

UCHWAŁA NR XXII/208/16
RADY GMINY CZŁUCHÓW
Z DNIA 25 LISTOPADA 2016 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Polnica, gmina Człuchów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, 1579) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, 904, 961, 1250, 1579), uchwały nr V/15/11 Rady Gminy Człuchów z dnia 21 stycznia 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Polnica, gmina Człuchów, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Człuchów, uchwalonego uchwałą nr IV/36/15 Rady Gminy Człuchów z dnia 25 marca 2015 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Człuchów, Rada Gminy uchwała co następuje

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Polnica, gmina Człuchów, zwany dalej planem.
2. Planem objęto obszar, którego granice przedstawia rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Integralną częścią uchwały są:
 - 1) rysunek planu w skali 1:1000 – załącznik nr 1;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik nr 3.
4. Następujące oznaczenia graficzne wyznaczone na rysunku planu, stanowią obowiązujące ustalenia planu:
 - 1) przeznaczenie terenu oznaczone numerem porządkowym i symbolem literowym;
 - 2) granice obszaru objętego planem miejscowym;

- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) wymiarowanie.

§2.

1. Ilekcioć w uchwale jest mowa o:

- 1) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć część graficzną planu stanowiącą załącznik nr 1;
- 2) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 3) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o określonym rodzaju przeznaczenia, posiadającą symbol, i przypisane do niego ustalenia;
- 4) **symbolu terenu** – należy przez to rozumieć oznaczenie poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, składające się z numeru i dużej litery, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 5) **linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą podziały obszaru objętego planem na tereny o różnym przeznaczeniu, lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie należy wprowadzać zabudowy, przy czym linia ta nie dotyczy obiektów infrastruktury liniowej oraz obiektów zagospodarowania terenu takich jak parkingi, drogi wewnętrzne, obiekty małej architektury;
- 7) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 8) **usługach** – należy przez to rozumieć wszystkie przejawy działalności socjalnej i komercyjnej aktywności gospodarczej służące zaspokojeniu bezpośrednich potrzeb ludności w zakresie administracji, bezpieczeństwa i porządku publicznego, ochrony zdrowia i leczenia, oświaty i kultury, handlu, gastronomii, hotelarstwa, wykonywania wolnych zawodów oraz działalności wytwórczej i usługowej, artystycznej, działalności niematerialnej (finansowej, ubezpieczeniowej, doradczej, biurowej), rzemiosła i drobnej produkcji, o nieprzemysłowym charakterze,

z wyłączeniem realizacji usług niepożądanych społecznie, takich jak: blacharnie, lakiernie, stolarnie, instalacje do spopielania zwłok (krematoria) i prosektoria.

2. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, nie wyjaśnione w ust. 1., należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z definicjami wynikającymi z Polskich Norm i przepisów odrębnych.
3. Na obszarze objętym planem nie występują:
 - 1) tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych;
 - 2) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§3.

W granicach obszarów objętych planem wyznacza się tereny o przeznaczeniu:

- 1) **MNU** – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 2) **ZP** – teren zieleni urządzonej;
- 3) **IT** – teren infrastruktury technicznej;
- 4) **KDD** – teren drogi publicznej dojazdowej;
- 5) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe

§4.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **4MNU**, **6MNU**, **8MNU**, **10MNU**, **12MNU**, **14MNU**, **16MNU**, **19MNU** ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) w terenach oznaczonych symbolami 10MNU, 12MNU, 14MNU, 16MNU dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury,
 - b) w elewacjach nakazuje się stosować materiały tradycyjne takie jak cegła ceramiczna, kamień, tynki w barwach pastelowych, drewno;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem infrastruktury technicznej,

- b) standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występuje potrzeba określenia;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określenia;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych,
 - b) geometria dachu – dwu- lub wielospadowy, nachylenie połaci dachu od 25° do 45°,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) nakaz zachowania minimum 25% powierzchni działki budowlanej jako teren biologicznie czynny,
 - e) maksymalny wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki – 45%,
 - f) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy od 0,2 do 0,9,
 - g) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - minimum 2 miejsca parkingowe na jedno mieszkanie i minimum 2 miejsca parkingowe na każde 100,0 m² powierzchni obiektów usługowych,
 - miejsca parkingowe należy lokalizować w granicach własnych działki,
 - miejsca parkingowe należy realizować jako utwardzone,
 - nie występuje potrzeba realizacji miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych dla terenów oznaczonych symbolem 4MNU, 6MNU, 8MNU – 900 m²;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych dla terenów oznaczonych symbolem 10MNU, 12MNU, 14MNU, 16MNU, 19MNU – 1000 m²;
- 9) 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 występuje potrzeba określenia;

10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nie występuje potrzeba określenia;

11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) obsługa komunikacyjna:

- dla terenu oznaczonego symbolem 4MNU z publicznej drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 1KDD oraz z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 2KDW, 5KDW, 18KDW,
- dla terenu oznaczonego symbolem 6MNU z publicznej drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 1KDD oraz z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 5KDW, 7KDW, 18KDW,
- dla terenu oznaczonego symbolem 8MNU z publicznej drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 1KDD oraz z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 7KDW, 9KDW, 18KDW,
- dla terenu oznaczonego symbolem 10MNU z publicznej drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 1KDD oraz z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 9KDW, 11KDW, 17KDW,
- dla terenu oznaczonego symbolem 12MNU z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 9KDW, 11KDW, 13KDW, 17KDW,
- dla terenu oznaczonego symbolem 14MNU z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 9KDW, 13KDW, 15KDW, 17KDW,
- dla terenu oznaczonego symbolem 16MNU z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 9KDW, 15KDW, 17KDW, 18KDW,
- dla terenu oznaczonego symbolem 19MNU z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 2KDW, 17KDW, 18KDW,

b) zaopatrzenie w wodę:

- z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej,

c) odprowadzenie ścieków bytowych:

- do istniejącej oraz projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej,
- do szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe,
- do przydomowych oczyszczalni ścieków,

- d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – do gruntu po uprzednim podczyszczeniu,
 - e) zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej,
 - f) zaopatrzenie w energię ciepłą – z urządzeń indywidualnych,
 - g) zaopatrzenie w gaz – z indywidualnych źródeł,
 - h) gospodarka odpadami stałymi – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - i) dopuszcza się lokalizację, rozbudowę i przebudowę infrastruktury technicznej wraz z urządzeniami towarzyszącymi,
 - j) w przypadku realizacji infrastruktury technicznej dopuszcza się sytuowanie obiektów i urządzeń poza liniami zabudowy określonymi na rysunku planu z bezpośrednim dostępem do drogi;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określenia;
- 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 30%.

§5.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3IT** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren infrastruktury technicznej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej służących podstawowej funkcji terenu w formie obiektów budowlanych,
 - b) istniejące obiekty infrastruktury technicznej do utrzymania, z możliwością rozbudowy, przebudowy;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – nie występuje potrzeba określenia;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występuje potrzeba określenia;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określenia;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny

udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:

- a) maksymalna wysokość zabudowy – 3,0 m, jedna kondygnacja nadziemna,
 - b) geometria dachu – dwu- lub wielospadowy, nachylenie połaci dachu od 25° do 45°,
 - c) nakaz zachowania minimum 10% powierzchni działki budowlanej jako teren biologicznie czynny,
 - d) maksymalny wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki – 90%,
 - e) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy od 0,1 do 0,9,
 - f) minimalna liczba miejsc do parkowania – nie występuje potrzeba określenia;
- 7) 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 występuje potrzeba określenia;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nie występuje potrzeba określenia;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna – z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 2KDW,
 - b) zaopatrzenie w wodę – nie występuje potrzeba określenia,
 - c) odprowadzenie ścieków bytowych – nie występuje potrzeba określenia,
 - d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – do gruntu po uprzednim podczyszczeniu,
 - e) zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej,
 - f) zaopatrzenie w energię ciepłą – nie występuje potrzeba określenia,
 - g) zaopatrzenie w gaz – nie występuje potrzeba określenia,
 - h) gospodarka odpadami stałymi – zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określenia;

- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym –1%.

§6.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **20ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zieleni urządzonej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się nasadzenia zieleni,
 - b) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz ciągów spacerowych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – nie występuje potrzeba określenia;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występuje potrzeba określenia;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określenia;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów – nie występuje potrzeba określenia;
- 7) 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 występuje potrzeba określenia;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nie występuje potrzeba określenia;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – zasady dostępu komunikacyjnego – z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 18KDW;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określenia;

- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 1%.

§7.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren drogi publicznej dojazdowej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej, w tym nie związanej z obsługą drogi,
 - c) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, nie związanych z obsługą drogi;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – nie występuje potrzeba określenia;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – zakaz lokalizacji wolno stojących nośników reklamowych;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę sieci i obiektów infrastruktury technicznej wraz z urządzeniami towarzyszącymi takie jak sieci wodociągowe, melioracyjne, kanalizacyjne, gazociągi, kablowe i napowietrzne linie elektroenergetyczne, stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, sieci i urządzenia z zakresu łączności publicznej i inne;
- 6) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 1%.

§8.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2KDW, 5KDW, 7KDW, 9KDW, 11KDW, 13KDW, 15KDW, 17KDW, 18KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg wewnętrznych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej, w tym nie związanej z obsługą drogi,
 - c) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, nie związanych z obsługą drogi;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – nie występuje potrzeba określenia;

- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – zakaz lokalizacji wolno stojących nośników reklamowych;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę sieci i obiektów infrastruktury technicznej wraz z urządzeniami towarzyszącymi takie jak sieci wodociągowe, melioracyjne, kanalizacyjne, gazociągi, kablone i napowietrzne linie elektroenergetyczne, stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, sieci i urządzenia z zakresu łączności publicznej i inne;
- 6) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 1%.

Rozdział 3

Przepisy końcowe

§9.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi gminy Człuchów.

§10.

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