstąpienie od eksploatacji kruszywa w porze nocnej);
  - 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń obsługi technicznej o charakterze obiektów tymczasowych związanych z przeznaczeniem terenu,
    - b) eksploatacja złoża odbywać się będzie systemem odkrywkowym zgodnie z warunkami określonymi w koncesji,
  - 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
    - a) obsługa komunikacyjna z drogi wewnętrznej 2KDW,
    - b) dopuszcza się lokalizację, nie przedstawionych na rysunku planu, obiektów i sieci infrastruktury komunikacyjnej, deszczowej, sanitarnej i elektroenergetycznej;
  - 6) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – 30%.

#### § 11

Ustalenia dla terenów oznaczonych w planie symbolami 1E/K, 2E/K i 3E/K:

- 1) przeznaczenie terenu: teren infrastruktury technicznej - urządzenia do odprowadzania ścieków oraz stacja transformatorowa z zasilaniem kablowym;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) lokalizacja podziemnej przepompowni ścieków na wydzielonej działce,
  - b) dopuszcza się stosowanie słupowej stacji transformatorowej,
  - c) obowiązuje ogrodzenie terenu i zapewnienie obsługi komunikacyjnej od przyległej drogi wewnętrznej;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:



- a) obowiązuje realizacja przepompowni z zastosowaniem najnowszych technologii,
  - b) przy granicach terenu obowiązuje realizacja zieleni izolacyjnej zimozielonej;
- 4) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – 0%.

§ 12

Ustalenia dla terenów oznaczonych w planie symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW:

- 1) przeznaczenie terenu: teren dróg wewnętrznych, dojazdowych;
- 2) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy drogi:
  - a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 12,0 m,
  - b) na zakończeniu drogi obowiązuje realizacja placu o minimalnych wymiarach 13,0 x 13,0 m służącego do zawracania samochodów;
- 3) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:
  - a) dopuszcza się zachowanie, remonty i rozbudowę istniejących oraz realizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą techniczną drogi,
  - b) dopuszcza się zachowanie, remonty i rozbudowę istniejących oraz realizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z obsługą techniczną drogi w porozumieniu z gestorami sieci;
- 4) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: do czasu realizacji ustaleń dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 5) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 0%.

Rozdział 5

Przepis końcowy

§ 13

Tereny rolne planowane pod realizację inwestycji w granicach objętych planem nie wymagają zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze. Są to grunty rolne kl. IV, V i VI pochodzenia mineralnego.

§ 14

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Przewodniczący Rady Gminy

Andrzej Wóźniak

## UZASADNIENIE

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie geodezyjnym Nieżywieć gmina Człuchów

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2012r. poz. 647 ze zm.) kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy do zadań własnych gminy.

Przedmiotowy plan sporządzono w związku z realizacją uchwały Nr XLVIII/338/10 Rady Gminy Człuchów z dnia 23 czerwca 2010 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie geodezyjnym Nieżywieć gmina Człuchów.

Plan został opracowany na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2012r. poz.647 ze zm.).

Szczegółowe ustalenia planu sformułowane są zgodnie z wymogami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. (t.j. Dz.U. Nr 164 z 2003r. poz.1587) w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i określają m.in.:

- przeznaczenie terenu,
- zasady lokalizacji zabudowy i standardy jej kształtowania,
- warunki obsługi komunikacyjnej terenu,
- warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

Zakres i przedmiot projektowanych rozwiązań planistycznych jest zgodny z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Człuchów” uchwalonego uchwałą Nr XLIII/282/13 Rady Gminy Człuchów z dnia 19 sierpnia 2013r., które określają ten obszar jako tereny przeznaczone pod rozwój funkcji mieszkalnej i usługowej oraz wydobywcia kruszyw naturalnych.

W trakcie sporządzania planu wpłynęło 8 wniosków, które zostały w projekcie planu uwzględnione.

Po uzyskaniu wymaganych przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzgodnień oraz opinii projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 8 lutego do 8 marca 2013r.

W wyznaczonym terminie zgłaszania uwag do projektu planu tj. do dnia 22 marca 2013r. wpłynęły 2 uwagi, które Wójt Gminy Człuchów w części uwzględnił i zgodnie z art.17 pkt 12 i 13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprawiony projekt planu wraz z prognozą został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 3 czerwca do 1 lipca 2013r. W trakcie drugiego wyłożenia oraz w ustalonym terminie zgłaszania uwag tj. do dnia 19 lipca 2013r. nie wpłynęły żadne uwagi.

Tryb formalno-prawny sporządzenia planu został udokumentowany zgodnie z wymogami ustawowymi w dokumentacji planistycznej.

W chwili obecnej większość terenu objętego planem jest użytkowana jako teren rolny, a brak obowiązującego planu uniemożliwia realizację funkcji ustalonych w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Człuchów. Podjęcie przedmiotowej uchwały ustala warunki, które będą musiały być uwzględnione przy realizacji zabudowy mieszkalnej i usługowej.

W związku z powyższym i mając na uwadze, że kształtowanie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy do zadań własnych gminy, za zasadne uznaje się podjęcie przedmiotowej uchwały.

## ROZSTRZYGNIĘCIE

### Rady Gminy Człuchów

o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie geodezyjnym Nieżywiec gmina Człuchów

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie geodezyjnym Nieżywiec gmina Człuchów był dwukrotnie wykładany do publicznego wglądu:

1. W trakcie pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu przedmiotowego projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w dniach od 8 lutego do 8 marca 2013r. oraz w ustawowo określonym terminie zgłaszania uwag do projektu planu tj. do dnia 22 marca 2013r. wpłynęły 2 uwagi:

- uwaga dotycząca zmiany przeznaczenia części terenu 1KDW (w granicach działki nr 417/10) na odcinku pomiędzy terenami 2MN/U i 3 MN/u z drogi na zabudowę mieszkalno-usługową, Wójt Gminy Człuchów uwzględnił przedmiotową uwagę.
- uwaga dotycząca zmiany minimalnej powierzchni działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną określonej w rozdziale 4 §6 pkt 5 projektu planu (zmiana z 1200 m<sup>2</sup> na 1000 m<sup>2</sup>) Wójt Gminy Człuchów w części uwzględnił przedmiotową uwagę (tj. dla terenów: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN i 13MN).

2. Zgodnie z art.17 pkt 12 i 13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprawiony projekt planu wraz z prognozą został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 3 czerwca do 1 lipca 2013r. W trakcie wyłożenia oraz w ustalonym terminie zgłaszania uwag do dnia 19 lipca 2013r. nie wpłynęły żadne uwagi.

Przewodniczący Rady Gminy  
*Andrzej Woźniak*

## ROZSTRZYGNIĘCIE

### Rady Gminy Człuchów

o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie geodezyjnym Nieżywiec gmina Człuchów

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennego (Dz.U. z 2012r. poz. 647 z późn. zm.) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

§ 1.1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców należą, zgodnie z art. 7 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz.U. z 2013r. poz. 594 z późn. zm.) do zadań własnych gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w planie obejmują:

- 1) budowę kanalizacji sanitarnej i sieci wodociągowej;
- 2) budowę sieci i urządzeń do zaopatrzenia w gaz i energię elektryczną.

§ 2. Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 1:

1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, m.in.: ustawą o gospodarce nieruchomościami, ustawą Prawo Budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej i ustawą Prawo ochrony środowiska;

2) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej (w tym stacje transformatorowe) lub ciepła realizowane będą w sposób określony w ustawie z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo Energetyczne (j.t. Dz.U. z 2012r., poz. 1059 z późn. zm.);

3) inwestycje z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji realizowane będą na podstawie ustawy z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (j.t. Dz.U. z 2006r. Nr 123, poz. 858 z późn.zm.);

4) realizacja pozostałych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej będą przedmiotem umowy zainteresowanych stron zgodnie z przepisami prawa.

§ 3.1. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie miejscowym, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (j.t. Dz.U. Nr 157, poz. 1240 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 13 listopada 2003r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (j.t. Dz.U. z 2010r. Nr 80, poz. 526, z późn.zm.), przy czym:

1) przychody i wydatki (w tym nazwę zadań inwestycyjnych i źródło ich finansowania w okresie wieloletnim) ustalane są przez Radę Gminy Człuchów i corocznie w uchwale budżetowej oraz uchwale w sprawie wieloletniego planu inwestycyjnego;

2) źródłem finansowania inwestycji gminnych są w całości lub w części: Budżet Gminy, źródła zewnętrzne (np.: fundusze strukturalne Unii Europejskiej, dotacje z budżetu państwa, źródła z Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej), porozumienia publiczno-prywatne;

2. Termin i koszty budowy sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, sieci i urządzeń do zaopatrzenia w energię elektryczną zostaną określone przez Gminę w budżecie oraz wieloletnim planie inwestycyjnym.

Przewodniczący  
Rady Gminy Człuchów

Przewodniczący Rady Gminy  
  
Andrzej Woźniak