

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY CZŁUCHÓW**

z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Nieżywieć, gm. Człuchów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609, 721), art. 20 ust. 1, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r., poz. 1688) oraz uchwały Nr LIX.608.2023 Rady Gminy Człuchów z dnia 12 lipca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Nieżywieć, gm. Człuchów po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Człuchów”, uchwalonego uchwałą Nr XXX.351.2021 Rady Gminy Człuchów z dnia 28 maja 2021 r.

Rada Gminy uchwala, co następuje:

§ 1

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Nieżywieć, gm. Człuchów.

1. Granice obszaru objętego niniejszym planem przedstawia załącznik graficzny Nr 1 do uchwały w skali 1:1000 zwany dalej rysunkiem planu.
2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 6,25 ha.
3. Integralną częścią uchwały są następujące załączniki:
 - 1) Nr 1 - rysunek planu,
 - 2) Nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
 - 3) Nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.
 - 4) Nr 4 - zbiór danych przestrzennych.

ROZDZIAŁ 1

Przepisy ogólne

§ 2

1. Ustalenia planu przedstawiono w formie tekstowej i graficznej.
2. Przedmiotem ustaleń planu są:
 - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczone na rysunku planu jako **MN,U**,
 - 2) teren zieleni urządzonej oznaczony na rysunku planu jako **ZP**,

- 3) teren drogi dojazdowej oznaczony na rysunku planu jako **KDD**,
- 4) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone na rysunku planu jako **KR**.
3. Zapisy tekstowe zawierają ustalenia w zakresie określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i przypisane są do poszczególnych terenów na rysunku planu.
4. Ustalenia graficzne naniesione na rysunku planu wyznaczają granice przestrzenne terenów, dla których stosuje się odpowiednio ustalenia tekstowe.
5. Do obowiązujących ustaleń planu należą następujące oznaczenia graficzne:
 - 1) granica obszaru objętego planem,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 4) symbole i przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

§ 3

Ilekróć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy,
- 2) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć część graficzną planu miejscowego sporządzoną na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000, stanowiącej Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały,
- 3) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 4) **terenie** - należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem określającym rodzaj przeznaczenia i sposób zagospodarowania terenu,
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć w stronę drogi lico bryły budynku z dopuszczeniem wysunięcia przed tę linię wykuszy, okapów, schodów, podestów, balkonów, pochylni, ramp, wiatrołapów, daszku nad wejściem itp.,
- 6) **pasie technologicznym** – należy przez to rozumieć obszar o szerokości 15,0 m (po 7,5 m w obie strony od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV), związany z budową, rozbudową, przebudową, nadbudową, odbudową i remontem lub utrzymaniem linii elektroenergetycznej, z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wynikającymi z przepisów planu oraz przepisów odrębnych,
- 7) **usługach o charakterze nieuciążliwym dla mieszkalnictwa** – należy przez to rozumieć działalność usługową, która nie spowoduje przekroczenia określonych w obowiązujących przepisach standardów jakości środowiska dla pomieszczeń mieszkalnych,
- 8) **uciążliwości** – należy przez to rozumieć przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w obowiązujących przepisach,
- 9) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 10) **harmonijnym charakterze zabudowy** – należy przez to rozumieć wymóg realizacji obiektów o podobnych walorach architektonicznych charakteryzujących się

podobnymi parametrami (np. proporcje, rodzaj dachu, rodzaj materiałów wykończeniowych elewacji, dachu oraz ich kolorystyka).

ROZDZIAŁ 2

Ogólne zasady zagospodarowania terenów

§ 4

1. Przeznaczenie terenów: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi określonymi w Rozdziale 3 niniejszej uchwały.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) w zagospodarowaniu terenów należy dążyć do harmonijnego charakteru zabudowy,
 - 2) wprowadza się zakaz stosowania tynków w kolorach jaskrawych, agresywnych,
 - 3) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględniać istniejące przebiegi sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem odległości od tych sieci wymaganych przepisami odrębnymi i normami z dopuszczeniem możliwości przebudowy lub zmiany ich przebiegu.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - 1) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska gruntowo-wodnego,
 - 2) przy realizacji i użytkowaniu terenu należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, które ograniczą negatywny wpływ na środowisko,
 - 3) zaleca się wykorzystanie zdjętej wierzchniej warstwy ziemi w dalszych pracach inwestycyjnych,
 - 4) wody opadowe i roztopowe spływające z terenów utwardzonych i zanieczyszczonych (w tym dróg, parkingów i placów manewrowych) przed odprowadzeniem do odbiornika należy podczyszczać w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach odrębnych,
 - 5) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 6) zalecane jest pozostawienie jak największej powierzchni terenu bez pokrycia sztucznymi nawierzchniami,
 - 7) zalecane jest stosowanie jako czynnika grzewczego paliw ekologicznych lub niskoemisyjnych,
 - 8) dopuszcza się mikroinstalacje fotowoltaiczne,
 - 9) zaleca się ograniczyć szczelne utwardzenie nawierzchni dróg dojazdowych, zalecane jest stosowanie w tym celu powierzchni półprzepuszczalnych,
 - 10) wody opadowe z terenów zabudowy mieszkaniowej należy zagospodarować w obrębie wydzielonych działek o znacznej powierzchni biologicznie czynnej, zaleca się czynić to w sposób umożliwiający ich późniejsze wykorzystanie do nawodnienia np. trawników czy zieleńców itp.,
 - 11) w przypadku lokalizacji zabudowy mieszkaniowej od strony lasów należy zachować minimalne odległości według obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych wraz z uwzględnieniem wysokości istniejącego drzewostanu.
 - 12) przy zagospodarowaniu terenu należy uwzględniać przepisy odrębne dotyczące ochrony dziko występujących gatunków roślin, zwierząt i grzybów.
4. Zasady kształtowania krajobrazu: ustalono w Rozdziale 3 niniejszej uchwały.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.
6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się.
7. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów: ustalono w Rozdziale 3 niniejszej uchwały.
8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych: nie ustala się.
9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie wyznacza się terenów wymagających scalenia i podziału.
10. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - 1) należy uwzględnić strefy kontrolowane wzdłuż gazociągów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 2) przez teren przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia wraz ze strefą ochronną przy czym w wyznaczonym wzdłuż linii pasie technologicznym obowiązują następujące zasady:
 - a) zagospodarowanie w obszarze pasa zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się likwidację napowietrznej linii energetycznej,
 - c) z chwilą likwidacji lub skablowania linii elektroenergetycznej pas ograniczeń przestaje obowiązywać,
 - d) należy zagwarantować gestorowi sieci dostęp do linii w celu jej obsługi, konserwacji, modernizacji, usuwania awarii, przebudowy, itp.
11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) obsługę komunikacyjną terenów ustalono w Rozdziale 3 niniejszej uchwały,
 - 2) w zakresie miejsc parkingowych:
 - a) minimalna liczbę miejsc do parkowania pojazdów ustalono w Rozdziale 3 niniejszej uchwały,
 - b) obowiązuje usytuowanie miejsc do parkowania na terenie, na którym usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą, przy czym dopuszcza się bilansowanie miejsc do parkowania zlokalizowanych w garażach,
 - 3) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 4) odprowadzenie ścieków: do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 5) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych bezodpływowych zbiorników na ścieki lub przydomowych oczyszczalni ścieków,
 - 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) dopuszcza się budowę lub rozbudowę sieci gazowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą po spełnieniu warunków techniczno-ekonomicznych w celu gazyfikacji obszaru,
 - b) dopuszcza się zasilanie w ciepło w oparciu o niskoemisyjne systemy ogrzewania w szczególności z wykorzystaniem gazowych źródeł ciepła,

- c) dopuszcza się zaopatrzenie zabudowy w gaz ziemny do celów socjalno-gospodarczych lub grzewczych w oparciu o sieć gazową na warunkach określonych przez zarządzającego siecią,
 - d) dopuszcza się lokalizację sieci gazowych w liniach rozgraniczających dróg lub w terenach o innym przeznaczeniu (terenów mieszkaniowych, terenach zielonych, infrastruktury technicznej, itd.),
 - e) należy zachować strefę kontrolowaną wzdłuż istniejących lub planowanych gazociągów o szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi; w strefach kontrolowanych występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu; w szczególności w strefach kontrolowanych nie należy wznosić obiektów budowlanych, urządzać stałych składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenia gazociągu podczas jego użytkowania,
 - f) w strefie kontrolowanej istniejących gazociągów dopuszcza się lokalizowanie i budowę nowych sieci gazowych,
 - g) tereny wchodzące w skład strefy kontrolowanej gazociągów należy przeznaczyć jako tereny zieleni izolacyjnej,
- 7) wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować w granicach terenu, lub odprowadzić do odbiornika,
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- a) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej linii energetycznej,
 - b) ewentualną budowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznej należy realizować w pasach drogowych i ciągach pieszych,
 - c) dopuszcza się budowę i modernizację sieci transformatorowych 15/04 kV,
 - d) dla istniejących lub planowanych linii i obiektów elektroenergetycznych należy zapewnić strefy ochronne:
 - 15,0 m dla linii napowietrznych SN (po 7,5 m od osi w obu kierunkach, oś symetrii określają słupy),
 - 3,0 m dla linii kablowych SN (po 1,5 m od osi w obu kierunkach),
 - 2,0 m dla linii kablowych nN (po 1,0 m od osi w obu kierunkach),
- 9) budowa systemów telekomunikacyjnych w tym szerokopasmowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 10) w zakresie ochrony przeciwpożarowej należy zapewnić wymaganą ilość wody do zewnętrznego gaszenia pożaru zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 11) w projektowanych obiektach zaleca się przewidzieć ogrzewanie nieuciążliwe dla środowiska.
12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: nie ustala się.
13. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: ustalono w Rozdziale 3 dla danego terenu.

ROZDZIAŁ 3

Szczegółowe zasady zagospodarowania terenów

§ 5

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolami **1 MN,U**, **2 MN,U** i **3 MN,U**.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) na terenach o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne,
 - b) w budynkach mieszkalnych usługi o charakterze nieuciążliwym dla mieszkalnictwa związane z turystyką i wypoczynkiem,
 - c) usługi wbudowane w budynek mieszkalny lub dobudowane do niego,
 - d) budynki gospodarcze i garażowe, wiaty, altany,
 - e) realizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
 - f) zielen z zaleceniem stosowania gatunków rodzimych,
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną,
- 3) dopuszcza się podział na działki budowlane przy czym ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych na 1000 m².
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia jak w § 4 ust. 3 uchwały.
4. Zasady kształtowania krajobrazu: zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe oraz w zakresie ochrony walorów estetyczno-widokowych zostały określone w ust 2 i 7 oraz w § 4 ust. 2 uchwały poprzez zapisy dotyczące parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu.
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.
6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się.
7. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:
 - 1) nieprzekraczalne od dróg linie zabudowy – 6,0 m (zgodnie z rysunkiem planu),
 - 2) wysokość budynków mieszkalnych - do II kondygnacji nadziemnych, pozostałe budynki parterowe,
 - 3) dopuszcza się lokalizację garaży łącznie z budynkami mieszkalnymi w formie wbudowanej lub dobudowanej z zachowaniem spójności w architekturze,
 - 4) geometria dachów budynków mieszkalnych: dachy wysokie dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych 30-45°, wysokości głównej kalenicy do 9,0 m,
 - 5) geometria dachów budynków gospodarczych i garażowych, wiat i altan: dachy wysokie dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych 25-45°, wysokości głównej kalenicy do 6,0 m,
 - 6) dla budynków towarzyszących typu garaż, budynek gospodarczy usytuowanych bezpośrednio przy granicy działek dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe o nachyleniu połaci dachowych w przedziale 10- 25° przy maksymalnej wysokości budynków do 4,0 m,
 - 7) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 30% powierzchni terenu,
 - 8) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 40 % powierzchni terenu,
 - 9) pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub cementową, gontem lub podobnymi materiałami przypominającymi wyglądem w/w pokrycia w kolorze grafitowym,
 - 10) minimalna intensywność zabudowy 0,1, 11) maksymalna intensywność zabudowy 0,9,
 - 12) w zagospodarowaniu działki należy przewidzieć miejsca parkingowe w tym:

- a) dla funkcji mieszkalnej co najmniej 1 miejsce postojowe dla samochodów użytkowników stałych i co najmniej 1 miejsce postojowe dla samochodów użytkowników przebywających okresowo (w ilość tę wlicza się również miejsca postojowe w garażu),
 - b) minimum 2 miejsca parkingowe ogólnodostępne na 50 m² powierzchni usługowej,
 - c) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości co najmniej 1 miejsce na każde 6 miejsc parkingowych,
 - d) miejsca do parkowania mogą być realizowane jako naziemne lub wbudowane w budynki (garaże).
8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych: nie ustala się.
9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie wyznacza się terenów wymagających scalenia i podziału.
10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- 1) należy uwzględnić strefy kontrolowane wzdłuż gazociągów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 2) obowiązują zasady i ograniczenia określone w § 4, ust. 10 pkt 2 uchwały.
11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) ustala się obsługę komunikacyjną:
 - a) terenu 1 MN,U z drogi wewnętrznej 8 KR i 5 KR oraz przyległej drogi gminnej znajdującej się poza obszarem opracowania planu oraz jej poszerzenia oznaczonego jako 9 KDD,
 - b) terenu 2 MN,U z drogi wewnętrznej 7 KR oraz przyległej drogi gminnej znajdującej się poza obszarem opracowania planu,
 - c) terenu 3 MN,U z drogi wewnętrznej 5 KR, 6 KR oraz przyległej drogi gminnej znajdującej się poza obszarem opracowania planu oraz jej poszerzenia oznaczonego jako 9 KDD,
 - 2) obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 4 ust. 11 uchwały.
12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: nie ustala się.
13. Stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: ustala się w wysokości 30 %,

§ 6

1. Wyznacza się teren zieleni urządzonej oznaczony na rysunku planu symbolem **4 ZP**.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) dopuszcza się obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - 2) dopuszcza się realizację wiat, altan,
 - 3) dopuszcza się wydzielenie działki pod infrastrukturę techniczną,
 - 4) dopuszcza się zielen z zaleceniem stosowania gatunków rodzimych,
 - 5) dopuszcza się realizację ciągów pieszych, rowerowych lub pieszo-rowerowych.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: ustalono w Rozdziale 2 (§ 4, ust. 3 uchwały).

4. Zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określania: zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe oraz w zakresie ochrony walorów estetyczno-widokowych zostały określone w ust 2 i 7 oraz w § 4 ust. 2 uchwały poprzez zapisy dotyczące parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu.
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określenia.
6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określenia.
7. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:
 - 1) nieprzekraczalne od dróg linie zabudowy – 6,0 m (zgodnie z rysunkiem planu),
 - 2) wysokość obiektów – do 5,0 m,
 - 3) geometria dachów: dachy wysokie dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych 25-45°, wysokości głównej kalenicy do 5,0 m,
 - 4) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 10% powierzchni terenu,
 - 5) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 70 % powierzchni terenu,
 - 6) pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub cementową, gontem lub podobnymi materiałami przypominającymi wyglądem w/w pokrycia w kolorze grafitowym,
 - 7) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - nie określa się,
 - 8) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,1,
 - 9) ustalenia w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu jej realizacji - nie ustala się.
8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych: nie ustala się.
9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie wyznacza się terenów wymagających scalenia i podziału.
10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - 1) należy uwzględnić strefy kontrolowane wzdłuż gazociągów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 2) obowiązują zasady i ograniczenia określone w § 4, ust. 10 pkt 2 uchwały.
11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: ustala się obsługę komunikacyjną terenu z przyległej drogi gminnej zlokalizowanej poza obszarem opracowania planu, oraz dróg wewnętrznych 5 KR ,7 KR i 8 KR.
12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: nie ustala się.
13. Stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: ustala się w wysokości 30 %.

§ 7

1. Wyznacza się tereny komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - 1) **5 KR, 6 KR, 7 KR, 8 KR** - tereny komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - 2) **9 KDD** – teren drogi dojazdowej (poszerzenie drogi istniejącej),
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) na terenach o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:
 - a) obiekty i urządzenia związane z obsługą drogi,
 - b) urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
 - c) realizację ciągów pieszych, rowerowych lub pieszo-rowerowych,
 - 2) na terenach o których mowa w ust. 1 ustala się szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) dla terenu 5 KR – 10,0 m (jak na rysunku planu),
 - b) dla terenu 6 KR, 7 KR, 8 KR – 6,0 m (jak na rysunku planu),
 - c) dla terenu 9 KDD - jak na rysunku planu (poszerzenie istniejącej drogi do szerokości 10,0 m).
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia jak w § 4 ust. 3 uchwały.
4. Zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określania.
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.
6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się.
7. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów: nie ustala się.
8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych: nie ustala się.
9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie wyznacza się terenów wymagających scalenia i podziału.
10. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - 1) należy uwzględnić strefy kontrolowane wzdłuż gazociągów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 2) obowiązują zasady i ograniczenia określone w § 4, ust. 10 pkt 2 uchwały.
11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 4 ust. 11 uchwały.
12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: nie ustala się.
13. Stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się w wysokości:
 - 1) dla terenu 5 KR, 6 KR, 7 KR, 8 KR - 30 %,
 - 2) dla terenu 9 KDD - 0 %.

ROZDZIAŁ 4**Przepisy końcowe****§ 8**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Człuchów.

§ 9

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego oraz publikacji na stronie internetowej gminy i wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia.

Załącznik Nr 2

do Uchwały Nr
Rady Gminy Człuchów
z dnia

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Nieżywieć, gm. Człuchów

Na podstawie art. 17 pkt 11 i 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r., poz. 1688) Wójt Gminy Człuchów rozpatruje uwagi wniesione do projektu planu i rozstrzyga o sposobie ich uwzględnienia w projekcie planu.

Na podstawie art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r., poz. 1688) Wójt Gminy Człuchów przedstawia Radzie Gminy Człuchów projekt planu wraz z listą nieuwzględnionych uwag. Na podstawie art. 20 ust. 1 ww. ustawy Rada Gminy rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do planu.

W okresie wyłożenia projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 21 października 2024 r. do 20 listopada 2024 r. w siedzibie Urzędu Gminy w Człuchowie, oraz w nieprzekraczalnym terminie do dnia 10 grudnia 2024 r. nie wniesiono żadnych uwag.

Załącznik Nr 3

do Uchwały Nr
Rady Gminy Człuchów
z dnia

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Nieżywieć, gm. Człuchów

W nawiązaniu do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r., poz. 1688)

Rada Gminy Człuchów stwierdza, co następuje:

§ 1.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609, 721) zadania własne gminy.
2. Prognozowany koszt inwestycji został określony w sporządzonej na potrzeby projektu planu prognozie skutków finansowych, natomiast rzeczywisty koszt inwestycji zostanie określony w wyniku zamówienia w trybie ustawy Prawo o zamówieniach publicznych.

§ 2.

Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 1:

- 1) realizacja inwestycji będzie przebiegać zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m. in. prawa budowlanego, o zamówieniach publicznych, o samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej oraz o ochronie środowiska,
- 2) inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji energii elektrycznej i ciepła realizowane będą zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie,
- 3) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 1 ust. 1 jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

§ 3.

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2023 poz. 1270 z późn. zm.) przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Gminy,
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy ustala się w uchwale budżetowej.

§ 4.

1. Zadania w zakresie budowy dróg publicznych finansowane będą przez budżet gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania w zakresie budowy sieci wodociągowej i kanalizacji będą finansowane na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (t.j. Dz.U. 2024 r., poz. 757) ze środków budżetu gminy lub poprzez partnerstwo publiczno -prawne.
3. Zadania w zakresie budowy sieci energetycznych będą finansowane na podstawie art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 266, 834, 859).

§ 5.

Prognozowane źródła finansowania przez gminę:

- 1) dochody własne,
- 2) dotacje,
- 3) pożyczki preferencyjne,.

Załącznik Nr 4

do Uchwały Nr
Rady Gminy Człuchów
z dnia

Dane przestrzenne (zapisane w postaci dokumentu elektronicznego) na podstawie art. 67a, ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r., poz. 1688)

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r., poz. 1688)

do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Nieżywieć, gm. Człuchów uchwalonego Uchwałą Nr.... ... z dnia.....

Zgodnie z podjętą Uchwałą Nr LIX.608.2023 Rady Gminy Człuchów z dnia 12 lipca 2023 r. przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Nieżywieć, gm. Człuchów.

Teren objęty planem miejscowym obejmujący działkę nr 122/1 o powierzchni 5,60 ha i działkę nr 122/2 o powierzchni 0,65 ha (łącznie powierzchnia terenu to 6,25 ha) położony jest w północno – wschodniej części gminy Człuchów. Teren jest niezabudowany i sąsiaduje z niezabudowanym terenem leśnym oraz rolnym. Przylega do wewnętrznych dróg gminnych (działki o nr ewid. 147/3 i nr 165). Poprzez drogę gminną (dz. nr 165) sąsiaduje z terenem przeznaczonym w obowiązującym planie miejscowym pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i mieszkalno-usługową. Na terenie objętym niniejszym planem nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Przystąpienie do sporządzenia planu jest uzasadnione wnioskiem złożonym przez właściciela obszaru objętego planem, który dotyczył przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniowo-usługową. Nieruchomość oznaczona w ewidencji jako działka nr 122/1, obręb geodezyjny Nieżywieć stanowi własność prywatną. Są to grunty rolne klasy RIVa, RIVb, RV, RV, RVI i nieużytki N. Nieruchomość oznaczona w ewidencji jako działka nr 122/2, obręb geodezyjny Nieżywieć stanowi również własność prywatną. Są to grunty rolne klasy RVI. Teren jest niezabudowany.

Głównym celem opracowania planu jest zmiana przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową z usługami. W wyniku realizacji ww. uchwały został opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

W projekcie planu miejscowego ustala się tereny z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, tereny komunikacji związane z obsługą funkcji podstawowych a także teren zieleni. Ustalenia planu określają m.in.: przeznaczenie terenów oraz zasady ich zabudowy i zagospodarowania, zasady obsługi komunikacyjnej w powiązaniu z istniejącym i projektowanym układem komunikacyjnym, zasady ochrony środowiska oraz rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej.

Procedura formalno-prawna sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130).

I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. W projekcie planu uwzględniono: - wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie: linii rozgraniczających, linii zabudowy, przeznaczenia terenów, wskaźników zagospodarowania terenów, parametrów kształtowania zabudowy,

- walory architektoniczne i krajobrazowe dzięki ustaleniom dotyczącym kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, wymogu harmonijnego charakteru zabudowy, ograniczeń dotyczących kolorystyki obiektów, określenia gabarytów obiektów budowlanych (w tym wysokość i geometria dachów),
- wymagania ochrony środowiska poprzez m.in. wprowadzenie wymogu zastosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, które ograniczą negatywny wpływ na środowisko, wykorzystania zdjętej wierzchniej warstwy ziemi w dalszych pracach inwestycyjnych, konieczności podczyszczania wód opadowych i roztopowych spływających z terenów utwardzonych, pozostawienia jak największej powierzchni terenu bez pokrycia sztucznymi nawierzchniami,
- ochrona gruntów rolnych i leśnych - teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne (grunty rolne klasy RIVa, RIVb, RV, RVI i nieużytki N),
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w granicach opracowania planu nie występują strefy ochrony konserwatorskiej, strefy ochrony archeologicznej, ani historyczne zainwestowanie podlegające ochronie,
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez określenie zasad ochrony środowiska, zasad zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną, ustalenie zasad wyznaczania miejsc postojowych,
- walory ekonomiczne przestrzeni: racjonalnie wykorzystując istniejące elementy wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu przy wyznaczaniu nowych terenów budowlanych, określenie optymalnych wskaźników zagospodarowania oraz kształtowania zabudowy,
- prawo własności wyznaczając liniami rozgraniczającymi tereny przeznaczone pod zabudowę w stosunku do terenów ogólnodostępnych,
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa ustalając ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenu, projektowanie parametrów dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń,
- w projekcie planu przeznaczono tereny ogólnodostępne w postaci komunikacji: projektowane poszerzenie istniejącej drogi gminnej oraz drogi wewnętrzne,
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, określając możliwość wyposażenie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz zasady ich realizacji,
- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez informację na stronie internetowej Urzędu Gminy w Człuchowie, ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu a także o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, możliwości składania wniosków i uwag do planu na piśmie, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej, możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy,
- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1112) przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,

- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności poprzez wykorzystanie istniejącej i planowanej sieci wodociągowej zapewniające odpowiednią ilość i jakość wody.
2. Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Wójt Gminy Człuchów zważył interes publiczny i interesy prywatne.
- Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w terminie przewidzianym do składania wniosków nie wpłynął żaden wniosek. Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 21 października 2024 r. do 20 listopada 2024 r. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag do projektu planu tj. do dnia 10 grudnia nie wniesiono żadnych uwag.
3. Ustalając sytuowanie nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni, w szczególności:
- projektowane struktury przestrzenne oparto o istniejący w sąsiedztwie obszaru objętego planem system komunikacyjny uzupełniając go projektowanymi drogami wewnętrznymi oraz poszerzeniem istniejącej drogi gminnej związanym z wymogami planowanych funkcji,
 - tereny, dla których został sporządzony projekt planu miejscowego są terenami niezabudowanymi stanowiącymi uzupełnienie realizowanej w sąsiedztwie struktury funkcjonalno-przestrzennej.
- II. Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Człuchów.
- Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Człuchów oraz aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Człuchów przyjęta uchwałą Nr LXI.623.2023 Rady Gminy Człuchów z dnia 7 września 2023 r. nie wykazała niezgodności wynikających z analizy uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Plan nie narusza ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Człuchów”, uchwalonego uchwałą Nr XXX.351.2021 Rady Gminy Człuchów z dnia 28 maja 2021 r.
- III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.
- Prognoza finansowa skutków uchwalenia planu określa potencjalne dochody i wydatki z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- Prognoza skutków finansowych wykazała, że bilans dochodów i wydatków gminy będzie dodatni a gmina pozyska wyższe dochody związane m.in. ze wzrostem podatku od nieruchomości, opłatą adiacencką od infrastruktury oraz od podziału nieruchomości czy opłatą planistyczną.