

**Uchwała nr LII/370/10
Rady Gminy Człuchów
z dnia 17 września 2010 roku**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
NIEŻYWIĘĆ**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm. z 2002 r. Dz. U. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337 z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458 z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142, Nr 28, poz. 146, Nr 106, poz. 675) art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zm. z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 149, poz. 996)

uchwała się, co następuje

**ROZDZIAŁ 1
Przepisy ogólne**

§ 1.1. Zgodnie z uchwałą nr XXXVII/277/09 Rady Gminy Człuchów z dnia 20 listopada 2009r w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkalno-usługowej „NIEŻYWIĘĆ”, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Człuchów przyjętego uchwałą Rady Gminy Człuchów nr XLIII/306/10 w dniu 10 marca 2010 r. - uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „NIEŻYWIĘĆ” zwaną dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar położony w obrębie geodezyjnym Nieżywieć o łącznej powierzchni 30,01 ha.

3. Granice obowiązywania planu przedstawione są na rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

4. Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest

- zmiana warunków zabudowy obiektów budowlanych w granicach poszczególnych działek z pozostawieniem funkcji terenu bez zmian,
- niezbędne zmiany w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

5. Integralnymi częściami planu miejscowego są następujące załączniki do uchwały:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego,
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w miejscowym planie należących do zadań własnych gminy.

6. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały,
- 2) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie w skali 1: 1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 3) granicach obowiązywania planu - należy przez to rozumieć granice obowiązywania planu oznaczone na rysunku planu,
- 4) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć przedsięwzięcia nie oddziałujące znacząco na środowisko lub mogące znacząco oddziaływać na środowisko dla których nie stwierdza się konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, lub przeprowadzona ocena wykaże brak znacząco negatywnego wpływu na środowisko tych obszarów,
- 5) ulicach jednoprzestrzennych - należy przez to rozumieć ulice pieszo - jezdne o wspólnej nie wydzielonej nawierzchni jezdni i chodników

§ 2. Dla oznaczenia poszczególnych obszarów wprowadza się symbole składające się z kolejnego numeru obszaru oraz symboli literowych, które oznaczają:

- | | |
|-----------------|---|
| 1) MN | - teren zabudowy mieszkaniowej |
| 2) U,MN | - teren zabudowy usługowo - mieszkaniowej |
| 3) MN,UR | - teren zabudowy mieszkaniowej z usługami na zapleczu |
| 4) ZP | - tereny zieleni urządzonej |
| 5) Ee | - teren infrastruktury – elektroenergetyka |
| 6) Kp | - teren infrastruktury – przepompownia ścieków |
| 7) KDg | - teren komunikacji – droga gminna |
| 8) KDw | - teren komunikacji – droga wewnętrzna |
| 9) KDx | - teren komunikacji – dojścia piesze |

ROZDZIAŁ 2

Zasady ogólne zagospodarowania terenu

§ 3.1. Jeżeli ustalenia rozdziału 7 „Ustalenia dotyczące terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi” nie stanowią inaczej, w granicach planu obowiązują zasady ogólne zagospodarowania ustalone w niniejszym rozdziale.

2. Dla zachowania ładu przestrzennego ustala się następujące zasady:

- 1) nowa zabudowa winna posiadać gabaryty i charakter nawiązujący do istniejącej zabudowy na terenie gminy Człuchów, o parametrach określonych w ustępie 6 niniejszego paragrafu,
- 2) Niezależnie od rodzaju zabudowy powierzchnia zabudowana nie może przekroczyć 40% powierzchni całkowitej działki, przy pozostawieniu minimum 50% powierzchni jako powierzchnia biologicznie czynnej.

3. Zasady ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego

W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) zakaz wprowadzania do powietrza substancji zanieczyszczających w ilościach przekraczających dopuszczalne wartości stężeń tych substancji (wg przepisów szczególnych) z uwzględnieniem tła istniejącego,
- 2) zakaz stosowania urządzeń powodujących wibracje wpływające ujemnie na zdrowie mieszkańców i obiekty budowlane,
- 3) zakaz wytwarzania i emitowania promieniowania niejonizującego przekraczającego dopuszczalne normy (wg przepisów szczególnych),
- 4) zakaz oddziaływania uciążliwości obiektów poza granicami działki,
- 5) nakaz zachowania istniejących stosunków wodnych w glebie,
- 6) obowiązek zabezpieczenia istniejącej warstwy gleby przy realizacji sieci i obiektów w celu jej wykorzystania do urządzenia terenów biologicznie czynnych,
- 7) nakaz skanalizowania terenów zabudowanych,
- 8) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem przedsięwzięć, dla których nie stwierdza się konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko lub przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykaże brak znacząco negatywnego wpływu na środowisko,
- 9) zakaz wytwarzania odpadów niebezpiecznych,
- 10) zalecenie stosowania do ogrzewania obiektów paliwa ekologicznego,
- 11) nakaz wprowadzania stopniowej segregacji odpadów,
- 12) przy dokonywaniu nasadzeń zalecenie stosowanie gatunków rodzimych występujących na terenach sąsiednich,
- 13) szczególne uwzględnienie przepisów ochrony gatunkowej zawarte w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 9 lipca 2004r i 28 września 2004r w sprawie gatunków dziko występujących roślin i grzybów objętych ochroną /Dz.U. nr 168, poz.1764 i 1765/, Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 9 lipca 2004r w sprawie gatunków dziko występujących zwierząt objętych ochroną / Dz.U. nr 220, poz. 2237/, oraz w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997r o ochronie zwierząt /t.j. Dz.U. z 2003r nr 106, poz. 1002 ze zm./

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

- 1) W granicach planu „Nieżywieć” nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie konserwatorskiej.
- 2) Teren objęty planem stanowi obszar prawie niezainwestowany, gabaryty projektowanej zabudowy przyjmować zgodnie z ustaleniami ust. 6 niniejszego paragrafu.

5. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych

Dopuszcza się umieszczania znaków informacyjnych i reklam w drogach stanowiących przestrzeń publiczną po uzgodnieniu z zarządzającym.

6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

- 1) Ustala się jako obowiązujące linie rozgraniczające obszary o różnym sposobie użytkowania oznaczone na rysunku planu linią ciągłą.
Przebieg linii rozgraniczających przy ich geodezyjnym wytyczaniu niepokrywających się z granicami istniejących działek lub liniami podziału naturalnego należy przyjmować przez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu.
- 2) Linie podziału wewnętrznego w ramach jednego obszaru, oznaczone na rysunku planu linią przerywaną ustalają granice poszczególnych działek w ramach tej samej funkcji. Dopuszcza się inny podział z zachowaniem zasad parcelacji ustalonych w ust. 8.
- 3) Ustala się:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy ograniczające możliwość zbliżenia obiektów budowlanych do granicy działki
 - b) na działkach bez oznaczonej w rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy odległość zabudowy od granicy działki należy przyjmować zgodnie z przepisami prawa

budowlanego i ustawy o drogach publicznych określających odległości budynków od granicy działki i krawężnika jezdni

4) Obiekty projektowane sytuować prostopadle lub równolegle do jednej z wrysowanych na działce nieprzekraczalnych linii zabudowy. W przypadku zastosowania innego podziału na działki niż określony w rysunku planu liniami przerywanymi linie zabudowy należy określać zgodnie z ustaleniami §3, ust.6 pkt. 3) lit. b).

5) Na terenach oznaczonych symbolami 6MN,UR, 14MN,UR i 15MN,UR budynki mieszkalne sytuować od strony dróg 21KDw, 25KDw i 28KDw, natomiast budynki o funkcji usługowej po przeciwnej stronie działki na zapleczu budynków mieszkalnych.

5) Dopuszcza się scalanie działek w przypadku zakupu kilku działek przez jednego inwestora.

1) projektowane budynki winny posiadać następujące gabaryty:

a) wysokość zabudowy do trzech kondygnacji naziemnych, w tym poddasze użytkowe z dachem o nachyleniu od 35 do 55⁰, o odległości od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do kalenicy do 14,0m, wysokość zwieńczenia ścian budynku do 8,0m nad terenem, szerokości elewacji frontowej nie ogranicza się,

b) w budynkach o funkcji usługowej na terenach mieszkalno – usługowych dopuszcza się zastosowanie dachów o spadku mniejszym niż 35⁰ i o wysokości najwyżej położonego punktu pokrycia dachowego do 14,0m nad terenem

7) Miejsca parkingowe należy zabezpieczyć na własnych działkach, w zabudowie:

a) mieszkaniowej min. 2 stanowiska,

b) usługowej 4 - 6 stanowisk na 100m² powierzchni użytkowej obiektu.

7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

1) Teren opracowania nie znajduje się w granicach obszarów podlegających ochronie na podstawie przepisów szczególnych.

2) Na terenie będącym przedmiotem opracowania występują grunty o zróżnicowanych wartościach parametrów geotechnicznych; prace projektowe poprzedzić badaniami geotechnicznymi.

8. Szczegółowe warunki scalania i podziału nieruchomości.

1) Przy podziałach terenu innych niż określone w rysunku planu ustala się następujące zasady:

a) zapewnienia dojazdu do każdej wydzielonej działki, dopuszcza się ustanowienie służebności dojazdu,

b) powierzchnia wydzielonych działek nie może być mniejsza niż 800 m²,

c) podziały mogą być dokonywane na działki o szerokości frontu nie mniejszej niż 20,0 m. i kącie położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w granicach 80⁰ do 100⁰.

9. Szczegółowe warunki zagospodarowania i ograniczenia zabudowy określać według niniejszego rozdziału oraz ustaleń rozdziału 7.

10. Zasady budowy sieci infrastruktury i komunikacji ustala się według rozdziałów 3, 4, 5 i 6 niniejszych ustaleń.

ROZDZIAŁ 3

Ustalenia w zakresie infrastruktury sanitarnej

§ 4. 1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) wykorzystanie istniejącej sieci i urządzeń wodociągowych, dla potrzeb gospodarczych, przeciwpożarowych i obrony cywilnej,

2) sieć rozbudowywać w miarę potrzeb, układać poza jezdnią w liniach rozgraniczających drogi, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się układanie sieci poza pasem drogowym, uzbroić w hydranty przeciwpożarowe. Przejścia wodociągiem pod jezdnią wykonywać przewiertem.

3) wykonanie przyłączy do poszczególnych obiektów przez właściciela we własnym zakresie,

2. W zakresie gospodarki ściekowej ustala się nakaz:

- 1) wykorzystania istniejącej sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnej,
- 2) odprowadzenia ścieków gospodarczo-bytowych z terenu zagospodarowania w sposób dotychczasowy poprzez sieć kanalizacji sanitarnej, na istniejącą oczyszczalnię ścieków w Człuchowie, oczyszczalnia nie wymaga rozbudowy,
- 3) rozbudowywania sieci w miarę potrzeb, układania kanałów w terenach utwardzonych, przewodów tłocznych w pasie drogowym poza jezdnią,
- 4) wykonania przyłączy kanalizacji sanitarnej do poszczególnych obiektów przez właścicieli we własnym zakresie,

3. W zakresie wód deszczowych ustala się nakaz:

- 1) gromadzenia wód opadowych z terenów rekreacyjnych w zbiornikach i ich wykorzystania do podlewania roślin,
- 2) odprowadzenia wód opadowych z terenów utwardzonych i dróg do gruntu poprzez studzienki chłonne lub drenaż. Na odprowadzenie wód deszczowych do gruntu uzyskać pozwolenie wodnoprawne zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
- 3) wykonania wpustów deszczowych z osadnikami do ujmowania wód opadowych,
- 4) oczyszczenia wód deszczowych z terenów utwardzonych, gdzie istnieje możliwość skażenia związkami ropopochodnymi, przed wprowadzeniem do odbiornika oczyścić w max. stopniu technicznie możliwym, np. w separatorze produktów ropopochodnych (ok. 99 % redukcji związków ropopochodnych), tak by stopień zanieczyszczeń nie przekraczał dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń zawartych w ściekach jakie mogą być odprowadzane do urządzeń kanalizacyjnych, do wód powierzchniowych i do gruntu, uzyskania pozwolenia wodnoprawnego na odprowadzenie ścieków deszczowych do wód powierzchniowych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

4. W zakresie gazyfikacji ustala się:

- 1) wykonania gazyfikacji całego terenu po doprowadzeniu gazu z istniejącej stacji redukcyjnej I⁰
- 2) doprowadzenia gazu dla potrzeb przygotowania posiłków, ciepłej wody i potrzeb grzewczych,
- 3) realizowania sieci gazowej średniego ciśnienia o przekrojach ϕ 90 - ϕ 63 mm; podłączenia odbiorców poprzez indywidualne reduktory przewidziane do zasilania odbiorców domowych,
- 4) układania gazociągów w pasach zieleni i pod chodnikami, a w szczególnych przypadkach pod asfaltem przy zachowaniu odległości bezpiecznej od pozostałych elementów uzbrojenia podziemnego i obiektów naziemnych.

5. W zakresie gospodarki cieplnej ustala się:

- 1) przygotowania ciepła dla potrzeb grzewczych z kotłowni indywidualnych. Wskazany jest wykorzystanie tzw. paliwa ekologicznego (gaz ziemny, energia elektryczna, gaz propan-butan, pompy ciepłe, olej opałowy, drewno, słoma),
- 2) nie przekraczania wartości stężeń dopuszczalnych określonych w przepisach szczególnych przy wprowadzaniu zanieczyszczeń do powietrza.

6. W zakresie utylizacji odpadów stałych ustala się nakaz:

- 1) zorganizowanego wywozu odpadów stałych na istniejące wysypisko urządzone w Kiełpinie (docelowo w Nowym Dworze), przez służby specjalistyczne,
- 3) wprowadzania stopniowej segregacji odpadów,
- 4) nie wytwarzania odpadów niebezpiecznych.

7. W zakresie melioracji:

W granicach opracowania urządzenia melioracji wodnych nie występują.

8. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się nakaz:

- 1) nie przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla poszczególnych rodzajów zabudowy wg. przepisów szczególnych,
- 2) nie stosowania urządzeń powodujących vibracje wpływające ujemnie na zdrowie mieszkańców i obiekty budowlane.
- 3) dokonania pomiaru natężenia hałasu po zagospodarowaniu terenu; w przypadku przekroczeń dopuszczalnego natężenia zastosować urządzenia tłumiące.

9. Przy projektowaniu i realizacji sieci uwzględnić dokumentację techniczną badań podłoża gruntowego.

10. Sieci w rysunku planu stanowią ideogram uzbrojenia, dopuszcza się zmianę ich trasy.

11. Infrastrukturę realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

ROZDZIAŁ 4

Ustalenia w zakresie komunikacji

§ 5. Określa się następujące parametry projektowanego układu drogowego:

- 1) droga gminna 20KDg klasy lokalnej w przypadku modernizacji winna mieć parametry nie mniejsze niż
 - szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - jedną jezdnię z dwoma pasami ruchu o szer. po 3,50m
 - w przekroju drogi projektować chodniki po obu stronach jezdni o szerokości nie mniejszej niż 1,25 m.
 - wskazane jest urządzenie ścieżki rowerowej o szerokości nie mniejszej niż 1,5 m.
 - dopuszcza się stosowanie pasów postojowych.
- 2) droga wewnętrzna 21KDw klasy dojazdowej w przypadku modernizacji winna mieć parametry nie mniejsze niż
 - szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - jedną jezdnię z dwoma pasami ruchu o szer. po 3,0m
 - w przekroju drogi projektować przynajmniej jednostronny chodnik o szerokości nie mniejszej niż 1,25 m.
 - dopuszcza się stosowanie pasów postojowych.
- 3) drogi wewnętrzne w przypadku modernizacji i urządzania nowych dróg winny mieć parametry
 - szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - jedną jezdnię z dwoma pasami ruchu o szer. od 2,25 do 3,0m,
 - w przekroju drogi projektować przynajmniej jednostronny chodnik o szerokości nie mniejszej niż 1,25 m,
 - dopuszcza się projektowanie ulic jednoprzestrzennych,
- 4) przejścia piesze o charakterze spacerowym i szerokości zgodnie z rysunkiem planu.

ROZDZIAŁ 5

Ustalenia w zakresie elektroenergetyki i telekomunikacji

§ 6.1. Zasilenie zabudowy z dwóch stacji transformatorowych SN/NN zasilanych linią kablową SN.

2. Od stacji transformatorowych do miejsc poboru mocy – projektowanych obiektów kubaturowych, wykonać linie kablowe NN. Kable układać w liniach rozgraniczenia dróg. Przy granicy działek zamontować złącza kablowe zintegrowane z układami pomiarowymi zasilane jedno lub dwustronnie.

3. W zakresie telekomunikacji.

- 1) podłączenia do sieci telekomunikacyjnej przewodowej wykonać w liniach rozgraniczających dróg w oparciu o warunki techniczne operatora sieci,
- 2) sieć rozdzielczą kablową wprowadzić do szafek na działkach, złącza zabezpieczać osłonami,
- 3) wykonać zabezpieczenia przeciwprądowe i przepięciowe oraz uziomy.

4. Projekty infrastruktury wykonać po uzyskaniu warunków technicznych od dystrybutorów poszczególnych sieci.

ROZDZIAŁ 6

Ustalenia w zakresie obrony cywilnej

§ 7.1. Przy projektowaniu obiektów na terenie opracowania wskazane jest wyznaczenie pomieszczeń na ukrycia częściowo przygotowane o współczynniku ochrony $K > 100$.

2. Zaopatrzenie w wodę wykonać zgodnie z § 4 ust.1 niniejszych ustaleń.

3. Podłączenie obiektów do sieci komunalnej pod warunkiem zagwarantowania awaryjnego źródła energii spełnia wymogi stawiane wodociągom w okresie ograniczonych dostaw. W sytuacji awaryjnej należy korzystać z wodociągu doprowadzającego wodę z Chojnic do istniejących budynków położonych po północnej stronie drogi gminnej stanowiącej łącznik drogi krajowej nr 22 lub zorganizować dowóz wody.

4. Oświetlenie wewnętrzne i zewnętrzne obiektów wykonać w sposób umożliwiający szybkie przystosowanie do potrzeb obrony cywilnej.

5. Teren opracowania jest objęty zasięgiem akustycznym syreny alarmowej na terenie miejscowości Rychnowy.

6. Istniejące i projektowane drogi spełniają wymogi dróg ewakuacyjnych.

ROZDZIAŁ 7

Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

§ 8.1. Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej

1) Symbol obszaru /powierzchnia w hektarach/

8 MN /3,11/, **9 MN** /1,31/, **11MN** /2,19/, **13MN** /1,58/, **16MN** /1,85/, **17MN** /1,46/, **18MN** /1,07/

2) Funkcja obszaru

- a) funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- b) funkcja dopuszczalna:

- usługa wbudowana nieuciążliwa, zajmująca do 50% powierzchni parteru,
- dopuszcza się lokalizacje poza budynkiem mieszkalnym dwóch budynków gospodarczych o parametrach nie przekraczających parametrów budynku o funkcji podstawowej.

3) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

Ustala się możliwość budowy nowych obiektów budowlanych na zasadach określonych w rozdziale 2 „Zasady ogólne zagospodarowania terenu” §3, ust. 2 niniejszych ustaleń.

4) Zasady ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego

Zasady zagospodarowania przyjmować zgodnie z rozdziałem 2 „Zasady ogólne zagospodarowania terenu” §3, ust. 3 niniejszych ustaleń.

5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej przyjmować dla tych terenów zgodnie z rozdziałem 2 „Zasady ogólne zagospodarowania terenu” §3, ust. 4 niniejszych ustaleń.

6) Zasady kształtowania przestrzeni publicznych

W granicach obszarów nie występują przestrzenie publiczne.

7) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

Obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 2 „Zasady ogólne zagospodarowania terenu”, §3, ust. 6 niniejszych ustaleń.

8) Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

Obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 2 „Zasady ogólne zagospodarowania terenu” §3 ust.7 niniejszych ustaleń

9) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

Obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 2 „Zasady ogólne zagospodarowania terenu”, §3, ust. 8 niniejszych ustaleń

10) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

Obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 2 „Zasady ogólne zagospodarowania terenu”, §3, ust. 9 niniejszych ustaleń

11) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

- a) Tereny obsługiwane komunikacyjnie z dróg 21KDw, 25KDw, 26KDw, 27KDw, 28KDw,
- b) miejsca parkingowe zabezpieczyć zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 2 „Zasady ogólne zagospodarowania terenu” §3, ust. 6 pkt 7 niniejszych ustaleń.
- c) sieci infrastruktury technicznej wykonać zgodnie z ustaleniami rozdziału 3, 4 i 5 niniejszych ustaleń.

12) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

Teren może być użytkowany w dotychczasowy sposób do chwili podjęcia inwestycji. Zmiana zagospodarowania musi być zgodna z warunkami określonymi w niniejszych ustaleniach.

11) Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.

4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.)

Ustala się stawkę procentową od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%

2. Ustalenia dla terenów zabudowy usługowo - mieszkaniowej

1) Symbol obszaru /powierzchnia w hektarach/

1U,MN /0,60/, 2U,MN /1,57/, 3U,MN /1,80/,

2) Funkcja obszaru

- a) funkcja podstawowa: zabudowa usługowa
- b) funkcja dopuszczalna: mieszkaniowa jednorodzinna.

3) Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

Ustala się możliwość budowy nowych obiektów budowlanych na zasadach określonych w rozdziale 2 „Zasady ogólne zagospodarowania terenu” §3, ust. 2 niniejszych ustaleń.

4) Zasady ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego

Zasady zagospodarowania przyjmować zgodnie z rozdziałem 2 „Zasady ogólne zagospodarowania terenu” §3, ust. 3 niniejszych ustaleń.

5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej dla tych terenów przyjmować zgodnie z rozdziałem 2 „Zasady ogólne zagospodarowania terenu” §3, ust. 4 niniejszych ustaleń.

6) Zasady kształtowania przestrzeni publicznych

W granicach obszarów nie występują przestrzenie publiczne.

7) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

Obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 2 „Zasady ogólne zagospodarowania terenu”, §3, ust. 6 niniejszych ustaleń. W budynkach o funkcji usługowej dopuszcza się zastosowanie dachów o mniejszym spadku niż 35° i o wysokości najwyżej położonego punktu pokrycia dachowego do 14,0m nad terenem

8) Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

Obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 2 „Zasady ogólne zagospodarowania terenu” §3 ust.7 niniejszych ustaleń

9) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

Obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 2 „Zasady ogólne zagospodarowania terenu”, §3, ust. 8 niniejszych ustaleń

10) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

a) Tereny obsługiwane komunikacyjnie z istniejących dróg 20KDg i 21KDw

b) miejsca parkingowe zabezpieczyć zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 2 „Zasady ogólne zagospodarowania terenu” §3, ust. 6 pkt 7 niniejszych ustaleń.

c) gospodarkę wodno - ściekową wykonać zgodnie z ustaleniami rozdziału 3, 4 i 5 niniejszych ustaleń.

11) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

Teren może być użytkowany w dotychczasowy sposób do chwili podjęcia inwestycji. Zmiana zagospodarowania musi być zgodna z warunkami określonymi w niniejszych ustaleniach.

12) Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.

4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.Nr 80, poz. 717 z późn. zm.)

Ustala się stawkę procentową od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%

3. Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej z usługami na zapleczu

1) Symbol obszaru /powierzchnia w hektarach/

6MN,UR /1,70/, 14MN,UR /4,02/, 15MN,UR /1,57/

2) Funkcja obszaru

a) funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa zlokalizowana na poszczególnych działkach od strony dróg 21KDw, 25KDw i 28KDw

b) funkcja dopuszczalna: usługi nieuciążliwe na zapleczu działek

3) Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

Ustala się możliwość budowy nowych obiektów budowlanych na zasadach określonych w rozdziale 2 „Zasady ogólne zagospodarowania terenu” §3, ust. 2 niniejszych ustaleń.

4) Zasady ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego

Zasady zagospodarowania przyjmować zgodnie z rozdziałem 2 „Zasady ogólne zagospodarowania terenu” §3, ust. 3 niniejszych ustaleń.

5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej dla tych terenów przyjmować zgodnie z rozdziałem 2 „Zasady ogólne zagospodarowania terenu” §3, ust. 4 niniejszych ustaleń.

6) Zasady kształtowania przestrzeni publicznych

W granicach obszarów nie występują przestrzenie publiczne

7) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

Obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 2 „Zasady ogólne zagospodarowania terenu”, §3, ust. 6 niniejszych ustaleń. W budynkach o funkcji usługowej dopuszcza się zastosowanie dachów o mniejszym spadku niż 35⁰ i o wysokości najwyżej położonego punktu pokrycia dachowego do 14,0m nad terenem

8) Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

Obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 2 „Zasady ogólne zagospodarowania terenu” §3 ust.7 niniejszych ustaleń

9) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

Obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 2 „Zasady ogólne zagospodarowania terenu”, §3, ust. 8 niniejszych ustaleń

10) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

a) tereny obsługiwane komunikacyjnie z istniejących dróg 20KDg i 21KDw

b) miejsca parkingowe zabezpieczyć zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 2 „Zasady ogólne zagospodarowania terenu” §3, ust. 6 pkt 7 niniejszych ustaleń.

c) gospodarkę wodno - ściekową wykonać zgodnie z ustaleniami rozdziału 3, 4 i 5 niniejszych ustaleń.

11) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

Teren może być użytkowany w dotychczasowy sposób do chwili podjęcia inwestycji. Zmiana zagospodarowania musi być zgodna z warunkami określonymi w niniejszych ustaleniach.

12) Stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.

4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.Nr 80, poz. 717 z późn. zm.)

Ustala się stawkę procentową od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%

4. Ustalenia dla terenów zieleni urządzonej

1) Symbol obszaru /powierzchnia w hektarach/

4 ZP /0,16/, **10ZP**/1,35/

2) Funkcja obszaru

a) funkcja podstawowa: zieleni urządzonej

3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

Istniejąca zieleni leśna oraz oczko wodne z przeznaczeniem na rekreację – uzupełnić istniejącą zieleni nasadzeniami gatunków rodzimych, wokół oczka wodnego wykonać ścieżki spacerowe.

4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Teren nie podlega ochronie konserwatorskiej.

5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

Teren **4 ZP** obsługiwany komunikacyjnie z drogi 20KDg, teren **10 ZP** obsługiwany komunikacyjnie z dróg 21KDw i 23KDx

6) Zasady kształtowania przestrzeni publicznych

Dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury służących rekreacji. W granicach obszarów nie zezwala się na umieszczanie reklam.

7) stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U.Nr 80, poz. 717 z późn. zm.)
Ustala się stawkę procentową od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.

5. Ustalenia dla terenu infrastruktury - przepompownia ścieków

1) Symbol obszaru /powierzchnia w hektarach/
7 Kp /0,04/

2) Funkcja obszaru
teren infrastruktury sanitarnej – przepompownia ścieków

3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego
Wskazane nasadzenia zieleni wzdłuż ogrodzenia.

4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
Teren nie podlega ochronie konserwatorskiej.

5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej
Teren obsługiwany komunikacyjnie z drogi 21KDw, sieci infrastruktury technicznej wykonać zgodnie z ustaleniami rozdziału 3, 4 i 5 niniejszych ustaleń.

6) stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U.Nr 80, poz. 717 z późn. zm.)
Ustala się stawkę procentową od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.

6. Ustalenia dla terenu stacji transformatorowych

1) Symbol obszaru /powierzchnia w hektarach/
5 Ee /0,02/, **12 Ee** /0,01/

2) Funkcja obszaru
- projektowana i istniejąca stacja transformatorowa wewnętrzne SN/NN zasilana przelotowo kablem z istniejącej sieci średniego napięcia.

3) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
Wskazane jest wykonanie pasa zieleni wzdłuż ogrodzenia działki.

4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
Teren nie podlega ochronie konserwatorskiej.

5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej
Tereny obsługiwane komunikacyjnie z drogi 21KDw i 22KDx

6) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U.Nr 80, poz. 717 z późn. zm.)
Ustala się stawkę procentową od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.

7. Ustalenia dla terenów komunikacji – droga gminna lokalna

1) Symbol obszaru /powierzchnia w hektarach/
20 KDg /1,27/

2) Funkcja obszaru
Istniejąca droga gminna klasy lokalnej

3) Wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtowania obiektów

W przypadku modernizacji droga winna mieć parametry nie mniejsze niż:

- linia rozgraniczająca od strony południowej zgodnie z rysunkiem planu,
- jedną jezdnię z dwoma pasami ruchu o szer. po 3,50m
- w przekroju drogi projektować chodniki po obu stronach jezdni o szerokości nie mniejszej niż 1,25 m.
- wskazane jest urządzenie ścieżki rowerowej o szerokości nie mniejszej niż 1,5 m.
- dopuszcza się stosowanie pasów postojowych.

4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Teren nie podlega ochronie konserwatorskiej.

5) Zasady kształtowania przestrzeni publicznych

Obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale II „Zasady ogólne zagospodarowania terenu”, §3, ust. 5 niniejszych ustaleń

6) Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

Obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale II „Zasady ogólne zagospodarowania terenu” §3 ust.7 niniejszych ustaleń

7) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

Sieci infrastruktury technicznej wykonać zgodnie z ustaleniami rozdziału 3, 4 i 5 niniejszych ustaleń.

8) Stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U.Nr 80, poz. 717 z późn. zm.)

Ustala się stawkę procentową od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%

8. Ustalenia dla terenów komunikacji – droga wewnętrzna dojazdowa

1) Symbol obszaru /powierzchnia w hektarach/

21 KDw/1,98/,

2) Funkcja obszaru

Istniejąca droga wewnętrzna klasy dojazdowej

3) Wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtowania obiektów

W przypadku modernizacji droga winna mieć parametry nie mniejsze niż:

- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- jedną jezdnię z dwoma pasami ruchu o szer. po 3,0m
- w przekroju drogi projektować przynajmniej jednostronny chodnik o szerokości nie mniejszej niż 1,25 m.
- dopuszcza się stosowanie pasów postojowych.

4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Teren nie podlega ochronie konserwatorskiej.

5) Zasady kształtowania przestrzeni publicznych

Obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale II „Zasady ogólne zagospodarowania terenu”, §3, ust. 5 niniejszych ustaleń

6) Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

Obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale II „Zasady ogólne zagospodarowania terenu” §3 ust.7 niniejszych ustaleń

7) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

Sieci infrastruktury technicznej wykonać zgodnie z ustaleniami rozdziału 3, 4 i 5 niniejszych ustaleń.

8) Stawki procentowe na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.)
Ustala się stawkę procentową od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%

9. Ustalenia dla terenów komunikacji – drogi wewnętrzne

1) Symbol obszaru /powierzchnia w hektarach/

19 KDw/0,53/, 25 KDw/0,24/, 26 KDw/0,20/, 27 KDw/0,13/, 28 KDw/0,08/,

2) Funkcja obszaru

Projektowana droga wewnętrzna, niepubliczna

3) Wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtowania obiektów

W przypadku modernizacji lub budowy droga winna mieć parametry nie mniejsze niż:

- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- jedną jezdnię z dwoma pasami ruchu o szer. od 2,25 do 3,0m
- w przekroju drogi projektować przynajmniej jednostronny chodnik o szerokości nie mniejszej niż 1,25 m.
- dopuszcza się projektowanie ulic jednoprzestrzennych.

4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Teren nie podlega ochronie konserwatorskiej.

5) Zasady kształtowania przestrzeni publicznych

Obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale II „Zasady ogólne zagospodarowania terenu”, §3, ust. 5 niniejszych ustaleń

6) Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

Obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale II „Zasady ogólne zagospodarowania terenu” §3 ust.7 niniejszych ustaleń

7) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

Sieci infrastruktury technicznej wykonać zgodnie z ustaleniami rozdziału 3, 4 i 5 niniejszych ustaleń.

8) Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.)

Ustala się stawkę procentową od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%

10. Ustalenia dla terenów komunikacji – dojścia piesze

1) Symbol obszaru /powierzchnia w hektarach/

22 KDx/0,07/, 23 KDx/0,04/, 24 KDx/0,06/

2) Funkcja obszaru

Projektowane dojścia piesze

3) Wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtowania obiektów

Projektowane dojścia piesze winny mieć parametry nie mniejsze niż:

- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- ulica jednoprzestrzenna o nawierzchni utwardzonej.

4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Teren nie podlega ochronie konserwatorskiej.

5) Zasady kształtowania przestrzeni publicznych

Obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale II „Zasady ogólne zagospodarowania terenu”, §3, ust. 5 niniejszych ustaleń

6) Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

Obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale II „Zasady ogólne zagospodarowania terenu” §3 ust.7 niniejszych ustaleń

7) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

Sieci infrastruktury technicznej wykonać zgodnie z ustaleniami rozdziału 3, 4 i 5 niniejszych ustaleń.

8) Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U.Nr 80, poz. 717 z późn. zm.)

Ustala się stawkę procentową od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%

ROZDZIAŁ 8

Przepisy końcowe

§9. Zmiana przeznaczenie gruntów rolnych pochodzenia mineralnego na cele nierolnicze i nieleśne została dokonana przy uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkalno-usługowej Nieżywieć w 2003 r.

§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Człuchów.

§ 11. Traci moc uchwała Rady Gminy Człuchów nr IX/104/03 z dnia 30 października 2003r w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania terenu zabudowy mieszkalno-usługowej „Nieżywieć” w granicach określonych niniejszą uchwałą.

§ 12.1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

2. Uchwała, o której mowa w ust. 1 podlega również publikacji na stronie internetowej gminy.

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkalno-usługowej „Nieżywieć” uchwalony został uchwałą Rady Gminy Człuchów nr IX/104/03 z dnia 30 października 2003r. Na jego podstawie dokonano podziału geodezyjnego większości terenu, sprzedano część nowo wydzielonych działek, oraz zrealizowano część obiektów kubaturowych.

10 letni okres przemian społecznych, zmiany możliwości realizacyjnych, jak i mentalności inwestorów spowodował konieczność zaktualizowania części ustaleń planu. Szczególnie na eksponowanym obszarze wzdłuż dawnej drogi krajowej, obecnie przekwalifikowanej po wybudowaniu obwodnicy na drogę gminną, można dopuścić zmniejszenie rygorów ograniczających zainwestowanie przez podwyższenie intensywności zabudowy i gabarytów obiektów budowlanych.

**do uchwały nr LII/370/10
Rady Gminy Człuchów
z dnia 17 września 2010 roku**

**w sprawie rozstrzygnięcia uwag do zmiany miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego Nieżywieć**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.) stwierdzam, że do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nieżywieć - nie wniesiono uwag.

Załącznik nr 3

**do uchwały nr LII/370/10 Rady Gminy Czluchów
z dnia 17 września 2010 roku**

Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nieżywieć.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego NIEŻYWIĘĆ nie wymaga realizacji dodatkowych zadań z zakresu infrastruktury. W związku z tym na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.) stwierdzam, że zmiana planu nie wymaga realizacji nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.