UCHWAŁA NR XXVII/218/2021
RADY MIEJSKIEJ W CZŁOPIE

z dnia 22 lipca 2021 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Załom, Gmina Człopa

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zmianami) oraz w związku z Uchwałą Nr XIII/101/2019 Rady Miejskiej w Człopie z dnia 19 listopada 2019 r., uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Załom, Gmina Człopa, zwany dalej „planem", po stwierdzeniu, iż nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Człopa", uchwalonego Uchwałą Nr XL/291/2010 Rady Miejskiej w Człopie z dnia 10 listopada 2010 r.

2. Granicę obszaru objętego planem miejscowym określa rysunek planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

1) rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Załom, Gmina Człopa" wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Człopa – w skali 1:2000 – załącznik nr 1;

2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Człopie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu – załącznik nr 2;

3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Człopie o sposobie realizacji zapisanych w planie zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania należących do zadań własnych gminy – załącznik nr 3;

4) dane przestrzenne w postaci dokumentu elektronicznego GML – załącznik nr 4.

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;

2) budynku garażowo-gospodarczym – należy przez to rozumieć budynek garażowy, gospodarczy lub garażowo-gospodarczy;

3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określoną rysunkiem planu, wyznaczającą najbliższe usytuowanie budynku i wiaty względem linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

4) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć, wyrażony w procentach, stosunek powierzchni zabudowanej budynkami i wiatami do powierzchni działki budowlanej;

5) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

§ 3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami graficznymi, cyfrowymi i literowymi;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) obszar zabytkowy wpisany do rejestru zabytków;

6) obszary zabytkowe ujęte w ewidencji zabytków;

7) granica strefy ochrony konserwatorskiej zespołu dworsko-parkowego z dziedzińcem dworskim i dziedzińcem folwarcznym;

8) granica strefy ochrony konserwatorskiej cmentarzy ewangelickich;

9) granica strefy „WIII" ograniczonej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej;

10) granice stref sanitarnych cmentarza;

11) granica obszaru przestrzeni publicznej.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN;

2) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oznaczone symbolami 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM;

3) teren zabudowy usługowej oznaczony symbolem U;

4) teren zabudowy usług turystyki oznaczony symbolem UT;

5) tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolami 1ZP, 2ZP;

6) teren ogrodów działkowych oznaczony symbolem ZD;

7) teren cmentarza oznaczony symbolem ZC;

8) tereny leśne oznaczone symbolami 1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL;

9) tereny użytków zielonych oznaczone symbolami 1Rz, 2Rz, 3Rz, 4Rz;

10) tereny rolnicze oznaczone symbolami 1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R;

11) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka oznaczony symbolem E;

12) teren drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczony symbolem KD-Z;

13) teren drogi publicznej klasy lokalnej oznaczony symbolem KD-L;

14) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz przepisami odrębnymi, przy czym:

   a) okap, gzyms, balkon, daszek nad wejściem, taras, schody zewnętrzne, pochylnia lub rampa nie może przekroczyć wyznaczonej linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej o więcej niż 1,5 m,

   b) dopuszcza się nadbudowę i przebudowę istniejących budynków lub ich części położonych pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznaczonymi na rysunku planu,

   c) dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków z zachowaniem ustaleń planu dotyczących nieprzekraczalnych linii zabudowy,

   d) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych i gazowych, przed wyznaczonymi liniami zabudowy przy zachowaniu odległości określonych dla lokalizacji obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni wynikających z przepisów odrębnych;

2) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy z działkami sąsiednimi lub bezpośrednio przy tej granicy zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dopuszcza się realizację zabudowy na istniejących działkach niespełniających minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej określonej w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;

2) w zakresie ochrony gruntów i wód:

a) nakaz wykonania zabezpieczenia przed przenikaniem ścieków i innych zanieczyszczeń do gruntu i wód zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) nakaz przebudowy urządzeń melioracji wodnych w trakcie prowadzenia prac związanych z zagospodarowaniem terenów;

3) w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego – stosowanie ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) w zakresie ochrony przed hałasem:

a) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych, na terenach oznaczonych symbolami:

- MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- RM jak dla terenów zabudowy zagrodowej,

b) nakaz ograniczania emisji hałasu z obszaru objętego planem w sposób zapewniający zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie akustycznej zlokalizowanych w sąsiedztwie;

5) w zakresie gospodarowania odpadami – nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie oraz przepisami odrębnymi;

6) w zakresie ochrony przed oddziaływaniem pól elektromagnetycznych i promieniowania niejonizującego:

a) zakaz lokalizacji budynków w obrębie pasów technicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia,

b) w przypadku skablowania linii elektroenergetycznych nie obowiązują ustalenia zawarte w lit. a).

§ 7. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się nakaz kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

1) w zakresie ochrony zabytków:

a) nakaz ochrony obszaru zabytkowego wpisanego do rejestru zabytków – zespołu dworsko-parkowego z dziedzińcem folwarcznym;

b) nakaz ochrony obszarów zabytkowych ujętych w gminnej ewidencji zabytków:

- zespołu folwarcznego,

- cmentarzy ewangelickich,

2) strefę ochrony konserwatorskiej zespołu dworsko-parkowego z dziedzińcem dworskim i dziedzińcem folwarcznym, zgodnie z rysunkiem planu, w której obowiązuje:

a) nakaz zachowania i konserwacji historycznego układu przestrzennego,

b) nakaz zachowania wszystkich elementów historycznego układu, w tym skali i formy architektonicznej obiektów zabytkowych, obiektów małej architektury i nawierzchni;

3) strefę ochrony konserwatorskiej cmentarzy ewangelickich, zgodnie z rysunkiem planu, w której obowiązuje:

a) nakaz zachowania, konserwacji i rewaloryzacji elementów zagospodarowania cmentarzy,

b) zakaz lokalizacji nowej zabudowy;

4) strefę „WIII" ograniczonej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej, zgodnie z rysunkiem planu, w której obowiązuje:

a) nakaz współdziałania w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków, w tym powiadamiania o zamiarze podjęcia prac ziemnych,

b) nakaz przeprowadzenia archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

5) nie określa się zasad ochrony dóbr kultury współczesnej z uwagi na brak takich obiektów na obszarze objętym planem.

§ 9. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych ustala się obszar przestrzeni publicznej, w którym obowiązują zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 10. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się.

1) nakaz uwzględnienia ograniczeń określonych w przepisach odrębnych, wynikających z położenia obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, w zasięgu:

a) otuliny Drawieńskiego Parku Narodowego,

b) obszaru chronionego krajobrazu „Puszcza nad Drawą",

c) obszaru Natura 2000 „Lasy Puszczy nad Drawą" PLB320016,

d) obszaru Natura 2000 „Uroczyska Puszczy Drawskiej" PLH320046,

e) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 125;

2) nakaz ochrony istniejących pomników przyrody zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

1) nie wskazuje się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym:

a) parametry działki nie mogą być mniejsze niż określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg, dojść i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami;

b) dla terenów innych niż rolnicze i leśne, dla których w ustaleniach szczegółowych nie określono szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- minimalna powierzchnia – 2 m^2,

- minimalna szerokość frontu – 2,0 m,

- kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 60° do 120°.

§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:

1) pasy techniczne napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia o szerokości po 5,0 m od osi linii w obie strony, w których obowiązują ograniczenia określone w § 6 pkt 6;

2) strefy sanitarne cmentarzy, w których obowiązuje nakaz uwzględnienia ograniczeń w zagospodarowaniu i zabudowie wynikających z przepisów odrębnych.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

1) w zakresie komunikacji:

a) nakaz zachowania istniejącego układu komunikacyjnego z dopuszczeniem jego rozbudowy zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały,

b) obsługę komunikacyjną terenów objętych planem poprzez drogi publiczne klasy zbiorczej i lokalnej oraz drogi wewnętrzne powiązane z zewnętrznym układem komunikacyjnym,

c) dla terenu drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonego KD-Z:

- szerokość w liniach rozgraniczających od 8,0 do 23,0 m zgodnie z rysunkiem planu,

- dopuszczenie lokalizacji chodników i ścieżek rowerowych albo ścieżek pieszo-rowerowych,

- dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych,

- dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

d) dla terenu drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonego KD-L:

- szerokość w liniach rozgraniczających od 11,0 do 19,0 m zgodnie z rysunkiem planu,

- dopuszczenie lokalizacji chodników i ścieżek rowerowych albo ścieżek pieszo-rowerowych,

- dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych,

- dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

e) dla terenów dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW:

- szerokość w liniach rozgraniczających od 0,0 do 24,0 m zgodnie z rysunkiem planu,

- dopuszczenie lokalizacji chodników i ścieżek rowerowych albo ścieżek pieszo-rowerowych,

- dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

f) minimalną liczbę miejsc do parkowania zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej:

- 2 stanowiska postojowe na każdy lokal mieszkalny,

- 1 stanowisko postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych,

g) nakaz wyznaczenia co najmniej 1 miejsca postojowego dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 10 stanowisk postojowych;

2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej,

b) nakaz zapewnienia wody dla celów przeciwpożarowych;

3) w zakresie odprowadzenia ścieków:

a) docelowe odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) do czasu budowy kanalizacji sanitarnej dopuszczenie stosowania szczelnych zbiorników bezodpływowych zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) dopuszczenie lokalizacji lokalnych przepompowni ścieków z zapewnieniem dostępu do dróg publicznych;

4) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych – zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie lub ich odprowadzanie do kanalizacji deszczowej, dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

a) docelowe zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub ze źródeł indywidualnych zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) dopuszczenie lokalizacji stacji gazowych z zapewnieniem dostępu do dróg publicznych;

6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych,

b) zachowanie istniejącej sieci elektroenergetycznej, z możliwością jej przebudowy oraz rozbudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych z zapewnieniem dostępu do dróg publicznych;

7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło – nakaz wytwarzania energii dla celów grzewczych i technologicznych wyłącznie na bazie paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisji oraz odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW.

§ 14. Nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 2.
Przepisy szczegółowe

§ 15. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem 1MN:

1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych,

b) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,

c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

d) dojść, dojazdów i miejsc postojowych;

3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik intensywności zabudowy:

- maksymalny – 0,90,

- minimalny – 0,00,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%;

4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość:

- budynku mieszkalnego jednorodzinnego – nie więcej niż 8,0 m,

- budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – nie więcej niż 6,0 m,

b) maksymalna liczba kondygnacji:

- dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego – dwie kondygnacje nadziemne,

- dla budynku garażowo-gospodarczego – jedna kondygnacja nadziemna,

c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, przy czym poziom parteru należy sytuować na wysokości nieprzekraczającej 0,6 m nad poziomem terenu,

d) geometria głównych połaci dachowych – dachy strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 40° – 50°,

e) pokrycie dachów stromych – dachówka, materiały imitujące dachówkę w kolorach od brunatnego, poprzez ceglany do czerwonego,

f) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy i pokrycia dachu;

5) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia – 1200 m^2,

b) minimalna szerokość frontu – 25,0 m,

c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 80° do 100°;

6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1200 m^2, z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

§ 16. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN:

1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych,

b) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,

c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

d) dojść, dojazdów i miejsc postojowych;

3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik intensywności zabudowy:

- maksymalny – 0,60,

- minimalny – 0,00,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20%,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%;

4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość:

- budynku mieszkalnego jednorodzinnego – nie więcej niż 8,0 m,

- budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – nie więcej niż 6,0 m,

b) maksymalna liczba kondygnacji:

- dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego – dwie kondygnacje nadziemne,

- dla budynku garażowo-gospodarczego – jedna kondygnacja nadziemna,

c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, przy czym poziom parteru należy sytuować na wysokości nieprzekraczającej 0,6 m nad poziomem terenu,

d) geometria głównych połaci dachowych – dachy strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 40° – 60°,

e) pokrycie dachów stromych – dachówka, materiały imitujące dachówkę w kolorach od brunatnego, poprzez ceglany do czerwonego,

f) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy i pokrycia dachu;

5) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia – 1500 m^2,

b) minimalna szerokość frontu – 25,0 m,

c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 80° do 100°;

6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m^2, z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

§ 17. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 1RM, 2RM, 3RM:

1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych,

b) budynków inwentarskich,

c) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,

d) budowli rolniczych,

e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

f) dojść, dojazdów i miejsc postojowych;

3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik intensywności zabudowy:

- maksymalny – 0,90,

- minimalny – 0,00,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%;

4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość – nie więcej niż 9,0 m,

b) maksymalna liczba kondygnacji – dwie kondygnacje nadziemne,

c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, przy czym poziom parteru należy sytuować na wysokości nieprzekraczającej 0,6 m nad poziomem terenu,

d) geometria głównych połaci dachowych – dachy strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 40° – 50°,

e) pokrycie dachów stromych – dachówka, materiały imitujące dachówkę w kolorach od brunatnego, poprzez ceglany do czerwonego,

f) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy i pokrycia dachu;

5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem 4RM:

1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych,

b) budynków inwentarskich,

c) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,

d) budowli rolniczych,

e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

f) dojść, dojazdów i miejsc postojowych;

3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik intensywności zabudowy:

- maksymalny – 0,90,

- minimalny – 0,00,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%;

4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość – nie więcej niż 9,0 m,

b) maksymalna liczba kondygnacji – dwie kondygnacje nadziemne,

c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, przy czym poziom parteru należy sytuować na wysokości nieprzekraczającej 0,6 m nad poziomem terenu,

d) geometria głównych połaci dachowych – dachy strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 50° – 60°,

e) pokrycie dachów stromych – dachówka, materiały imitujące dachówkę w kolorach od brunatnego, poprzez ceglany do czerwonego,

f) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy i pokrycia dachu;

5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 19. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem 5RM:

1) dopuszcza się lokalizację:

a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych,

b) budynków inwentarskich,

c) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,

d) budowli rolniczych,

e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

f) dojść, dojazdów i miejsc postojowych;

2) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik intensywności zabudowy:

- maksymalny – 0,60,

- minimalny – 0,00,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20%,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 80%;

3) ustala się zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość – nie więcej niż 9,0 m,

b) maksymalna liczba kondygnacji – dwie kondygnacje nadziemne,

c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, przy czym poziom parteru należy sytuować na wysokości nieprzekraczającej 0,6 m nad poziomem terenu,

d) geometria głównych połaci dachowych – dachy strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 40° – 60°,

e) pokrycie dachów stromych – dachówka, materiały imitujące dachówkę w kolorach od brunatnego, poprzez ceglany do czerwonego;

4) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 20. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem U:

1) zachowuje się istniejącą zabudowę obszaru zabytkowego wpisanego do rejestru zabytków – zespołu dworsko-parkowego z dziedzińcem folwarcznym, z możliwością zmiany sposobu użytkowania przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie, z zastrzeżeniem § 8 pkt 1 i 2;

2) ustala się zakaz lokalizacji nowej zabudowy;

3) dopuszcza się lokalizację, z zastrzeżeniem § 8 pkt 1 i 2:

a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

b) dojść, dojazdów i miejsc postojowych;

4) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik intensywności zabudowy:

- maksymalny – 1,60,

- minimalny – 0,00,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%;

5) ustala się zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość:

- budynku usługowego – nie więcej niż 12,0 m,

- budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – nie więcej niż 6,0 m,

b) maksymalna liczba kondygnacji:

- dla budynku usługowego – trzy kondygnacje nadziemne,

- dla budynku garażowo-gospodarczego – jedna kondygnacja nadziemna,

c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, przy czym poziom parteru należy sytuować na wysokości nieprzekraczającej 0,6 m nad poziomem terenu,

d) geometria głównych połaci dachowych – dachy strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 20° – 60°,

e) pokrycie dachów stromych – dachówka, materiały imitujące dachówkę w kolorach od brunatnego, poprzez ceglany do czerwonego,

f) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy i pokrycia dachu;

6) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia – 30 000 m^2,

b) minimalna szerokość frontu – 60,0 m,

c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 80° do 100°;

7) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 30 000 m^2, z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

§ 21. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem UT:

1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) budynków usługowych o funkcji usług turystyki, hotelarstwa i gastronomii,

b) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,

c) parkingów naziemnych,

d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

e) dojść, dojazdów i miejsc postojowych;

3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik intensywności zabudowy:

- maksymalny – 1,20,

- minimalny – 0,00,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%;

4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość:

- budynku usługowego – nie więcej niż 12,0 m,

- budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – nie więcej niż 6,0 m,

b) maksymalna liczba kondygnacji:

- dla budynku usługowego – trzy kondygnacje nadziemne,

- dla budynku garażowo-gospodarczego – jedna kondygnacja nadziemna,

c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, przy czym poziom parteru należy sytuować na wysokości nieprzekraczającej 0,6 m nad poziomem terenu,

d) geometria głównych połaci dachowych – dachy strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 20° – 50°,

e) pokrycie dachów stromych – dachówka, materiały imitujące dachówkę w kolorach od brunatnego, poprzez ceglany do czerwonego,

f) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy i pokrycia dachu;

5) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia – 30000 m^2,

b) minimalna szerokość frontu – 25,0 m,

c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 80° do 100°;

6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 30000 m^2, z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

§ 22. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem 1ZP:

1) zachowuje się istniejącą zieleń urządzoną wchodzącą w skład obszaru zabytkowego ujętego w gminnej ewidencji zabytków – terenu dawnego cmentarza ewangelickiego;

2) zakazuje się lokalizacji budynków;

3) dopuszcza się lokalizację, z zastrzeżeniem § 8 pkt 1 i 3:

a) zieleni urządzonej,

b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

c) dojść i dojazdów;

4) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 70%.

§ 23. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 2ZP:

1) zachowuje się istniejącą zieleń urządzoną wchodzącą w skład obszaru zabytkowego wpisanego do rejestru zabytków – zespołu dworsko-parkowego z dziedzińcem folwarcznym,

2) zakazuje się lokalizacji budynków;

3) dopuszcza się lokalizację, z zastrzeżeniem § 8 pkt 1 i 2:

a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

b) dojść i dojazdów;

4) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 70%.

§ 24. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem ZD:

1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) altan działkowych,

b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

c) dojść, dojazdów i miejsc postojowych;

3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik intensywności zabudowy:

- maksymalny – 0,10,

- minimalny – 0,00,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 10%,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%;

4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość – nie więcej niż 5,0 m,

b) geometria głównych połaci dachowych – dowolna.

§ 25. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem ZC:

1) zachowuje się istniejącą zieleń cmentarną wchodzącą w skład obszaru zabytkowego ujętego w gminnej ewidencji zabytków – terenu cmentarza ewangelickiego;

2) zakazuje się lokalizacji budynków;

3) dopuszcza się lokalizację, z zastrzeżeniem § 8 pkt 1 i 3:

a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

b) dojść i dojazdów;

4) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 70%.

§ 26. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL:

1) zachowuje się istniejące grunty leśne;

2) zakazuje się lokalizacji budynków;

3) dopuszcza się lokalizację zgodnie z przepisami odrębnymi:

a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

b) ścieżek pieszych i rowerowych,

c) dojść i dojazdów,

d) urządzeń melioracji wodnych.

§ 27. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem 7ZL:

1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;

2) dopuszcza się lokalizację zgodnie z przepisami odrębnymi:

a) budynków związanych z gospodarką leśną,

b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

c) ścieżek pieszych i rowerowych,

d) dojść, dojazdów i miejsc postojowych;

3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik intensywności zabudowy:

- maksymalny – 1,20,

- minimalny – 0,00,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%;

4) ustala się zasady sytuowania i parametry projektowanych budynków:

a) maksymalna wysokość – nie więcej niż 10,0 m,

b) maksymalna liczba kondygnacji – dwie kondygnacje nadziemne,

c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, przy czym poziom parteru należy sytuować na wysokości nieprzekraczającej 0,6 m nad poziomem terenu,

d) geometria głównych połaci dachowych – dachy płaskie lub strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 40° – 50°,

e) pokrycie dachów stromych – dachówka, materiały imitujące dachówkę w kolorach od brunatnego, poprzez ceglany do czerwonego,

f) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy i pokrycia dachu.

5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 28. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 1Rz, 2Rz, 3Rz, 4Rz:

1) zachowuje się istniejące zadrzewienia;

2) zakazuje się lokalizacji budynków;

3) dopuszcza się lokalizację zgodnie z przepisami odrębnymi:

a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

b) dojść i dojazdów,

c) urządzeń melioracji wodnych.

§ 29. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem 1R:

1) dopuszcza się zachowanie istniejącego budynku magazynowego wraz z zapleczem technicznym;

2) zakazuje się lokalizacji nowych budynków;

3) dopuszcza się lokalizację zgodnie z przepisami odrębnymi:

a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

b) dojść i dojazdów,

c) urządzeń melioracji wodnych.

§ 30. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 2R, 3R, 4R, 5R, 6R:

1) zachowuje się istniejące użytki rolne;

2) zakazuje się lokalizacji budynków;

3) dopuszcza się lokalizację zgodnie z przepisami odrębnymi:

a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

b) dojść i dojazdów,

c) urządzeń melioracji wodnych.

§ 31. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem E:

1) dopuszcza się lokalizację:

a) obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

b) dojść, dojazdów i miejsc postojowych;

2) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik intensywności zabudowy:

- maksymalny – 0,80,

- minimalny – 0,00,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 80%,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 1%;

3) ustala się zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość – nie więcej niż 10,0 m,

b) geometria głównych połaci dachowych – dowolna.

Rozdział 3.
Przepisy końcowe

§ 32. Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zmianami) w wysokości 30%.

§ 33. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Człopa.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Zbigniew Tymecki

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXVII/218/2021
Rady Miejskiej w Człopie
z dnia 22 lipca 2021 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBRĘBU GEODEZYJNEGO ZAŁOM, GMINA CZŁOPA

