

**UCHWAŁA Nr LIV/399/14
Rady Gminy Człuchów
z dnia 2 września 2014 r.**

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zm.) Rada Gminy Człuchów uchwala, co następuje:

**ROZDZIAŁ I
USTALENIA OGÓLNE**

- § 1.** 1. Zgodnie z uchwałą Nr IX/51/11 Rady Gminy Człuchów z dnia 30 maja 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Sieroczyn, gmina Człuchów, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Sieroczyn, gmina Człuchów, zwany dalej planem, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Człuchów przyjętym uchwałą Nr XLII/282/13 Rady Gminy Człuchów z dnia 19 sierpnia 2013 r.
2. Planem objęte są działki nr 450/6 i 450/7 w obrębie Sieroczyn, gmina Człuchów.
 3. Planem jest objęty teren o powierzchni 1,47 ha.
 4. Przedmiotem planu są tereny przeznaczone pod zabudowę usługową wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną.
 5. Granice planu określono na załączniku Nr 1 do uchwały.
 6. Integralnymi częściami uchwały są:
 - 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały;
 - 3) 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, stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały.
- § 2.** 1. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określać poprzez odczyt osi odpowiednich linii z rysunku planu.
2. Przez pojęcia użyte w niniejszej uchwale należy rozumieć:
 - 1) budynek garażu – rozumie się przez to budynek do przechowywania i bieżącej, niezawodowej obsługi samochodów osobowych, stanowiący samodzielny obiekt budowlany, w którym dopuszcza się maksymalnie dwa miejsca postojowe dla samochodów osobowych;
 - 2) miejsce postojowe – rozumie się przez to teren przeznaczony dla postawienia samochodu, przy czym miejscem postojowym jest także miejsce w garażu oraz na podjeździe do budynku;
 - 3) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym ustala się wznoszenie budynków; linia zabudowy może zostać przekroczona o nie więcej niż 0,8 m w przypadku okapów i gzymsów oraz nie więcej niż 1,3 m w przypadku balkonów, wykuszy, loggi, tarasów, ganków, przedsiionków, schodów zewnętrznych, zadaszeń nad wejściami, pochylni, ramp

itp.; linia zabudowy nie dotyczy podziemnych części budynków znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu;

- 4) powierzchnia zabudowy – rozumie się przez to powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, która jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu, z wyłączeniem powierzchni obiektów budowlanych i ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu oraz powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, tarasów naziemnych, dróg dojazdowych, chodników, podestów itp.;
 - 5) intensywność zabudowy – rozumie się przez to stosunek powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych po obrysie zewnętrznym, z wyłączeniem powierzchni, które nie są zamknięte lecz mogą być ograniczone elementami budowlanymi (np. balustradami, osłonami zabezpieczającymi, poręczami itp.) i nie są przykryte (np. balkony, tarasy itp.) oraz powierzchni elementów drugorzędnych (np. schodów i pochylni zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz itp.) do powierzchni działki budowlanej;
 - 6) procent powierzchni zabudowy – rozumie się przez to stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki, wyrażony w procentach;
 - 7) powierzchnia biologicznie czynna – rozumie się przez to powierzchnię terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
 - 8) procent powierzchni biologicznie czynnej – rozumie się przez to stosunek powierzchni terenu biologicznie czynnego do powierzchni działki, wyrażony w procentach;
 - 9) dach dwuspadowy prosty – dach, który posiada dwie główne połacie, a na zakończeniu ścianę lub ściany szczytowe;
 - 10) dach symetryczny – dach, którego główne połacie są symetryczne względem płaszczyzny pionowej zawierającej główną kalenicę, tj. mają ten sam kąt nachylenia, układ i formę; dopuszcza się zróżnicowany układ lukarn, okien połaciowych itp.;
 - 11) przepisy odrębne – należy przez to rozumieć przede wszystkim obowiązujące przepisy prawne ustaw wraz z aktami wykonawczymi do tych ustaw oraz Polskie Normy.
3. Na terenie objętym niniejszą uchwałą nie występują:
- 1) obszary chronione;
 - 2) formy ochrony przyrody;
 - 3) obiekty wpisane do rejestru zabytków;
 - 4) przestrzenie publiczne;
 - 5) tereny górnicze, tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
 - 6) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
 - 7) obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
 - 8) obszary wymagające rekultywacji;
 - 9) tereny pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz ich strefy ochronne;
 - 10) tereny pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
 - 11) tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczone 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;

- 12) tereny rekreacyjno-wypoczynkowe i tereny służące organizacji imprez masowych;
- 13) pomniki zagłady oraz ich strefy ochronne;
- 14) tereny zamknięte i ich strefy ochronne.

ROZDZIAŁ II

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 3. 1. Ustalenia dla terenu o symbolu 1U o powierzchni 1,47 ha:

- 1) teren przeznacza się pod zabudowę usługową, w tym m.in. serwis samochodowy, blacharnię, lakiernię, hotel, basen i restaurację; dopuszcza się realizację wolno stojących lub dobudowanych budynków magazynowych, gospodarczych i garaży;
- 2) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linia zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających przyległych dróg wewnętrznych, zgodnie z rysunkiem planu, z możliwością wycofania budynków w głąb działki;
- 3) należy zachować minimum 25% obszaru działki jako teren biologicznie czynny;
- 4) obowiązuje procent powierzchni zabudowy na działce nie większy niż 45%;
- 5) obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy 1,0; minimalna 0,0;
- 6) obowiązują maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe; dopuszcza się podpiwniczenie budynków (jedna kondygnacja podziemna);
- 7) obowiązuje wysokość zabudowy nie wyższa niż 15,0 m;
- 8) obowiązuje maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru w stosunku do poziomu terenu do 1,20 m;
- 9) obowiązują dachy płaskie i strome, symetryczne i niesymetryczne dwu- lub wielospadowe o kątach nachylenia głównych połaci do 45° włącznie; obowiązuje pokrycie dachów stromych blachą, dachówką, blachodachówką lub materiałami dachówko podobnymi; kolory pokryć dachów, za wyjątkiem krytych blachą, winny ograniczać się do naturalnych kolorów materiału ceramicznego (czerwienie, brązy lub szarości); dopuszcza się montaż okien połaciowych i budowę lukarn; lukarny winny mieć dachy pulpitowe albo dwuspadowe symetryczne; dopuszcza się pokrycie stropodachów roślinnością;
- 10) wymagane jest wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu lub drewnie; kolorystyka tynkowanych elewacji winna być stonowana;
- 11) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych związanych z prowadzoną działalnością usługową.

2. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej; dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wody;
- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych – do sieci kanalizacji sanitarnej, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych do zbiorników bezodpływowych;
- 3) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych – powierzchniowo w obrębie własnej nieruchomości lub do sieci kanalizacji deszczowej; wody opadowe lub roztopowe, pochodzące z utwardzonych nawierzchni dróg, placów itp. wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami szczególnymi; należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych; dopuszcza się gromadzenie wód opadowych i roztopowych z dachów obiektów kubaturowych w celu ich późniejszego wykorzystania;

- 4) na terenie posesji, na której prowadzona będzie działalność usługowa związana z odprowadzaniem ścieków innych niż sanitarne, należy przewidzieć punkt poboru ścieków do badania ich jakości; ścieki odprowadzane do komunalnej sieci sanitarnej, muszą odpowiadać wskaźnikom dopuszczalnych zanieczyszczeń dla oczyszczalni komunalnej; w wypadku przekroczenia wskaźników dopuszczalnych zanieczyszczeń, należy zlokalizować na obszarze działki urządzenia podczyszczające te ścieki; strefa uciążliwości powyższych urządzeń nie może wykraczać poza granice działki;
 - 5) gaz – z sieci średniego ciśnienia lub bezprzewodowo;
 - 6) elektroenergetyka – z sieci energetycznej średniego i niskiego napięcia;
 - 7) telekomunikacja – z sieci kablowej lub bezprzewodowo;
 - 8) zaopatrzenie w ciepło – ustala się indywidualne, niskoemisyjne lub nieemisyjne sposoby zaopatrzenia w ciepło, wykorzystujące najnowsze technologie grzewcze o wysokiej sprawności z zastosowaniem paliw ekologicznych i źródeł odnawialnych;
 - 9) zagospodarowanie stałych odpadów komunalnych – po segregacji na obszarze nieruchomości, odpady te winny być zagospodarowywane przez specjalistyczne przedsiębiorstwa; na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem konieczności ich segregacji;
 - 10) dopuszcza się budowę nowych oraz wykorzystanie, przebudowę, rozbudowę i ewentualną likwidację istniejących sieci uzbrojenia terenu oraz urządzeń inżynierskich; dopuszcza się realizację innych sieci niskonapięciowych dla telekomunikacji, telewizji kablowej, domofonów, ochrony obiektów i innych; dopuszcza się realizację innych urządzeń infrastruktury technicznej, wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji.
3. Ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej:
 - 1) powiązania z istniejącym układem dróg publicznych w oparciu o istniejące lub projektowane zjazdy z dróg przyległych do działki;
 - 2) obowiązuje zabezpieczenie miejsc postojowych w ilości wynikającej z programu inwestycji w obrębie działek własnych, tj. należy przyjąć co najmniej 2,5 miejsca na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług.
 4. Ustalenia w zakresie zasad i warunków podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna wielkość działki usługowej: 1000 m². Wielkość powyższa nie dotyczy podziału w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę usługową;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki usługowej: 20 m; dopuszcza wydzielenie działek o węższych frontach działki zapewniających niezbędny dostęp do drogi publicznej, pod warunkiem zachowania minimalnej szerokości pozwalającej na posadowienie budynku w głębi działki;
 - 3) kąt położenia poprzecznych granic działki usługowej w stosunku do przyległych linii rozgraniczających drogi: od 50° do 130°.
 5. Ustalenia w zakresie ochrony przyrody dla całego obszaru planu:
 - 1) nasadzane gatunki drzew i krzewów winny być zgodne z miejscowymi warunkami siedliskowymi; dopuszcza się, by zieleń była lokalizowana w formie grup drzew i krzewów;
 - 2) przy realizacji ustaleń planu należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej:
 - a) dziko występujących roślin objętych ochroną,
 - b) dziko występujących zwierząt objętych ochroną,

- c) dziko występujących grzybów objętych ochroną;
 - 3) wymagana jest ochrona i uzupełnianie istniejącego, szlachetnego drzewostanu; przed przystąpieniem do nowego zagospodarowania terenu wymagającego wycinki drzew należy przeprowadzić szczegółową inwentaryzację drzew i zakrzewień wraz z oceną stanu ich zdrowotności; w wypadku wycinki drzew należy na obszarze jednostki posadzić nowe egzemplarze, przyjmując równoważnik: 1 drzewo wycięte – 5 nowych nasadzeń.
6. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska:
- 1) należy zastosować wszelkie rozwiązania gwarantujące zabezpieczenie wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem;
 - 2) zmiana stosunków wodno-gruntowych nie może negatywnie oddziaływać na tereny sąsiednie, a sposób odprowadzenia wód opadowych winien uwzględniać uwarunkowania terenów sąsiednich i nie może powodować na nich szkód;
 - 3) obowiązuje zakaz lokalizacji inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko jest obligatoryjnie wymagane;
 - 4) dopuszcza się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych do utwardzenia dróg dojazdowych, miejsc postojowych na poszczególnych wydzielonych terenach;
 - 5) dopuszcza się realizację oczek wodnych i zbiorników rekreacyjnych;
 - 6) należy zastosować wszelkie dostępne rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne aby maksymalnie ograniczyć uciążliwości akustyczne i aerosanitarne związane z planowanym zagospodarowaniem terenu;
 - 7) należy wykonać przejścia ekologiczne w postaci otworów w ogrodzeniach umożliwiające migrację drobnej zwierzyny, zrealizowanych w formie:
 - a) otworów o średnicy minimum 15 cm wykonanych w podmurówce, przy powierzchni terenu, rozmieszczonych w odstępach nie większych niż 5 m,
 - b) prześwitów o szerokości 10 cm pomiędzy podmurówką a ażurowymi elementami ogrodzenia, gdy wysokość podmurówki nie przekracza 10 cm.
7. Ustalenia inne:
- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych nie związanych z placem budowy i zagospodarowaniem działki w zakresie małej architektury;
 - 2) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę oraz usytuowanie dróg pożarowych winno odpowiadać przepisom odrębnym;
 - 3) obowiązuje zakaz wznoszenia pełnych ogrodzeń z prefabrykowanych elementów budowlanych oraz o wysokości większej niż 2,0 m n.p.t,
 - 4) dla działek zabudowanych niezgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, z dopuszczeniem jej remontów i przebudowy; dopuszcza się jej rozbudowę, nadbudowę i zmianę sposobu użytkowania na nowe funkcje zgodnie z ustaleniami obowiązującymi na danym terenie,
 - 5) dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie innych kątów nachylenia dachów; w przypadku rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków dopuszcza się realizację dachów o innych kształtach i innych pokryciach niż obowiązujące na danym terenie; dobudowane lub nadbudowane fragmenty obiektów winny być przekryte dachami tworzącymi wraz z dachami istniejącymi jednolity układ w zamyśle architektonicznym;
 - 6) dla istniejących budynków dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania na nowe funkcje zgodnie z ustaleniami planu;
 - 7) planowane obiekty o wysokości równej i wyższej od 50 m nad poziom terenu podlegają zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP (ul.

Żwirki i Wigury 1C, 00-912 Warszawa), przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

ROZDZIAŁ III USTALENIA KOŃCOWE

- § 4.** Dla terenu o symbolu 1U ustala się 30% stawkę, służącą do naliczania jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości, w momencie zbywania nieruchomości przez obecnego właściciela.
- § 5.** Zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych kl. V o powierzchni 0,6375 ha na cele nierolnicze.
- § 6.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Człuchów.
- § 7.** 1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.
2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Człuchów.

Przewodniczący
Rady Gminy
Andrzej Woźniak

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr LIV/399/14
Rady Gminy Człuchów
z dnia 2 września 2014 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Człuchów
o sposobie rozpatrzenia uwag
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w obrębie geodezyjnym Sieroczyn, gmina Człuchów**

Rada Gminy Człuchów po zapoznaniu się z dokumentacją formalno-prawną planu oraz protokołem z dyskusji publicznej nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Sieroczyn, gmina Człuchów, rozstrzyga, co następuje:

1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) rozstrzygnięcie o rozpatrzeniu uwag do projektu zmiany planu jest załącznikiem Nr 2 do niniejszej uchwały.
2. W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu zmiany planu w dniach od 23 czerwca 2014 r. do 14 lipca 2014 r. oraz po jego wyłożeniu do dnia 4 sierpnia 2014 r., nie wniesiono uwag, o których mowa w art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr LIV/399/14
Rady Gminy Człuchów
z dnia 2 września 2014 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Człuchów
o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania,
zgodnie z przepisami o finansach publicznych,
zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego
w obrębie geodezyjnym Sieroczyn, gmina Człuchów**

Na obszarze planu nie występują urządzenia z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.