

**Uchwała Nr V/47/15**  
**Rady Gminy Człuchów**  
**z dnia 28 kwietnia 2015r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Człuchów w obrębach geodezyjnych Bukowo, Płonica, Wierzchowo, Mosiny**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2013 r. poz. 594, 645, 1318 z 2014 r. poz. 379, 1072) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 199), Rada Gminy w Człuchowie uchwała co następuje:

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1.**

Zgodnie z Uchwałą Nr XXVII/177/12 Rady Gminy w Człuchowie z dnia 13 września 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Człuchów w obrębach geodezyjnych Bukowo, Płonica, Wierzchowo, Mosiny, po stwierdzeniu, iż nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Człuchów, przyjętego uchwałą nr IV/36/15 Rady Gminy Człuchów z dnia 25 marca 2015r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej planem.

**§ 2.**

1. Integralną częścią uchwały są:
  - 1) rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący graficzne przedstawienie ustaleń planu, obowiązujące zgodnie z umieszczonymi na nim oznaczeniami – 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, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik nr 3.

**§ 3.**

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami niniejszej uchwały:
  - 1) granica opracowania planu;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) strefa ograniczonego użytkowania;
  - 5) strefy ochrony archeologicznej „W”;
  - 6) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym i numerem porządkowym;
  - 7) tereny zamknięte oznaczone na rysunku planu symbolem Tz, dla których plan nie zawiera ustaleń;

- 8) linie wymiarowe.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami informacyjnymi niniejszej uchwały:
  - 1) granica Krajeńskiego Parku Krajobrazowego;
  - 2) granice i nazwy obrębu;
  - 3) nazwy miejscowości i nazwy administracyjne.

#### § 4.

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
  - 1) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie należy sytuować zabudowy, przy czym linia ta nie dotyczy obiektów infrastruktury liniowej oraz obiektów zagospodarowania terenu takich jak parkingi, drogi wewnętrzne, obiekty małej architektury;
  - 3) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, który został wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
  - 4) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć, obiekty budowlane inżynierskie, liniowe lub sieciowe oraz punktowe, takie jak wodociągi, kanalizacje sanitarnej, linie elektroenergetyczne, obiekty i urządzenia z zakresu łączności publicznej, przepompownie, stacje GPO (Główny Punkt Zasilania) itp. wraz z urządzeniami do ich obsługi;
  - 5) elektrowni wiatrowej – należy przez to rozumieć budowlę techniczną wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi oraz towarzyszącą jej infrastrukturą techniczną, stanowiące techniczne urządzenie prądotwórcze, przetwarzające energię mechaniczną wiatru na energię elektryczną;
  - 6) parku elektrowni wiatrowych – połączone i współpracujące ze sobą elektrownie wiatrowe stanowiące wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi i infrastrukturą techniczną, całościowy zespół techniczny służący produkcji energii elektrycznej;
  - 7) strefie ograniczonego użytkowania – należy przez to rozumieć strefę ochronną parku elektrowni wiatrowych o mocy przekraczającej 100 kW oraz obowiązujące w niej ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu;
  - 8) uciążliwości dla otoczenia – należy przez to rozumieć negatywne oddziaływanie spowodowane emisją i przekroczeniem standardów środowiskowych określonych w przepisach odrębnych;
  - 9) drodze śródpolnej – należy przez to rozumieć drogę wewnętrzną niewydzieloną geodezyjnie;
  - 10) ogrodzeniu pełnym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym przynajmniej 50% stanowi jego przesłona.
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.

## § 5.

Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) **R** – tereny rolne;
- 2) **R/Z** – tereny rolne z zakazem zabudowy na stały pobyt ludzi;
- 3) **RM** – tereny zabudowy zagrodowej;
- 4) **RU** – teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych;
- 5) **ZL** – tereny lasów i dolesień;
- 6) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 7) **EW** – tereny elektrowni wiatrowych;
- 8) **E** – teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
- 9) **KDL** – tereny publicznych dróg lokalnych;
- 10) **KDD** – tereny publicznych dróg dojazdowych;
- 11) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych;
- 12) **Tz** – tereny zamknięte (linia kolejowa).

## §6.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) lokalizacja zabudowy kubaturowej wyłącznie w obrębie części działki ograniczonej nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) dopuszcza się realizację budowli i urządzeń służących reklamie, o maksymalnej powierzchni 2m<sup>2</sup> i maksymalnej wysokości 3,5 m;
- 3) dla parku elektrowni wiatrowych ustala się:
  - a) wymóg zastosowania jednakowej kolorystyki elektrowni wiatrowych,
  - b) wymóg zastosowania elektrowni wiatrowych o zbliżonym wyglądzie i wielkości w całym parku elektrowni wiatrowych,
  - c) zakaz umieszczania reklam, za wyjątkiem oznaczeń (logo) producenta lub inwestora bądź właściciela urządzeń.

## §7.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) na obszarze planu, ustala się realizację obiektów i urządzeń zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) dopuszcza się budowę, przebudowę i odbudowę cieków wodnych pod warunkiem, że przebudowa nie zmieni przepływów wód w ciekach.

## §8.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w granicach planu znajdują się stanowiska archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla których na rysunku wyznaczono strefy ochrony archeologiczno-konserwatorskiej „W”:
  - a) AZP 27-32/67,
  - b) AZP 27-32/69,
  - c) AZP 27-32/70,

- d) AZP 27-32/71,
  - e) AZP 27-32/72,
  - f) AZP 27-32/117,
  - g) AZP 27-32/123,
  - h) AZP 27-32/124,
  - i) AZP 28-32/6,
  - j) AZP 28-32/5;
- 2) obszar strefy archeologicznej „W” jest dostępny do celów inwestycyjnych pod warunkiem przeprowadzenia niezbędnego zakresu badań archeologicznych.

### **§9.**

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) na obszarze objętym planem znajdują się obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu definicji zawartej w stawie z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 191), są to – tereny dróg publicznych;
- 2) ustala się wymóg kształtowania terenów wymienionych w pkt 1 jako przestrzeni ogólnodostępnych służących zaspokojeniu potrzeb społeczeństwa.

### **§10.**

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy – obowiązują ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 2.

### **§11.**

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 – 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.

### **§12.**

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalenia i podziału;
- 2) w przypadku wystąpienia konieczności przeprowadzenia scaleń i podziałów nie ogranicza się tego procesu, o ile będzie zgodny z określonymi przez ustalenia planu zasadami ładu przestrzennego;
- 3) ustala się parametry nowo wydzielonych działek w wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna szerokość frontu działki 25,0 m,
  - b) położenie kąta granic w stosunku do pasa drogowego od 60° do 120°,

- c) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 4) dopuszcza się wydzielenia działek na rzecz komunikacji i urządzeń infrastruktury technicznej (przepompownie, transformatorowe stacje wolnostojące, studnie rewizyjne itp.).

### §13.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) na terenach objętych planem uciążliwości w zakresie emisji projektowanych elektrowni wiatrowych muszą zawierać się w granicach stref ograniczonego użytkowania wyznaczonych na rysunku planu;
- 2) w strefie ograniczonego użytkowania ustala się:
  - a) zakaz zabudowy,
  - b) w terenach oznaczonych symbolem R/Z zakaz zabudowy budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
  - c) zakaz tworzenia nowych terenów zielonych, zwłaszcza obsadzonych zielenią wysoką, poza terenami oznaczanymi symbolem ZL,
  - d) zakaz obsadzania zielenią wysoką dróg wewnętrznych,
  - e) zakaz tworzenia nowych oczek wodnych i stawów.

### §14.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) obsługę techniczną obszaru objętego planem zapewnia się poprzez istniejącą oraz projektowaną infrastrukturę techniczną;
- 2) na całym obszarze planu dopuszcza się lokalizację naziemnych i podziemnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej takich jak: sieci elektroenergetyczne, światłowody, wodociągowe, kanalizacyjne, melioracyjne, gazowe itp. wraz z urządzeniami towarzyszącymi (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków itp.);
- 3) lokalizacja naziemnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w terenach rolniczych winna być lokalizowana na klasach bonitacyjnych nie wymagających zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne;
- 4) po realizacji podziemnych sieci infrastruktury technicznej obowiązuje rekultywacja gruntów naruszonych przy wykonywaniu tych sieci; rozumiana jako końcowa faza robót;
- 5) w zakresie modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji:
  - a) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru planu poprzez istniejące publiczne drogi klasy lokalnej oznaczone na rysunku KDL, istniejące publiczne drogi klasy dojazdowej oznaczone na rysunku KDD oraz projektowane i istniejące wewnętrzne drogi dojazdowe KDW,
  - b) dopuszcza się budowę i przebudowę zjazdów,

- c) poza drogami wewnętrznymi dojazdowymi wyznaczonymi na rysunku planu, dopuszcza się lokalizację dodatkowych dróg wewnętrznych, których lokalizacja winna wynikać z potrzeb użytkowych właściciela poszczególnych terenów lub budowy i eksploatacji elektrowni wiatrowych,
  - d) dopuszcza się na całym obszarze urządzenie ścieżek rowerowych lub ścieżek pieszo-rowerowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) w granicach poszczególnych terenów i działek, należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych lub garażowych, zapewniającą potrzeby w zakresie parkowania i postoju samochodów,
  - f) minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:
    - dla obiektów mieszkaniowych w zabudowie zagrodowej – dla jednego budynku mieszkalnego minimum jedno stanowisko w granicach działki,
    - dla obiektów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych – minimum 1 stanowisko na każde 100,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - miejsca należy lokalizować jako utwardzone,
    - nie występuje potrzeba określenia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
  - g) szerokość dróg w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
- a) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych i przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej,
  - b) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę sieci wodociągowej,
  - c) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę do celów bytowych z indywidualnych źródeł;
- 7) w zakresie gospodarki ściekami sanitarnymi:
- a) nakazuje się przyłączyć nowej zabudowy do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacyjnej,
  - b) na obszarach nie objętych siecią kanalizacyjną dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków,
  - c) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę gminnej sieci kanalizacyjnej;
- 8) w zakresie elektroenergetyki:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci średniego i niskiego napięcia,
  - b) dopuszcza się skablowanie istniejącej sieci elektroenergetycznej,
  - c) włączenie parku elektrowni wiatrowych do Krajowego Systemu Elektroenergetycznego,
  - d) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę istniejącego układu elektroenergetycznego WN, SN i nn zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) w zakresie zasilania w ciepło:
- a) ogrzewanie budynków z indywidualnych lub lokalnych kotłowni;
  - b) dopuszcza się stosowanie ekologicznych źródeł ogrzewania budynków,

- c) dopuszcza się kominki i piece kominkowe jako ogrzewanie wspomagające w budynkach mieszkalnych,
- 10) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) zaopatrzenie w gaz z indywidualnych źródeł,
  - b) dopuszcza się budowę sieci gazowej;
- 11) w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej:
- a) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę istniejącej sieci telekomunikacyjnej,
  - b) dopuszcza się skablowanie istniejącej sieci telekomunikacyjnej;
- 12) w zakresie gospodarki odpadami:
- a) odpady komunalne należy gromadzić w pojemnikach sytuowanych na terenie własnej posesji, w wydzielonym miejscu,
  - b) dla parku elektrowni wiatrowych ustala się wymóg okresowego usuwania i wywozu odpadów zgodnie z uchwalonymi przepisami lokalnymi;
- 13) w zakresie urządzeń melioracji podstawowych i szczegółowych:
- a) na całej długości cieków wodnych w granicach objętych planem należy zapewnić możliwość swobodnego dojazdu do koryta cieków celem umożliwienia prac konserwacyjno-remontowych,
  - b) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń melioracji podstawowej i szczegółowej.

## **§15.**

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) po zakończeniu robót budowlanych i montażowych obowiązuje przywrócenie stanu terenu wokół elektrowni wiatrowych, placów serwisowych oraz dróg umożliwiające jego użytkowanie rolnicze;
- 2) po zakończeniu funkcjonowania parku elektrowni wiatrowych, po ostatecznym demontażu elektrowni wiatrowych, obowiązuje rekultywacja terenów zajmowanych przez elektrownie wiatrowe i obsługujące je place serwisowe,
- 3) do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów objętych planem.

## **§16.**

Ustala się stawki procentowe stanowiące podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości:

- 1) dla terenów R, 30% wzrostu wartości nieruchomości;
- 2) dla terenów R/Z, 30% wzrostu wartości nieruchomości;
- 3) dla terenów RM, 30% wzrostu wartości nieruchomości;
- 4) dla terenów RU, 30% wzrostu wartości nieruchomości;
- 5) dla terenów ZL, 30% wzrostu wartości nieruchomości;
- 6) dla terenów WS, 30% wzrostu wartości nieruchomości;
- 7) dla terenów EW, 30% wzrostu wartości nieruchomości;

- 8) dla terenów E, 30% wzrostu wartości nieruchomości;
- 9) dla terenów KDL, 30% wzrostu wartości nieruchomości;
- 10) dla terenów KDD, 30% wzrostu wartości nieruchomości;
- 11) dla terenów KDW, 30% wzrostu wartości nieruchomości.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia szczegółowe**

#### **§ 17.**

Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **R1, R2, R3, R4, R5:**

1. Przeznaczenie terenów – tereny rolne.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) dopuszcza się budowę budynków mieszkalnych, garażowych, gospodarczych, inwentarskich, a także innych budynków i urządzeń obsługujących działalność usługową na rzecz rolnictwa, służących produkcji rolnej i przetwórstwu rolno-spożywczemu, wyłącznie w ramach zabudowy zagrodowej;
  - 2) dopuszcza się lokalizację liniowych i punktowych obiektów infrastruktury technicznej;
  - 3) dopuszcza się lokalizację masztów meteorologicznych do pomiaru wiatru o maksymalnej wysokości 200,0 m;
  - 4) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w stosunku do linii rozgraniczających dróg, w odległościach określonych na rysunku planu;
  - 5) w elewacjach budynków stosować materiały tradycyjne, takie jak cegła ceramiczna, kamień, drewno, tynki w stonowanej kolorystyce;
  - 6) do pokrycia dachów należy stosować pokrycia ceramiczne lub ich imitacje, w odcieniach koloru czerwonego, brązowego lub szarego.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu jak dla zabudowy zagrodowej, z wyłączeniem stref ograniczonego użytkowania;
4. 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:
  - 1) parametry zabudowy budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej:
    - a) wysokość zabudowy maksymalnie 10,0 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe),
    - b) geometria dachu – dachy strome, kąt nachylenia głównych połaci dachu od 25° do 45°;
  - 2) parametry zabudowy garażowej, gospodarczej, inwentarskiej itp.:
    - a) wysokość zabudowy maksymalnie 12,0 m,



- b) geometria dachu – dachy płaskie, dwu- lub wielospadowe, kąt nachylenia połaci dachu do 45°;
- 3) dopuszcza się lokalizację budowli rolniczych i urządzeń budowlanych z nimi związanych, niezbędnych dla prowadzenia gospodarstwa rolnego, o maksymalnej wysokości do 18,0 m;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,05 – maks. 0,6;
- 5) nakaz pozostawienia min. 70% terenu biologicznie czynnego;
- 6) obszar przeznaczony pod zabudowę, dojścia, dojazdy, miejsca postojowe, utwardzone nawierzchnie, nie powinien przekraczać 30% powierzchni działki;
- 5. Zasady dostępu komunikacyjnego:
  - dostępność obszarów poprzez istniejące drogi publiczne, projektowane i istniejące drogi wewnętrzne oraz drogi śródpolne.

## § 18.

Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **R/Z1, R/Z2, R/Z3, R/Z4, R/Z5, R/Z6, R/Z7, R/Z8, R/Z9, R/Z10, R/Z11, R/Z12, R/Z13, R/Z14, R/Z15, R/Z16, R/Z17, R/Z18, R/Z19, R/Z20, R/Z21, R/Z22, R/Z23, R/Z24, R/Z25, R/Z26, R/Z27, R/Z28:**

1. Przeznaczenie terenów – tereny rolne z zakazem zabudowy na stały pobyt ludzi.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) dopuszcza się budowę budynków, garażowych, gospodarczych, inwentarskich, a także innych budynków i urządzeń obsługujących działalność usługową na rzecz rolnictwa, służących produkcji rolnej i przetwórstwu rolno-spożywczemu, wyłącznie w ramach zabudowy zagrodowej;
  - 2) ustala się zakaz zabudowy budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
  - 3) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w stosunku do linii rozgraniczających dróg, w odległościach określonych na rysunku planu;
  - 4) w elewacjach budynków stosować materiały tradycyjne, takie jak cegła ceramiczna, kamień, drewno, tynki w stonowanej kolorystyce;
  - 5) do pokrycia dachów należy stosować pokrycia ceramiczne lub ich imitacje, w odcieniach koloru czerwonego, brązowego lub szarego;
  - 6) dopuszcza się lokalizację liniowych i punktowych obiektów infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 7) dopuszcza się lokalizację masztów meteorologicznych do pomiaru wiatru o maksymalnej wysokości 200,0 m.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z § 7.
4. 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:
  - 1) parametry zabudowy garażowej, gospodarczej, inwentarskiej itp.:
    - a) wysokość zabudowy maksymalnie 12,0 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych,

- b) geometria dachu – dachy płaskie, dwu- lub wielospadowe, kąt nachylenia połaci dachu do 45°;
  - 2) dopuszcza się lokalizację budowli rolniczych i urządzeń budowlanych z nimi związanych, niezbędnych dla prowadzenia gospodarstwa rolnego o maksymalnej wysokości do 12,0 m;
  - 3) wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,05 – maks. 0,9;
  - 4) nakaz pozostawienia min. 30% terenu biologicznie czynnego na każdej wydzielonej działce;
  - 5) obszar przeznaczony pod zabudowę, dojścia, dojazdy, miejsca postojowe, utwardzone nawierzchnie, nie powinien przekraczać 70% powierzchni działki.
5. Zasady dostępu komunikacyjnego – dostępność obszarów poprzez istniejące drogi publiczne, projektowane i istniejące drogi wewnętrzne oraz drogi śródpolne.

### § 19.

Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **RM1, RM2:**

1. Przeznaczenie terenów – tereny zabudowy zagrodowej.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) ustala się budowę, rozbudowę, przebudowę budynków mieszkalnych, garażowych, gospodarczych, inwentarskich, a także innych budynków i urządzeń obsługujących działalność usługową na rzecz rolnictwa, służących produkcji rolnej i przetwórstwu rolno-spożywczemu, wyłącznie w ramach zabudowy zagrodowej;
  - 2) ustala się utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, remontu, przebudowy, z możliwością zwiększenia parametrów zabudowy o 20%;
  - 3) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w stosunku do linii rozgraniczających dróg, w odległościach określonych na rysunku planu;
  - 4) w elewacjach budynków stosować materiały tradycyjne, takie jak cegła ceramiczna, kamień, drewno, tynki w stonowanej kolorystyce;
  - 5) do pokrycia dachów należy stosować pokrycia ceramiczne lub ich imitacje, w odcieniach koloru czerwonego, brązowego lub szarego.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu jak dla zabudowy zagrodowej.
4. 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:
  - 1) parametry zabudowy budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej:
    - a) wysokość zabudowy maksymalnie 10,0 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe),
    - b) geometria dachu – dachy strome, kąt nachylenia głównych połaci dachu od 25° do 45°;
  - 2) parametry zabudowy garażowej, gospodarczej, inwentarskiej itp.:

- a) wysokość zabudowy maksymalnie 12,0 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych,
- b) geometria dachu – dachy płaskie, dwu- lub wielospadowe, kąt nachylenia połaci dachu do 45°;
- 3) dopuszcza się lokalizację budowli rolniczych i urządzeń budowlanych z nimi związanych, niezbędnych dla prowadzenia gospodarstwa rolnego o maksymalnej wysokości do 18,0 m;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,05 – maks. 0,9;
- 5) nakaz pozostawienia min. 30% terenu biologicznie czynnego na każdej wydzielonej działce;
- 6) obszar przeznaczony pod zabudowę, dojścia, dojazdy, miejsca postojowe, utwardzone nawierzchnie, nie powinien przekraczać 70% powierzchni działki.
- 5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki – 1000,0 m<sup>2</sup>.
- 6. Zasady dostępu komunikacyjnego:
  - 1) dla terenu oznaczonego symbolem RM1 z drogi oznaczonej symbolem KDD5;
  - 2) dla terenu oznaczonego symbolem RM2 z drogi oznaczonej symbolem: KDD3.

## § 20.

Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem: **RU1**:

- 1. Przeznaczenie terenów – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych.
- 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) ustala się budowę, rozbudowę, przebudowę budynków garażowych, gospodarczych, inwentarskich, a także innych budynków i urządzeń obsługujących działalność usługową na rzecz rolnictwa, służących produkcji rolnej i przetwórstwu rolno-spożywczemu;
  - 2) ustala się utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, remontu, przebudowy, z możliwością zwiększenia parametrów zabudowy o 20%;
  - 3) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w stosunku do linii rozgraniczających dróg, w odległościach określonych na rysunku planu;
  - 4) w elewacjach budynków stosować materiały tradycyjne, takie jak cegła ceramiczna, kamień, drewno, tynki w stonowanej kolorystyce;
  - 5) do pokrycia dachów należy stosować pokrycia ceramiczne lub ich imitacje, w odcieniach koloru czerwonego, brązowego lub szarego.
- 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – nie wymagają określenia.
- 4. 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:
  - 1) parametry zabudowy garażowej, gospodarczej, inwentarskiej itp.:
    - a) wysokość zabudowy maksymalnie 12,0 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych,

- b) geometria dachu – dachy płaskie, dwu- lub wielospadowe, kąt nachylenia połaci dachu do 45°;
  - 2) dopuszcza się lokalizację budowli rolniczych i urządzeń budowlanych z nimi związanych, niezbędnych dla prowadzenia gospodarstwa rolnego o maksymalnej wysokości do 18,0 m;
  - 3) wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,05 – maks. 0,9;
  - 4) nakaz pozostawienia min. 30% terenu biologicznie czynnego na każdej wydzielonej działce;
  - 5) obszar przeznaczony pod zabudowę, dojścia, dojazdy, miejsca postojowe, utwardzone nawierzchnie, nie powinien przekraczać 70% powierzchni działki.
5. Zasady dostępu komunikacyjnego:
- 1) dla terenu oznaczonego symbolem RU1 z drogi oznaczonej symbolem KDW17.

### **§ 21.**

Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **ZL1, ZL2, ZL3, ZL4, ZL5, ZL6, ZL7:**

- 1. Przeznaczenie terenów – tereny lasów i dolesień.
- 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) ustala się zagospodarowanie terenu zgodnie z ich przeznaczeniem;
  - 2) obowiązuje zakaz zabudowy.
- 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – nie wymagają określenia.
- 4. 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 wymagają określenia.
- 5. Zasady dostępu komunikacyjnego:
  - 1) dla terenu oznaczonego symbolem ZL1 z drogi oznaczonej symbolem KDW2;
  - 2) dla terenu oznaczonego symbolem ZL2 z drogi oznaczonej symbolem KDW3;
  - 3) dla terenu oznaczonego symbolem ZL3 z drogi oznaczonej symbolem KDW6;
  - 4) dla terenu oznaczonego symbolem ZL4 z drogi oznaczonej symbolem KDW8;
  - 5) dla terenów oznaczonych symbolami ZL5, ZL6, ZL7 poprzez drogi śródpolne.

### **§ 22.**

Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **WS1, WS2, WS3, WS4, WS5, WS6, WS7, WS8, WS9, WS10, WS11, WS12:**

- 1. Przeznaczenie terenów – tereny wód powierzchniowych śródlądowych.
- 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) dopuszczalne obiekty towarzyszące – urządzenia hydrotechniczne zabezpieczające brzegi wód;
  - 2) dopuszcza się wykorzystanie zbiorników jako zbiorniki ppoż.;
  - 3) dopuszcza się budowę obiektów infrastruktury technicznej.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – nie wymagają określenia.
4. 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 wymagają określenia.
5. Zasady dostępu komunikacyjnego – dostępność komunikacyjna z dróg publicznych i wewnętrznych oraz z istniejących dróg śródpolnych.

### § 23.

Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **EW1, EW2, EW3, EW4, EW5, EW6, EW7, EW8, EW9, EW10, EW11:**

1. Przeznaczenie terenów – tereny elektrowni wiatrowych.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w stosunku do linii rozgraniczających dróg, w odległościach określonych na rysunku planu;
  - 2) szczegółowa lokalizacja poszczególnych elektrowni wiatrowych zostanie określona na etapie projektu budowlanego;
  - 3) ustala się lokalizację wież elektrowni wiatrowych w ilości:
    - a) na terenach EW2, EW3, EW4, EW5, EW6, EW7, EW8, EW9, EW10 po jednej elektrowni w każdym z terenów,
    - b) na terenach EW1, EW11 po dwie elektrownie w każdym z terenów;
  - 4) maksymalny obszar zajmowany pod jedną elektrownie wiatrową wraz z placem serwisowym nie może przekraczać 4000,0 m<sup>2</sup>;
  - 5) teren nie zajęty pod elektrownie wiatrową, plac serwisowy, drogę dojazdową, i słupy linii elektroenergetycznych należy wykorzystać jako rolniczy;
  - 6) dopuszcza się oświetlenie ochronne oraz ogrodzenie terenów do maksymalnej wysokości 2,0 m;
  - 7) ustala się możliwość przekroczenia linii rozgraniczających terenów elektrowni wiatrowych przez śmigła;
  - 8) zakaz wykorzystania konstrukcji wieży jako nośnika reklamowego, zakaz nie obejmuje oznaczeń producenta, inwestora lub właściciela elektrowni wiatrowej na gondolach.
  - 9) dopuszcza się lokalizację liniowych i punktowych obiektów infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 10) dopuszcza się lokalizację masztów meteorologicznych do pomiaru wiatru o maksymalnej wysokości 200,0 m.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z § 7.
4. 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:

- 1) maksymalna wysokość elektrowni wiatrowej do 200,0 m w stanie wzniesionego śmigła;
  - 2) maksymalna moc nominalna elektrowni wiatrowej do 3,5 MW.
5. Zasady dostępu komunikacyjnego:
- 1) dla terenów oznaczonych symbolami EW1, EW2 z dróg oznaczonych symbolami KDW4, KDW5;
  - 2) dla terenu oznaczonego symbolem EW3 z drogi oznaczonej symbolem KDW7;
  - 3) dla terenu oznaczonego symbolem EW4 z dróg oznaczonych symbolami KDW8, KDW9;
  - 4) dla terenu oznaczonego symbolem EW5 z drogi oznaczonej symbolem KDW11;
  - 5) dla terenu oznaczonego symbolem EW6 z drogi oznaczonej symbolem KDW12;
  - 6) dla terenu oznaczonego symbolem EW7 z drogi oznaczonej symbolem KDW13;
  - 7) dla terenu oznaczonego symbolem EW8 z dróg oznaczonych symbolami KDW14, KDW15;
  - 8) dla terenu oznaczonego symbolem EW9 z drogi oznaczonej symbolem KDW15;
  - 9) dla terenu oznaczonego symbolem EW10 z drogi oznaczonej symbolem KDW16;
  - 10) dla terenu oznaczonego symbolem EW11 z drogi oznaczonej symbolem KDD3;
  - 11) dopuszcza się budowę innych niż wyznaczone na rysunku planu dróg wewnętrznych.

## § 24.

Dla terenów, oznaczonego na rysunku planu symbolem: **E1**:

1. Przeznaczenie terenów – teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w stosunku do linii rozgraniczających dróg, w odległościach określonych na rysunku planu;
  - 2) ustala się lokalizację GPO (głównego punktu odbioru);
  - 3) ustala się nakaz ogrodzenia terenu;
  - 4) minimalna wysokość ogrodzenia 2,0 m.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – nie wymagają określenia.
4. 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:
  - 1) parametry zabudowy infrastruktury technicznej itp.:
    - a) wysokość zabudowy maksymalnie 9,0 m,
    - b) geometria dachu – dachy płaskie;

- 2) wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,01 – maks. 1,0;
- 3) nakaz pozostawienia min. 10% terenu biologicznie czynnego na każdej wydzielonej działce;
- 4) obszar przeznaczony pod zabudowę, dojścia, dojazdy, miejsca postojowe, utwardzone nawierzchnie, nie powinien przekraczać 90% powierzchni działki.
5. Zasady dostępu komunikacyjnego – dla terenu oznaczonego symbolem E1 z dróg oznaczonych symbolem KDW5, KDW7.

## § 25.

Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **KDL1, KDL2:**

1. Przeznaczenie terenu – tereny publicznych dróg lokalnych.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) szerokość drogi w istniejących liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) w liniach rozgraniczających dróg ustala się lokalizację przystanków autobusowych oraz zatok autobusowych;
  - 3) dopuszcza się wycinkę drzew w przypadku lokalizacji nowych zjazdów oraz przebudowy istniejących.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – nie wymagają określenia.

## § 26.

Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5:**

1. Przeznaczenie terenu – tereny publicznych dróg dojazdowych.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) szerokość drogi w istniejących liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) dopuszcza się wycinkę drzew w przypadku lokalizacji nowych zjazdów oraz przebudowy istniejących.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – nie wymagają określenia.

## § 27.

Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **KDW1, KDW2, KDW3, KDW4, KDW5, KDW6, KDW7, KDW8, KDW9, KDW10, KDW11, KDW12, KDW13, KDW14, KDW15, KDW16, KDW17, KDW18, KDW19, KDW20:**

1. Przeznaczenie terenów – tereny dróg wewnętrznych.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) szerokość drogi w istniejących liniach rozgraniczających do 7,0 m;
  - 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, zmianę parametrów dróg wewnętrznych;
  - 3) ustala się stosowanie nawierzchni przepuszczalnych lub półprzepuszczalnych do utwardzenia dróg wewnętrznych;
  - 4) dopuszcza się wycinkę drzew w przypadku lokalizacji nowych zjazdów oraz przebudowy istniejących.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – nie wymagają określenia.

### **Rozdział 3**

#### **Przepisy końcowe**

##### **§ 28.**

Na cele nierolnicze przeznaczone są grunty rolne kl. III o łącznej powierzchni 0,6730 ha, dla których uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia.

##### **§ 29.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Człuchów.

##### **§ 30.**

Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego oraz na stronie internetowej Gminy.

##### **§ 31.**

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

Przewodniczący Rady Gminy