

Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Człuchowie
z dnia

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy alei Jana Pawła II, ulicy Kasztanowej i alei Wojska Polskiego w Człuchowie.

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506 ze zm.), a także uchwały Nr VI.63.2019 Rady Miejskiej w Człuchowie z dnia 29 kwietnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy Alei Jana Pawła II, ulicy Kasztanowej i Alei Wojska Polskiego w Człuchowie, po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń „Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Człuchów”, uchwalonej uchwałą Nr LIII/306/2009 Rady Miejskiej w Człuchowie z dnia 25 listopada 2009 roku,

RADA MIEJSKA
u c h w a ł a:

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy alei Jana Pawła II, ulicy Kasztanowej i alei Wojska Polskiego w Człuchowie, w granicach obszarów objętych planem miejscowym określonych na załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały w skali 1:1000, zwany dalej planem.

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 2. Plan obejmuje obszary położone we wschodniej części miasta Człuchów, w sąsiedztwie skrzyżowania typu rondo alei Wojska Polskiego i alei Jana Pawła II (drogi krajowej nr 22: granica państwa (Niemcy) - Kostrzyn nad Odrą - Wałdowice - Gorzów Wielkopolski - Wałcz - Człuchów - Chojnice - Starogard Gdański - Czarlin - Malbork - Stare Pole - Elbląg) z ulicą Sienkiewicza (drogą powiatową nr 2521G) i aleją Wojska Polskiego (drogą gminną nr 234045G) oraz skrzyżowania alei Wojska Polskiego (drogi gminnej nr 234045G) z ulicą Kasztanową (drogą gminną nr 234017G), po północno – zachodniej stronie Jeziora Miejskiego.

§ 3. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczone na rysunku planu literami **MNU**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu literami **MW**;
- 3) teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu literami **UMW**;
- 4) teren zabudowy usługowej i parkingu, oznaczony na rysunku planu literami **U, KP**;
- 5) teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyki, oznaczony na rysunku planu literą **E**;
- 6) teren infrastruktury technicznej - kanalizacji, oznaczony na rysunku planu literą **K**;
- 7) tereny ciągów pieszo – rowerowych, oznaczone na rysunku planu literami **KDY**;
- 8) tereny dróg publicznych dojazdowych, oznaczone na rysunku planu literami **KDD**;

- 9) teren drogi publicznej lokalnej, oznaczony na rysunku planu literami **KDL**;
- 10) teren drogi publicznej klasy GP - głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony na rysunku planu literami **KDGP**.

§ 4.1. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowi załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały.

4. Dla każdego wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu, oznaczonego symbolem, obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne określone w **Rozdziale 2** i ustalenia szczegółowe określone w **Rozdziale 3** dla danego terenu.

5. Do obowiązujących ustaleń planu należą następujące oznaczenia graficzne:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) dobra kultury współczesnej – pomnik/kapliczka;
- 4) symbole i określenia przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;
- 5) wymiarowanie.

§ 5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej;
- 2) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu miejscowego na mapie sytuacyjno - wysokościowej w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) **obszarach planu** - należy przez to rozumieć obszary zawarte w granicach obszarów objętych planem miejscowym;
- 4) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) **maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą fragment terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie wiat i budynków z uwzględnieniem ryzalitów, ale linia ta nie dotyczy takich elementów jak gzymsy, wykusze, okapy dachu, balkony lub daszki nad wejściem, które mogą być wysunięte przed linię zabudowy do 1,5 m, wymagane przepisami docieplenia ścian zewnętrznych budynków, wybudowanych przed wejściem w życie uchwały, do 0,5 m, a także takich części budynku jak ganki wejściowe i wiatrołapy o powierzchni do 6,0 m², galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie lub rampy oraz kondygnacje podziemne budynków;
- 6) **terenie** - należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem składającym się z liczby wskazującej kolejny numer terenu oraz liter określających rodzaj przeznaczenia i sposób zagospodarowania terenu;
- 7) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 12°;
- 8) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw, akty wykonawcze oraz przepisy prawa miejscowego.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne - Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów

§ 6.1. Przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1 MNU**, **2 MNU**, **3 MNU**, **4 MNU** i **5 MNU**, na których obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania określone w § 7;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **6 MW**, na którym obowiązują ustalenia szczegółowe określone w § 8;
- 3) teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **7 UMW**, na którym obowiązują ustalenia szczegółowe określone w § 9;
- 4) teren zabudowy usługowej i parkingu, oznaczony na rysunku planu symbolem **8 U**, **KP**, na którym obowiązują ustalenia szczegółowe określone w § 10;
- 5) teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyki, oznaczony na rysunku planu symbolem **9 E**, na którym obowiązują ustalenia szczegółowe określone w § 11;
- 6) teren infrastruktury technicznej - kanalizacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **10 K**, na którym obowiązują ustalenia szczegółowe określone w § 12;
- 7) tereny ciągów pieszo – rowerowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **11 KDY** i **12 KDY**, na których obowiązują ustalenia szczegółowe określone w § 13;
- 8) tereny dróg publicznych dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **13 KDD**, **14 KDD**, **15 KDD** i **16 KDD**, na których obowiązują ustalenia szczegółowe określone w § 14;
- 9) teren drogi publicznej lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **17 KDL**, na którym obowiązują ustalenia szczegółowe określone w § 15;
- 10) teren drogi publicznej klasy GP - głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony na rysunku planu symbolem **18 KDGP**, na którym obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania określone w § 16.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: w obszarze planu:

- 1) zagospodarowanie terenów w obszarze planu musi uwzględniać istniejące przebiegi sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem odległości od tych sieci wymaganych przepisami odrębnymi i normami oraz możliwości dostępu w celu napraw i konserwacji – dopuszcza się przebudowy w/w sieci i zmiany ich przebiegu;
- 2) ustala się zakaz sytuowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 3) dopuszcza się:
 - a) podpiwniczenia;
 - b) sytuowanie budynku w odległości 1,50 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną - w przypadku budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę tej granicy;
 - c) budowę urządzeń budowlanych związanych z realizowanymi obiektami budowlanymi;
 - d) realizację niezbędnych sieci uzbrojenia terenu z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w przepisach odrębnych;
- 2) zakaz, wymieniony w **pkt 1**, nie dotyczy:
 - a) inwestycji telekomunikacyjnych realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi, niezbędnych sieci uzbrojenia terenu oraz terenów komunikacji;
 - b) realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których organ ochrony środowiska stwierdził brak konieczności przeprowadzania oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko lub przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na sąsiednią zabudowę mieszkaniową;

- 3) gospodarka odpadami winna odbywać się zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów odrębnych;
- 4) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno – gruntowego – należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym;
- 5) wody opadowe i roztopowe z utwardzonych nawierzchni dróg, parkingów, placów manewrowych i innych zanieczyszczonych, a także inne ścieki, przed odprowadzeniem do odbiornika muszą spełniać wymagania określone w przepisach odrębnych;
- 6) należy przyjąć dopuszczalny poziom hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem przeznaczenia terenu;
- 7) przy lokalizowaniu zabudowy należy uwzględnić oddziaływanie hałasu i wibracji wynikające z ruchu drogowego na drodze krajowej nr 22 i wykonać niezbędne zabezpieczenia zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) należy zachować istniejący szpaler drzew wzdłuż alei Wojska Polskiego;
- 9) ustala się nakaz ochrony gatunków dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, z dopuszczeniem odstępstwa od zakazów obowiązujących w stosunku do gatunków chronionych z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

4. Zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określenia.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: w obszarze planu:

- 1) w przypadku odkrycia, podczas realizowania prac ziemnych, przedmiotu posiadającego cechy zabytku zastosowanie mają przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) ustala się wymóg zachowania, oznaczonego na rysunku planu, dobra kultury współczesnej – pomnika/kapliczki.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: obowiązują zasady ustalone w *Rozdziale 3* dla terenów:

- 1) ciągów pieszo - rowerowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **11 KDY** i **12 KDY**;
- 2) dróg publicznych dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **13 KDD**, **14 KDD**, **15 KDD** i **16 KDD**;
- 3) drogi publicznej lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **17 KDL**;
- 4) drogi publicznej klasy GP - głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony na rysunku planu symbolem **18 KDGP**.

7. 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: w obszarze planu:

- 1) dopuszcza się:
 - a) remonty i przebudowę istniejących budynków oraz zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków na zgodny z przeznaczeniem terenu określonym w planie;
 - b) rozbiórkę istniejących budynków;
 - c) zieleń towarzyszącą na każdej działce budowlanej;
- 2) w przypadku działek zabudowanych i zainwestowanych w dniu wejścia w życie planu, na których geometria dachu istniejącego budynku nie spełnia warunków ustalonych w *Rozdziale 3* dla terenu,

- na którym się znajduje, dopuszcza się dla części rozbudowywanej i przebudowywanej zachowanie geometrii dachu występującej na części istniejącej;
- 3) nie ogranicza się wysokości budowli, a w celu ochrony przestrzeni powietrznej przed przeszkodami lotniczymi zastosowanie mają przepisy odrębne;
 - 4) ustalenia w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
 - a) w przeliczeniu na jedno mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej co najmniej 1 dla samochodów użytkowników stałych i co najmniej 1 dla samochodów użytkowników przebywających okresowo;
 - b) w przeliczeniu na jedno mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej co najmniej 1 dla samochodów użytkowników stałych i co najmniej 1 dla samochodów użytkowników przebywających okresowo, o ile z przepisów **Rozdziału 3** nie wynika inaczej;
 - c) w przypadku działalności usługowej nie mniej niż 1 na 3 osoby zatrudnione i nie mniej niż 2 do 100 m² powierzchni użytkowej usług lub powierzchni sprzedaży i dodatkowo 1 na każde 50 m² powyżej 100 m², w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym do obliczeń ilości miejsc nie uwzględnia się powierzchni magazynowej;
 - d) miejsca do parkowania mogą być realizowane jako naziemne, wkomponowane w zagospodarowanie terenu, lub jako wbudowane w budynki (garaże);
 - e) z konieczności zapewnienia miejsc do parkowania zwalnia się obiekty usługowe o powierzchni użytkowej do 50 m²;
 - 5) pokrycie dachów o nachyleniu połąci powyżej 25° dachówką ceramiczną lub materiałami przypominającymi ją wyglądem;
 - 6) wyklucza się dachy o niesymetrycznym nachyleniu głównych połąci dachowych – nie dotyczy dachów płaskich;
 - 7) dachy w kolorach naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, szarości i czerni - nie dotyczy dachów płaskich;
 - 8) elewacje budynków białe lub w kolorach pastelowych oraz zbliżonych do barw naturalnych materiałów typu cegła, drewno, kamień.

8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie określa się ze względu na brak przedmiotu ustaleń.

9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie wystąpiła potrzeba określenia.

10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: uwzględnić strefy kontrolowane wzdłuż istniejących i planowanych gazociągów średniego ciśnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) ustala się powiązanie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogi publiczne: krajową nr 22 (granica państwa (Niemcy) - Kostrzyn nad Odrą - Wałdowice - Gorzów Wielkopolski - Wałcz - Człuchów - Chojnice - Starogard Gdański - Czarlin - Malbork - Stare Pole - Elbląg), tj. aleje Jana Pawła II i Wojska Polskiego, powiatową nr 2521G, tj. ulicę Sienkiewicza, oraz gminne nr 234045 – aleję Wojska Polskiego, nr 234003G – ulicę Broniewskiego, nr 234006G – ulicę Bolesława Chrobrego, nr 234054G – ulicę Jeziorną, nr 234017G – ulicę Kasztanową i nr 234081G – ulicę Różaną;

- 2) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej, z której należy zapewnić odpowiednią ilość wody dla celów przeciwpożarowych do zewnętrznego gaszenia pożaru dla terenów i obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) odprowadzenie ścieków istniejącą i projektowaną kanalizacją sanitarną do oczyszczalni ścieków w Człuchowie;
- 4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych istniejącą i projektowaną kanalizacją deszczową lub indywidualnie na terenie działki - dopuszcza się odprowadzenie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych z połąci dachowych bezpośrednio do gruntu w granicach działki;
- 5) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do systemu odwodnienia drogi krajowej nr 22;
- 6) budowa systemów telekomunikacyjnych, w tym szerokopasmowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej;
- 8) dopuszcza się budowę sieci gazowej;
- 9) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem źródeł zbiorczych lub indywidualnych nieemisyjnych lub niskoemisyjnych (np.: ogrzewanie elektryczne, olejowe, gazowe lub inne);
- 10) należy zapewnić dostęp (faktyczny i prawny) do sieci uzbrojenia terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: nie określa się ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania.

13. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: dla wszystkich terenów ustala się stawkę w wysokości 30%.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe – Karty terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

§ 7. Karta terenów: 1 MNU, 2 MNU, 3 MNU, 4 MNU i 5 MNU

1. Przeznaczenie terenu: ustala się dwa równorzędne przeznaczenia terenu, które można realizować niezależnie lub łącznie:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) teren zabudowy usługowej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) dopuszcza się:
 - a) budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych, usługowych (w tym handlowych) lub mieszkalno – usługowych;
 - b) budowę budynków gospodarczych lub garaży wolnostojących lub dobudowanych do innych budynków;
 - c) budowę wiat wolnostojących lub dobudowanych do budynków;
 - d) wszelką działalność usługową (w tym handlową) spełniającą wymóg określony w § 6 ust. 3 pkt 1-2;
 - e) podział na działki budowlane z uwzględnieniem zapisu w ust. 5;
- 2) teren 5 MNU przeznacza się na poprawę warunków zagospodarowania przylegających do obszaru planu działek zabudowy mieszkalno – usługowej.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna intensywność zabudowy: na terenie 1 MNU - 2,4, a na pozostałych terenach 1,6;
- 2) minimalna intensywność zabudowy: nie określa się;
- 3) powierzchnia zabudowy na terenie 1 MNU - do 60% powierzchni działki, a na pozostałych terenach do 40% powierzchni działki;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na terenie 1 MNU - 20% powierzchni działki budowlanej, a na pozostałych terenach - 30% powierzchni działki budowlanej;

- 5) wysokość zabudowy:
- budynki mieszkalne, usługowe i mieszkalno – usługowe o wysokości do III kondygnacji nadziemnych i do 13,0 m;
 - budynki gospodarcze, garaże i wiaty parterowe o wysokości do 6,0 m;
- 6) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy tak, jak wrysowano na rysunku planu, tj. w odległościach 4,0 m, 5,0, 6,0 i 9,0 m od linii rozgraniczających dróg oraz w liniach zabudowy istniejących budynków;
- 7) dachy:
- na budynkach mieszkalnych, usługowych i mieszkalno – usługowych dwuspadowe o kącie nachylenia połaci od 30° do 45° lub wielospadowe, w tym czterospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, a na budynkach usługowych parterowych dopuszcza się także płaskie;
 - na budynkach gospodarczych, garażach i wiatach płaskie lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci do 30° lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°, a na dobudowanych do innych budynków dopuszcza się także jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°.

4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji: ustala się obsługę komunikacyjną terenów:

- 1 MNU z przylegających do obszaru planu ulic Sienkiewicza i Broniewskiego;
- 2 MNU z przedłużenia położonej poza obszarami planu ulicy Różanej – terenu **13 KDD**;
- 3 MNU z alei Wojska Polskiego – terenu **17 KDL** i przedłużenia ulicy Różanej – terenów **13 KDD** i **14 KDD**;
- 4 MNU z ulicy Kasztanowej – terenu **15 KDD**;
- 5 MNU z przylegających do obszaru planu ulic Sienkiewicza i Bolesława Chrobrego.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: na terenie 3 MNU - 300 m², a na pozostałych terenach - 600 m².

§ 8. Karta terenu 6 MW

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

dopuszcza się:

- budowę jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego;
- budowę garaży.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna intensywność zabudowy: 1,6;
- 2) minimalna intensywność zabudowy: nie określa się;
- 3) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki lub terenu;
- 4) minimalny udział powierzchni działki biologicznie czynnej - 25% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość budynków:
 - budynek mieszkalny do III kondygnacji nadziemnych i do 13,0 m;
 - garaże parterowe o wysokości do 4,0 m;
- 6) ustalenia w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji: należy przewidzieć miejsca do parkowania lub garaże w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny;
- 7) ustala się maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy w linii zabudowy istniejącego budynku, tak jak wrysowano na rysunku planu;
- 8) dachy:
 - na budynku mieszkalnym czterospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
 - na garażach płaskie.

4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji: ustala się obsługę komunikacyjną terenu z przylegającej ulicy Kasztanowej – terenu **15 KDD**.

§ 9. Karta terenu 7 UMW

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) dopuszcza się budowę:
 - a) jednego budynku usługowego lub usługowo – mieszkalnego z przeznaczeniem parteru wyłącznie na działalność usługową;
 - b) garaży;
- 2) ustala się obowiązek wprowadzenia pasa gęstej, wysokiej zieleni izolacyjnej szerokości min. 2,0 m wzdłuż linii rozgraniczającej terenu **10 K**.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna intensywność zabudowy: 1,4;
- 2) minimalna intensywność zabudowy: nie określa się;
- 3) powierzchnia zabudowy do 35% powierzchni działki lub terenu;
- 4) minimalny udział powierzchni działki biologicznie czynnej - 25% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość budynków:
 - a) budynek usługowy lub usługowo - mieszkalny do III kondygnacji nadziemnych i do 13,0 m;
 - b) garaże parterowe o wysokości do 4,0 m;
- 6) ustala się maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy w linii zabudowy realizowanego budynku oraz w odległości 12,5 m od linii rozgraniczającej drogi, tak jak wrysowano na rysunku planu;
- 7) dachy płaskie lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 20°.

4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji: ustala się obsługę komunikacyjną terenu z przylegającej ulicy Jeziornej - terenu **16 KDD** oraz z ulicy Wojska Polskiego, położonej poza obszarem planu, przylegającej do linii rozgraniczającej terenu **7 UMW**.

§ 10. Karta terenu 8 U, KP

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej i parkingu.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

dopuszcza się:

- a) budowę budynków usługowych;
- b) wszelką działalność usługową (w tym handlową) spełniającą wymóg określony w § 6 ust. 3 pkt 1-2;
- c) lokalizację miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna intensywność zabudowy: 0,4;
- 2) minimalna intensywność zabudowy: nie określa się;
- 3) powierzchnia zabudowy do 20% powierzchni terenu;
- 4) minimalny udział powierzchni działki biologicznie czynnej - 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość budynków do 9,0 m;
- 6) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy tak, jak wrysowano na rysunku planu, tj. w odległościach 4,0 m i 22,0 m od linii rozgraniczających dróg oraz jako przedłużenie linii zabudowy na terenach **2 MNU** i **3 MNU**;
- 7) dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci do 30° lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 30°.

4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji: ustala się obsługę komunikacyjną terenu z przylegających dróg, tj. z ulicy Różanej - terenu **13 KDD** i z alei Wojska Polskiego – terenu **17 KDL**.

§ 11. Karta terenu 9 E

1. Przeznaczenie terenu: teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyki.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: dopuszcza się budowę stacji transformatorowej SN/nn wraz z niezbędnymi obiektami budowlanymi, instalacjami i urządzeniami.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna intensywność zabudowy - 0,95;
- 2) minimalna intensywność zabudowy: nie określa się;

- 3) powierzchnia zabudowy do 95% powierzchni terenu;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość budynku do 4,0 m;
- 6) ustalenia w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji: nie dotyczy;
- 7) dopuszcza się budowę bezpośrednio przy linii rozgraniczającej przylegającej drogi;
- 8) dach płaski lub dwuspadowy o nachyleniu połaci do 30°.

4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji: ustala się obsługę komunikacyjną terenu z przylegającej ulicy Jeziornej - terenu **16 KDD**.

§ 12. Karta terenu 10 K

1. Przeznaczenie terenu: teren infrastruktury technicznej - kanalizacji.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

dopuszcza się budowę przepompowni ścieków wraz z niezbędnymi obiektami budowlanymi, instalacjami i urządzeniami.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna intensywność zabudowy - 0,1;
- 2) minimalna intensywność zabudowy: nie określa się;
- 3) powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni terenu;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość budynku do 4,0 m;
- 6) ustalenia w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji: nie dotyczy;
- 7) dopuszcza się budowę bezpośrednio przy linii rozgraniczającej drogi;
- 8) dach płaski lub dwuspadowy o nachyleniu połaci do 30°.

4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji: ustala się obsługę komunikacyjną terenu z przylegającej ulicy Jeziornej - terenu **16 KDD** i części ulicy przylegającej do obszaru planu.

§ 13. Karta terenów: 11 KDY i 12 KDY

1. Przeznaczenie terenu: teren ciągu pieszo – rowerowego.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) ustala się szerokości ciągów pieszo - rowerowych zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, tj.:
 - a) **11 KDY** - zgodnie z geodezyjnym wydzieleniem,
 - b) **12 KDY** - 3,5 m;
- 2) dopuszcza się pozostawienie ciągu pieszo – rowerowego **11 KDY** wyłącznie jako pieszego;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0% powierzchni działki budowlanej.

3. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: tereny ciągów pieszo – rowerowych **11 KDY** i **12 KDY** ustala się jako przeznaczone na realizację inwestycji celu publicznego.

§ 14. Karta terenów: 13 KDD, 14 KDD, 15 KDD i 16 KDD

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej dojazdowej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) ustala się szerokości dróg publicznych dojazdowych zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) **13 KDD** i **14 KDD** (przedłużenie ulicy Różanej) - zgodnie z geodezyjnym wydzieleniem;
 - b) **15 KDD** (ulicy Kasztanowej) - min. 12,0 m;
 - c) **16 KDD** (ulicy Jeziornej) – w większej części zgodnie z geodezyjnym wydzieleniem;
- 2) dopuszcza się budowę elementów drogi zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) tereny dróg publicznych dojazdowych **13 KDD**, **14 KDD**, **15 KDD** i **16 KDD** ustala się jako przeznaczone na realizację inwestycji celu publicznego;
- 2) umieszczanie na terenach, o których mowa w **pkt 1**, urządzeń technicznych i zieleni zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych;

3) na terenach, o których mowa w **pkt 1**, wprowadza się zakaz umieszczania tymczasowych obiektów usługowo – handlowych.

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

- 1) drogi publiczne dojazdowe **13 KDD** i **14 KDD** przeznacza się na przedłużenie ulicy Różanej;
- 2) ustala się powiązania komunikacyjne dróg publicznych dojazdowych w obrębie istniejących skrzyżowań:
 - a) **15 KDD** z aleją Wojska Polskiego przylegającą do obszaru planu;
 - b) **16 KDD** z wydzieloną w obszarze planu aleją Wojska Polskiego - terenem **17 KDL**.

§ 15. Karta terenu 17 KDL

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej lokalnej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) ustala się szerokość drogi publicznej lokalnej **17 KDL** (alei Wojska Polskiego) zgodnie z rysunkiem planu, tj. zgodnie z geodezyjnym wydzieleniem;
- 2) dopuszcza się budowę elementów drogi zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) teren drogi publicznej lokalnej **17 KDL** ustala się jako przeznaczony na realizację inwestycji celu publicznego;
- 2) umieszczanie na terenie, o którym mowa w **pkt 1**, urządzeń technicznych i zieleni zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych;
- 3) na terenie, o którym mowa w **pkt 1**, wprowadza się zakaz umieszczania tymczasowych obiektów usługowo – handlowych.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: ustala się powiązanie komunikacyjne drogi publicznej lokalnej **17 KDL** z wydzielonymi w obszarze planu drogami:

- 1) publiczną dojazdową **16 KDD** (ulicą Jeziorną);
- 2) publiczną klasy GP - główną ruchu przyspieszonego **18 KDGP** (alejami Jana Pawła II i Wojska Polskiego) w obrębie istniejącego skrzyżowania typu rondo.

§ 16. Karta terenu 18 KDGP

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej klasy GP – głównej ruchu przyspieszonego.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) ustala się linie rozgraniczające terenu drogi publicznej głównej ruchu przyspieszonego **18 KDGP** zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu - w znacznej części zgodnie z geodezyjnym wydzieleniem;
- 2) dopuszcza się budowę elementów drogi zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) teren drogi publicznej klasy GP – głównej ruchu przyspieszonego **18 KDGP** ustala się jako przeznaczony na realizację inwestycji celu publicznego;
- 2) umieszczanie na terenie, o którym mowa w **pkt 1**, urządzeń technicznych i zieleni zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych;
- 3) na terenie, o którym mowa w **pkt 1**, wprowadza się zakaz umieszczania tymczasowych obiektów usługowo – handlowych.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: ustala się powiązanie komunikacyjne drogi publicznej klasy GP – głównej ruchu przyspieszonego **18 KDGP** (alei Jana Pawła II i Wojska Polskiego) z wydzieloną w obszarze planu drogą publiczną lokalną **17 KDL** (aleją Wojska Polskiego) oraz z przylegającą do obszaru planu drogą powiatową nr 2521G, tj. ulicą Sienkiewicza, w obrębie istniejącego skrzyżowania typu rondo.

Rozdział 4
Przepisy końcowe

§ 17. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny pod zabudowę mieszkaniową, usługi, i przemysł w rejonie al. Jana Pawła II, al. Wojska Polskiego i ul. Kasztanowej w Człuchowie, uchwalonym uchwałą Nr XXXVII.274.2013 Rady Miejskiej w Człuchowie z dnia 26 czerwca 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 17 lipca 2013 r. poz. 2870), tracą moc ustalenia w granicach obszaru objętego planem miejscowym określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały, w obrębie których wprowadza się ustalenia niniejszej uchwały.

§ 18. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego ul. Sienkiewicza oraz teren od ul. Kościńskiego do ul. Hubala w Człuchowie, uchwalonym uchwałą Nr XL.288.2018 Rady Miejskiej w Człuchowie z dnia 18 czerwca 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 06 lipca 2018 r. poz. 2690), tracą moc ustalenia w granicach obszaru objętego planem miejscowym określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały, w obrębie których wprowadza się ustalenia niniejszej uchwały.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Człuchowa.

§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia.

Przewodniczący Rady Miejskiej