

**UCHWAŁA NR IX.87.2019  
RADY GMINY CZŁUCHÓW  
z dnia 11 czerwca 2019r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie  
geodezyjnym Nieżywieć, gmina Człuchów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 oraz z 2019 r. poz. 60, 235 i 730) w związku z uchwałą Nr XXVI/225/17 Rady Gminy Człuchów z dnia 23 lutego 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Nieżywieć, gmina Człuchów, Rada Gminy Człuchów uchwała, co następuje:

**Rozdział 1  
Przepisy ogólne**

§1.1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Nieżywieć, gmina Człuchów, zwany dalej planem, obejmuje obszar przedstawiony na rysunku planu w skali 1: 1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

2. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich przestrzeni;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – ze względu na brak takich terenów, obszarów, obiektów oraz krajobrazów priorytetowych;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania;
- 5) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;
- 6) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;
- 7) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;
- 8) granic terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich terenów;
- 9) granic terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich terenów;
- 10) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012 – ze względu na brak występowania takich terenów;

- 11) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich terenów;
- 12) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych – ze względu na brak takich pomników oraz ich stref ochronnych;
- 13) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych – ze względu na brak takich terenów oraz ich stref ochronnych.

§2. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) dojazd – dojazd pojazdem samochodowym;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca fragment terenu, na którym dopuszcza się wyłącznie budynki oraz określone w ustaleniach planu budowle; linia ta nie dotyczy części obiektów budowlanych znajdujących się w całości pod poziomem terenu, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, elementów wystroju elewacji, schodów prowadzących do budynków, pochylni i innych podobnych elementów budynków, których zasięg może być ograniczony w ustaleniach planu;
- 3) obiekt wbudowany w budynek – pomieszczenie lub wyodrębniona grupa powiązanych ze sobą pomieszczeń, stanowiące funkcjonalną całość, należącą do danej kategorii przeznaczenia terenu i znajdujące się w budynku, w którym zajmują nie więcej niż 30% jego powierzchni całkowitej;
- 4) parking przyuliczny – odkryte miejsce postojowe lub ich zgrupowanie będące elementem pasa drogowego, przy czym każde z tych miejsc dostępne jest bezpośrednio z przyległej drogi;
- 5) parking samodzielny jednopoziomowy – jednokondygnacyjna budowla lub budynek przeznaczony do przechowywania samochodów;
- 6) parking terenowy otwarty – jednopoziomowe odkryte miejsce postojowe lub ich zgrupowanie opierające się na gruncie i niebędące elementem pasa drogowego;
- 7) parking wbudowany – część budowli lub budynku przeznaczona do przechowywania samochodów;
- 8) przeznaczenie podstawowe terenu – część przeznaczenia terenu, która powinna dominować na danym terenie (w sposób określony w ustaleniach planu);
- 9) przeznaczenie terenu – obiekty, które jako jedyne są dopuszczone na danym terenie;
- 10) przeznaczenie uzupełniające terenu – część przeznaczenia terenu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe (w sposób określony w ustaleniach planu);
- 11) sieci uzbrojenia – przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, sieci ciepłownicze, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej, oraz inne podobne przewody, a także urządzenia melioracyjne wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania;
- 12) szpaler zieleni – pojedynczy lub podwójny szereg drzew lub krzewów, którego przerwanie jest możliwe na skrzyżowaniach oraz w miejscach dojazdu do terenu;
- 13) teren – część obszaru objętego planem wyznaczona liniami rozgraniczającymi, oznaczona symbolem.

§3. 1. Integralną częścią planu jest rysunek planu, o którym mowa w § 1 ust. 1.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem tożsame z granicami terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) szpaler zieleni;
- 6) miejsca wskazania szerokości drogi w liniach rozgraniczających;
- 7) miejsca wskazania odległości linii zabudowy od linii rozgraniczającej.

3. Stwierdzenie, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Człuchów stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

5. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowi załącznik nr 4 do uchwały.

§4. 1. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – należy przez to rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków, wraz z obiektami towarzyszącymi, nienależącymi do innej kategorii przeznaczenia terenu, w tym budynkami gospodarczymi;
- 2) zabudowa rekreacji indywidualnej – należy przez to rozumieć budynki rekreacji indywidualnej;
- 3) zabudowa pensjonatowa – należy przez to rozumieć budynki niemieszkalne zakwaterowania turystycznego, w tym pensjonaty, gospody, schroniska, w tym schroniska młodzieżowe, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innego przeznaczenia terenu;
- 4) handel detaliczny – należy przez to rozumieć obiekty służące sprzedaży detalicznej, przystosowane do przyjmowania klientów, o powierzchni sprzedaży nie większej niż 200 m<sup>2</sup>, oraz punkty sprzedaży zakładów, gier losowych oraz loteryjnych i zakładów sportowych, wraz z obiektami towarzyszącymi, nienależącymi do innej kategorii przeznaczenia terenu, z wyłączeniem stacji paliw;
- 5) gastronomia – należy przez to rozumieć restauracje, bary, kawiarnie, w tym kawiarnie internetowe, cukiernie, koktajl-bary, winiarnie, puby, stołówki, obiekty służące działalności cateringowej, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 6) pracownie artystyczne – należy przez to rozumieć pomieszczenia lub budynki wyspecjalizowane do potrzeb tworzenia utworów artystycznych, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 7) biura – należy przez to rozumieć budynki lub ich części, w których prowadzi się działalność związaną z zarządzaniem, działaniem organizacji, doradztwem, finansami, ubezpieczeniami, projektowaniem, obsługą nieruchomości, wynajmem, pośrednictwem, prowadzeniem interesów, pracami badawczo-rozwojowymi, archiwizowaniem, działalnością wydawniczą, reklamą, tłumaczeniami, świadczeniem usług turystycznych poza udzielaniem noclegów, przetwarzaniem i przesyłaniem informacji, informatyką, przygotowywaniem programów telewizyjnych i radiowych, przyjmowaniem przesyłek, administracją, wymiarem sprawiedliwości, zarządzaniem obroną narodową, policją, strażą pożarną i służbami ochrony, reprezentowaniem państw, instytucjami międzynarodowymi, a także podobną działalność, której nie prowadzi się w budynkach lub ich częściach należących do innych kategorii przeznaczenia terenu;
- 8) usługi drobne – należy przez to rozumieć obiekty usług szewskich, krawieckich, rymarskich, fotograficznych, introligatorskich, poligraficznych, jubilerskich, lutniczych, fryzjerskich, kosmetycznych, zegarmistrzowskich, obiekty napraw artykułów użytku osobistego i użytku domowego, konserwacji i naprawy sprzętu i wyposażenia biurowego, studia wizażu i odchudzania, łaźnie i sauny, solaria, gabinety masażu, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 9) obiekty opieki nad dzieckiem – należy przez to rozumieć żłobki, kluby dziecięce, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 10) obiekty do parkowania – należy przez to rozumieć budowle lub budynki i ich części takie jak parkingi wbudowane, parkingi samodzielne jednopoziomowe, parkingi terenowe otwarte, parkingi przyuliczne, parkingi dla rowerów, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 11) zielen;
- 12) place zabaw;
- 13) terenowe urządzenia sportowe – należy przez to rozumieć niekryte urządzenia do uprawiania sportu i rekreacji, w tym kąpieliska i plaże, wraz z obiektami towarzyszącymi, nienależącymi do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 14) wody powierzchniowe śródlądowe – należy przez to rozumieć ciek i zbiorniki wodne wraz ze związanymi z nimi obszarami, w tym służącymi do przeprowadzenia wód powodziowych, budynki służące gospodarce wodnej, budowle hydrotechniczne, z wyjątkiem siłowni i elektrowni wodnych, pompowni, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 15) drogi wewnętrzne;
- 16) ciągi piesze;

- 17) ciągi pieszo-rowerowe;
  - 18) stacje transformatorowe;
  - 19) stacje gazowe;
  - 20) obiekty infrastruktury wodociągowej – należy przez to rozumieć studnie publiczne, urządzenia służące do ujmowania i magazynowania wód, pompownie wód, hydrofarmy, urządzenia regulujące ciśnienie wody, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
  - 21) obiekty infrastruktury kanalizacyjnej – należy przez to rozumieć wyloty urządzeń kanalizacyjnych służących do wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi, urządzenia podczyszczające i oczyszczające ścieki oraz przepompownie ścieków, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu.
2. Ustala się następujące grupy kategorii przeznaczenia terenu:
    - 1) usługi – grupa obejmuje kategorie:
      - a) handel detaliczny,
      - b) gastronomia,
      - c) pracownie artystyczne,
      - d) biura,
      - e) usługi drobne,
      - f) obiekty opieki nad dzieckiem;
    - 2) obiekty infrastruktury technicznej – grupa obejmuje kategorie:
      - a) stacje transformatorowe,
      - b) stacje gazowe,
      - c) obiekty infrastruktury wodociągowej,
      - d) obiekty infrastruktury kanalizacyjnej.
  3. Na każdym terenie dopuszcza się zieleni i urządzenia budowlane towarzyszące kategoriom przeznaczenia dopuszczonym na tym terenie.

## Rozdział 2

### Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) w odniesieniu do budowli, nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą budowli przekrytych dachem, z zastrzeżeniem pkt. 15;
- 2) wysokość budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzona od poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większa niż 10m, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej;
- 3) wysokość budynków gospodarczych oraz garaży, mierzona od poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większa niż 7m;
- 4) dopuszcza się pokrycie dachów:
  - a) dachówką lub innym materiałem ceramicznym,
  - b) łupkiem,
  - c) gontem,
  - d) strzechą;
- 5) dopuszcza się materiał okładzinowy ścian budynków lub budowli przekrytych dachem wyłącznie jako:
  - a) tynk,
  - b) cegła klinkierowa,
  - c) kamień,
  - d) łupek,
  - e) drewno lub gont drewniany;
- 6) dopuszcza się stosowanie tynków w kolorze białym, szarym oraz w innych kolorach jasnych stonowanych rozbielanych, z jednoczesnym wykluczeniem kolorów podstawowych oraz jaskrawych;

- 7) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej;
- 8) liczba kondygnacji nadziemnych nie może być większa niż 3, z zastrzeżeniem pkt 9;
- 9) trzecią kondygnację nadziemną dopuszcza się wyłącznie w poddaszach budynków przekrytych dachami o nachyleniu wszystkich połaci dachowych większym niż 25°;
- 10) obiekty o wymiarze pionowym mierzonym od poziomu terenu do ich najwyższego punktu nie mniejszym niż 50 m podlegają zgłoszeniu do właściwego organu nadzoru nad lotnictwem wojskowym oraz oznakowaniu jako przeszkody lotnicze, a obiekty o wysokości 100 m i więcej powyżej poziomu terenu podlegają zgłoszeniu do właściwego organu nadzoru nad lotnictwem cywilnym oraz oznakowaniu jako przeszkody lotnicze;
- 11) połacie dachowe dopuszcza się wyłącznie o kącie nachylenia nie mniejszym niż 25° i nie większym niż 45°, z zastrzeżeniem pkt 13;
- 12) obowiązują dachy strome, dwuspadowe o symetrycznych połaciach lub wielospadowe, z dopuszczeniem naczółków, lukarn, okien połaciowych i temu podobnych rozwiązań, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej;
- 13) dla garaży i budynków gospodarczych dopuszcza się dachy o nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 0° i nie większym niż 45°;
- 14) ustalenie, o którym mowa w pkt 11 i 12, nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej;
- 15) dla obiektów infrastruktury technicznej nie obowiązują linie zabudowy oraz ustalenia dla terenów dotyczące:
  - a) udziału powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej,
  - b) wskaźnika intensywności zabudowy,
  - c) udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej.

§6. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska i krajobrazu oraz ochrony przyrody:

- 1) na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych obowiązuje zieleń lub teren biologicznie czynny;
- 2) zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, tereny oznaczone na rysunku planu symbolami:  
1MN,U, 2MN,U, 3MN,U, 4MN,U należą do terenów mieszkaniowo-usługowych.

§7. Obowiązuje następujące ustalenie dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – w przypadku gdy podczas prowadzenia prac ziemnych, dojdzie do przypadkowego odkrycia przedmiotu posiadającego cechy zabytku, zastosowanie mają przepisy odrębne.

§8. Wyznacza się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tożsame z granicami obszaru objętego planem.

§9. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości;
- 2) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż:
  - a) 900 m<sup>2</sup> – dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego, budynku rekreacji indywidualnej i budynku w zabudowie pensjonatowej, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej,
  - b) 450 m<sup>2</sup> – dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej,
  - c) dla pozostałych obiektów bez ograniczeń;
- 3) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 2 m,
- 4) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 30°;

§10. 1. Dojazd do terenów dopuszcza się wyłącznie od terenów przyległych dróg wewnętrznych, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej.

2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:

- 1) obowiązują miejsca postojowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową co najmniej w liczbie:
  - a) 1 miejsce postojowe – jeżeli liczba miejsc wynosi od 6 do 15,
  - b) 2 miejsca postojowe – jeżeli liczba miejsc wynosi od 16 do 40,
  - c) 3 miejsca postojowe – jeżeli liczba miejsc wynosi od 41 do 100,
  - d) 4% ogólnej liczby miejsc postojowych jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 100;
- 2) obowiązują miejsca postojowe dla samochodów osobowych towarzyszące poszczególnym kategoriom przeznaczenia terenu co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy rekreacji indywidualnej – 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie w domu mieszkalnym jednorodzinnym lub w budynku rekreacji indywidualnej,
  - b) dla pozostałych kategorii przeznaczeń terenu – 5 miejsc postojowych na 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lub powierzchni sprzedaży;
- 3) miejsca postojowe, o których mowa w pkt 2 należy sytuować na terenie i działce budowlanej, na którym usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą;
- 4) dopuszcza się wyłącznie następujące rodzaje obiektów do parkowania pojazdów:
  - a) parkingi wbudowane,
  - b) parkingi samodzielne jednopoziomowe,
  - c) parkingi terenowe otwarte,
  - d) parkingi przyuliczne,
  - e) parkingi dla rowerów.

§11. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się sieci uzbrojenia;
- 2) zaopatrzenie w wodę dopuszcza się wyłącznie z sieci wodociągowej oraz studni głębinowych;
- 3) odprowadzenie ścieków komunalnych dopuszcza się siecią kanalizacyjną, zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dopuszcza się budowę szczelnych bezodpływowych zbiorników lub przydomowych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zaopatrzenie w ciepło dopuszcza się: z lokalnych źródeł ciepła tradycyjnych i opartych na źródłach energii odnawialnej, przy czym zaleca się używanie urządzeń grzewczych o dużej sprawności energetycznej i niskoemisyjnych technologiach spalania;
- 6) zaopatrzenie w gaz dopuszcza się:
  - a) z sieci gazowej,
  - b) ze zbiorników indywidualnych;
- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną dopuszcza się z sieci elektroenergetycznej oraz z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 40kW;
- 8) przewody wodociągowe i kanalizacyjne dopuszcza się wyłącznie jako podziemne;
- 9) linie kablowe sieci telekomunikacyjnej dopuszcza się wyłącznie jako podziemne;
- 10) gazociągi dopuszcza się wyłącznie jako podziemne;
- 11) przy odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych obowiązuje stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu tych wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu oraz retencjonowanie tych wód na działce budowlanej.

§12. Określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla:

- 1) 1MN,U, 2MN,U, 3MN,U, 4MN,U na 30%;
- 2) 5ZP, 6ZP na 3%;
- 3) 1KDW, 2KDW na 3%.

### Rozdział 3 Ustalenia dla terenów

§13. 1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy rekreacji indywidualnej i zabudowy usługowej oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN,U ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
    - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
    - b) zabudowa rekreacji indywidualnej,
    - c) zabudowa pensjonatowa;
  - 2) uzupełniające:
    - a) usługi,
    - b) terenowe urządzenia sportowe,
    - c) obiekty do parkowania,
    - d) drogi wewnętrzne,
    - e) wody powierzchniowe śródlądowe,
    - f) zieleń,
    - g) ciągi piesze,
    - h) obiekty infrastruktury technicznej.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodziną dopuszcza się wyłącznie jako budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące i w zabudowie bliźniaczej;
  - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
  - 3) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy pensjonatowej i usług - 30%,
    - b) dla zabudowy rekreacji indywidualnej 25%;
  - 4) wartość wskaźnika intensywności zabudowy nie może być większa niż:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz dla zabudowy pensjonatowej i usług – 0,9,
    - b) dla zabudowy rekreacji indywidualnej – 0,75;
  - 5) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej:
    - a) 50% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy pensjonatowej i usług,
    - b) 60% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy rekreacji indywidualnej.
3. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad scalania i podziału nieruchomości:
- 1) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości;
  - 2) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż:
    - a) 1000 m<sup>2</sup> – dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego, budynku rekreacji indywidualnej i budynku w zabudowie pensjonatowej,
    - b) 600 m<sup>2</sup> – dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej,
    - c) dla pozostałych obiektów bez ograniczeń.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego - dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od terenu IKDW oraz od drogi usytuowanej po zachodniej stronie obszaru objętego planem.

§14. 1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy rekreacji indywidualnej i zabudowy usługowej oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MN,U ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) zabudowa rekreacji indywidualnej,
  - c) zabudowa pensjonatowa;
- 2) uzupełniające:
  - a) usługi,
  - b) terenowe urządzenia sportowe,
  - c) obiekty do parkowania,
  - d) drogi wewnętrzne,
  - e) wody powierzchniowe śródlądowe,
  - f) zieleń,
  - g) ciągi piesze,



- h) obiekty infrastruktury technicznej.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - 1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną dopuszcza się wyłącznie jako budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące i w zabudowie bliźniaczej;
    - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
    - 3) wysokość budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzona od poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większa niż 12m;
    - 4) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż:
      - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy pensjonatowej i usług - 30%,
      - b) dla zabudowy rekreacji indywidualnej 25%;
    - 5) wartość wskaźnika intensywności zabudowy nie może być większa niż:
      - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy pensjonatowej i usług – 0,9,
      - b) dla zabudowy rekreacji indywidualnej – 0,75;
    - 6) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej:
      - a) 50% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy pensjonatowej i usług,
      - b) 60% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy rekreacji indywidualnej.
    - 7) obowiązuje szpaler zieleni wskazany na rysunku planu.
  3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego - dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od terenu IKDW oraz poprzez teren 6ZP od terenu IKDW z zachowaniem istniejących zadrzewień.

§15. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy rekreacji indywidualnej i zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolami 3MN,U oraz 4MN,U ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) zabudowa rekreacji indywidualnej,
  - c) zabudowa pensjonatowa;
- 2) uzupełniające:
  - a) usługi,
  - b) terenowe urządzenia sportowe,
  - c) obiekty do parkowania,
  - d) drogi wewnętrzne,
  - e) wody powierzchniowe śródlądowe,
  - f) zieleń,
  - g) ciągi piesze,
  - h) obiekty infrastruktury technicznej.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną dopuszcza się wyłącznie jako budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące i w zabudowie bliźniaczej;
  - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
  - 3) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy pensjonatowej i usług - 30%,
    - b) dla zabudowy rekreacji indywidualnej 25%;
  - 4) wartość wskaźnika intensywności zabudowy nie może być większa niż:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy pensjonatowej i usług – 0,9,
    - b) dla zabudowy rekreacji indywidualnej – 0,75;
  - 5) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej:
    - a) 50% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy pensjonatowej i usług,



b) 60% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy rekreacji indywidualnej.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązuje następujące ustalenie dotyczące systemu transportowego - dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od terenów 1KDW i 2KDW oraz od drogi usytuowanej po wschodniej stronie obszaru objętego planem.

§16. 1. Dla terenu zieleni oznaczonego na rysunku planu symbolem 5ZP ustala się przeznaczenie:

- 1) zieleni;
  - 2) place zabaw;
  - 3) terenowe urządzenia sportowe;
  - 4) wody powierzchniowe śródlądowe;
  - 5) ciągi piesze;
  - 6) ciągi pieszo-rowerowe;
  - 7) obiekty infrastruktury technicznej.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
    - 1) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 80% powierzchni działki budowlanej;
    - 2) obowiązuje powiązanie terenu zieleni 5ZP z terenem zieleni 6ZP szpalerem zieleni wskazanym na rysunku planu.
  3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego - dojazd do terenu dopuszcza się od terenu 1KDW poprzez teren 1MN,U oraz 2KDW poprzez teren 3MN,U.

§17. 1. Dla terenu zieleni oznaczonego na rysunku planu symbolem 6ZP ustala się przeznaczenie:

- 1) zieleni;
  - 2) place zabaw;
  - 3) terenowe urządzenia sportowe;
  - 4) wody powierzchniowe śródlądowe;
  - 5) ciągi piesze;
  - 6) ciągi pieszo-rowerowe;
  - 7) obiekty do parkowania;
  - 8) drogi wewnętrzne;
  - 9) obiekty infrastruktury technicznej.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
    - 1) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 80% powierzchni działki budowlanej;
    - 2) obiekty do parkowania dopuszcza się wyłącznie jako parkingi terenowe otwarte, parkingi przyuliczne i parkingi dla rowerów;
    - 3) obowiązuje powiązanie terenu zieleni 6ZP z terenem zieleni 5ZP szpalerem zieleni wskazanym na rysunku planu.
  3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego - dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od terenu 1KDW.

§18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDW ustala się przeznaczenie:

- 1) drogi wewnętrzne;
- 2) zieleni;
- 3) ciągi piesze;
- 4) ciągi pieszo-rowerowe;
- 5) obiekty infrastruktury technicznej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia, dotyczące zagospodarowania terenu:
  - 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 12 m;
  - 2) obowiązuje zieleń.

§19. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KDW ustala się przeznaczenie:

- 1) drogi wewnętrzne;
- 2) ciągi piesze;
- 3) ciągi pieszo-rowerowe;
- 4) obiekty infrastruktury technicznej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje następujące ustalenie, dotyczące zagospodarowania terenu - szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 10 m.

#### **Rozdział 4** **Przepisy końcowe**

§20. 1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Człuchów.

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

Przewodniczący Rady Gminy

  
Anna Duraj

Załącznik nr 2  
do uchwały Nr IX.87.2019  
Rady Gminy Człuchów  
z dnia 11 czerwca 2019 r.

**Stwierdzenie, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków  
zagospodarowania przestrzennego gminy Człuchów**

Rada Gminy Człuchów stwierdza, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Nieżywieć, gmina Człuchów nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Człuchów przyjętym uchwałą Nr XXXVIII/352/18 Rady Gminy Człuchów z dnia 19 czerwca 2018r.

Przewodniczący Rady Gminy  
  
Anna Duraj

Załącznik nr 3  
do uchwały Nr IX.87.2019  
Rady Gminy Człuchów  
z dnia 11 czerwca 2019 r.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Nieżywieć, gmina Człuchów nie wniesiono uwag.

Przewodniczący Rady Gminy  
  
Anna Duraj

Załącznik nr 4  
do uchwały Nr IX.87.2019  
Rady Gminy Człuchów  
z dnia 11 czerwca 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także ze środków zewnętrznych.

Przewodniczący Rady Gminy

  
Anna Duraj

## Uzasadnienie

### do projektu uchwały Rady Gminy Człuchów w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Nieżywieć, gmina Człuchów.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę nr XXVI/225/17 Rady Gminy Człuchów z dnia 23 lutego 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Nieżywieć, gmina Człuchów. Przed podjęciem uchwały w sprawie przystąpienia wykonano analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, zgodnie z którymi uznano za zasadne przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego dla obszaru działek położonych w Nieżywieciu oraz przewidziano zgodność rozwiązań projektu planu ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Człuchów. Zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Człuchów przyjętym uchwałą Nr XXXVIII/352/18 Rady Gminy Człuchów z dnia 19 czerwca 2018r., obszar planu położony jest na terenie w rejonie jeziora Charzykowskiego MUT – tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej – usług turystycznych ze wskazaniem na zabudowę rekreacji indywidualnej.

Obszar objęty opracowaniem położony jest w północno-wschodniej części gminy Człuchów w obrębie geodezyjnym Nieżywieć, w bliskiej odległości od granicy z gminą Chojnice, około 150m od drogi wojewódzkiej nr 212 (ul. Bytowska). Granice obszaru objętego planem obejmują działki od nr 129/28 do nr 129/40 oraz działki nr 124/2, 124/3, 129/5, 129/4 i 165 położone w obrębie geodezyjnym Nieżywieć. Obszar planu obejmuje powierzchnię około 9,32 ha.

Do projektu planu przystąpiono w celu realizacji zadań własnych gminy w zakresie planowania przestrzennego zgodnie z wnioskami złożonymi przez właścicieli nieruchomości objętych planem. Opracowanie przedmiotowego planu miejscowego zapełni lukę pomiędzy obowiązującymi w sąsiedztwie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Ustalenia planu zobowiązują do odprowadzania ścieków komunalnych siecią kanalizacyjną z dopuszczeniem budowy szczelnych bezodpływowych zbiorników lub przydomowych oczyszczalni ścieków. Przy odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych obowiązuje stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu tych wód w miejscu opadu. Plan nakłada obowiązek utworzenia powierzchni biologicznie czynnej lub zieleni na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych. Na obszarze opracowania nie występują obiekty lub obszary podlegające ochronie w myśl ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. (j.t. Dz. U. z 2018 r. poz. 1614).

W zakresie ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi tereny 1MN,U, 2MN,U, 3MN,U oraz 4MN,U w planie zostały zakwalifikowane do terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, w zakresie ochrony przed hałasem. Wnioski wynikające z analizy środowiskowej zostały uwzględnione w paragrafie 6. Potrzeby osób niepełnosprawnych w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określa §10. Przedmiotowy plan w pełni uwzględnia walory ekonomiczne nieruchomości poprzez racjonalne wykorzystanie przestrzeni. Podczas analiz przeprowadzonych w trakcie sporządzania projektu planu zadbano również o poszanowanie prawa własności, w tym w szczególności własności prywatnej. Plan

nie narusza prawa własności. Regulacje planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia.

Obszar objęty planem znajduje się na obszarze stosunkowo dobrze wyposażonym w sieci infrastruktury technicznej zapewniające możliwości zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków sanitarnych i deszczowych, a także zasilania w energię elektryczną. Projekt planu umożliwi rozwój infrastruktury technicznej, w tym sieci telekomunikacyjnych i szerokopasmowych poprzez dopuszczenie na całym obszarze planu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym. Obsługę komunikacyjną terenów zaplanowano w oparciu o istniejący oraz projektowany układ dróg. Obszar planu położony jest około 150m od drogi wojewódzkiej nr 212 (ul. Bytowska) w bliskiej odległości od granicy z gminą Chojnice, co zapewnia prawidłową obsługę komunikacji indywidualnej. Plan daje możliwość wykorzystania obszarów położonych w atrakcyjnym miejscu zarówno pod względem krajobrazowym, jak również posiadającym dobrą obsługę komunikacyjną poprzez bliski dostęp do drogi wojewódzkiej oraz częściowo uzbrojonych i zaopatrzonych w infrastrukturę techniczną. Obszar ten posiada duże walory do zamieszkiwania i wypoczynku. W znacznej części otoczony jest niską zabudową jednorodziną i częściowo terenami otwartymi zieleni, wody i lasów. Położony blisko Jeziora Charzykowskiego jest częścią enklawy zabudowy obrębu Nieżywieć, ale funkcjonalnie mocno powiązany z jeziorem i miejscowością Charzykowy. Również bliskość miasta Chojnice stwarza dogodną lokalizację do zamieszkiwania na mapie Chojnicko-Człuchowskiego Obszaru Funkcjonalnego.

W związku z powyższym w przedmiotowym planie przyjęto rozwiązania uwzględniające wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, prawo własności, potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury, a także aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Udział społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym również jawność i przejrzystość procedury planistycznej została zapewniona na każdym jej etapie, również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez:

- umieszczenie w prasie lokalnej, na stronie BIP Gminy Człuchów oraz na tablicach ogłoszeń obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zbieraniu wniosków do planu w terminie od 22 grudnia 2017r. do 19 stycznia 2018r.;
- zapewnienie możliwości dostępu do informacji publicznej o planie miejscowym od etapu opiniowania w formie papierowej, ustnej, pisemnej oraz elektronicznej;
- rozpatrzenie wniosków Zarządzeniem Nr 276/18 Wójta Gminy Człuchów z dnia 12 lipca 2018 r.;
- umieszczenie w prasie lokalnej, na stronie BIP Gminy Człuchów oraz na tablicach ogłoszeń obwieszczenia o wyłożeniu do publicznego wglądu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, które odbyło się w dniach od 15 lutego 2019 r. do 8 marca 2019 r. wraz z dyskusją publiczną 4 marca 2019r., oraz możliwości składania uwag do projektu planu w terminie od dnia 22 marca 2019 r.

W planie szczegółowo analizowano interes publiczny i interesy prywatne, w tym wynikające z wpływających wniosków, również tych, które wpłynęły poza procedurą planistyczną.



Przedmiotowy projekt planu miejscowego jest zgodny z wynikami analizy zatwierdzonej Uchwałą nr XLI/376/18 Rady Gminy Człuchów z dnia 5 października 2018 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Człuchów oraz planów miejscowych dla terenów gminy Człuchów.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy przedstawiony został w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby planu miejscowego. Jednym z jej elementów są prognozowane przychody z podatku od nieruchomości.

Ustalenia projektu planu powstały w oparciu o wnioski wynikające z analiz: społecznej, ekonomicznej i środowiskowej.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko po uzyskaniu stosownych opinii i uzgodnień, w dniach od 15 lutego 2019 r. do 8 marca 2019 r. wyłożony był do publicznego wglądu.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Nieżywieć, gmina Człuchów w trybie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym nie wpłynęły uwagi.

Projekt planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Człuchów przyjętym uchwałą Nr XXXVIII/352/18 Rady Gminy Człuchów z dnia 19 czerwca 2018r.

Projekt planu jest sporządzany zgodnie z wymaganą procedurą formalno-prawną, określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

# RADA GMINY CZŁUCHÓW

## IMIENNY WYKAZ GŁOSOWANIA z dnia 11 czerwca 2019 r.

Głosowanie jawne

Liczba uprawnionych do głosowania: 15

Liczba oddanych głosów: 13

Punkt porządku obrad	Przedmiot głosowania	Za	Przeciw	Wstrzymało się
1	za przyjęciem uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Nieżywieć, gmina Człuchów	13	0	0

Rezultat głosowania: **Przyjęto**

Głosy oddane:

Adam Buza	ZA
Wiesława Chmielewska	ZA
Damian Chojnacki	ZA
Hanna Drzewicka	ZA
Anna Duraj	ZA
Danuta Golonka	ZA
Paweł Januszewski	ZA
Jan Mielnik	ZA
Edward Neumann	ZA
Jan Nowak	ZA
Bernadetta Prądzińska	ZA
Andrzej Pyszczek	ZA
Alina Stolpa-Ferlin	ZA