

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIJESKIEJ W CZŁUCHOWIE**  
**Z DNIA ..... r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla terenu położonego przy ul. Średniej w Człuchowie.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), Uchwały Nr XXXVI.305.2021 Rady Miejskiej w Człuchowie z dnia 13 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Średniej w Człuchowie, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Człuchów przyjętego uchwałą Nr LIII/306/2009 Rady Miejskiej w Człuchowie z dnia 25 listopada 2009 r., uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.**  
**Przepisy ogólne.**

- §1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Średniej w Człuchowie.
2. Integralną częścią uchwały są:
- 1) rysunek planu miejscowego w skali 1:1000 - zwany dalej rysunkiem planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
  - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
  - 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.
3. Oznaczenia graficzne rysunku planu będące obowiązującymi ustaleniami planu:
- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) wymiarowanie (w metrach);
  - 5) MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej;
  - 6) MN-U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej;
4. Oznaczenia informacyjne nie będące ustaleniami planu:
- 1) nazwy ulic;
  - 2) przeznaczenie terenów w obowiązujących planach miejscowych.
5. Pozostałe oznaczenia nie wymienione w ust. 3, 4 i 5 stanowią treści mapy zasadniczej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

**§ 2. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:**

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;

- 2) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.);
  - 3) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
  - 4) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar na którym dopuszcza się wznoszenie zabudowy, linia ta nie dotyczy tych elementów zabudowy, które są usytuowane w całości poniżej poziomu terenu oraz takich jak np. wykusze, balkony itp., nie dotyczy także takich elementów jak wejścia, schody, podesty, rampy itp.;
  - 6) oznaczeniach informacyjnych – należy przez to rozumieć oznaczenia umieszczone na rysunku planu nie będące ustaleniami planu, wskazujące na istotne elementy zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych i stanu faktycznego.
2. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, nie wyjaśnione w ust. 1, należy interpretować zgodnie z definicjami wynikającymi z przepisów odrębnych.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne.**

#### **§ 3. W planie miejscowym nie występuje potrzeba określania:**

1. Zasad kształtowania krajobrazu.
2. Zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.
3. Granic i sposobu zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych.
4. Krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa, będących w trakcie opracowania.
5. Wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.
6. Szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.
7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.
8. Sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

#### **§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**

1. W zakresie istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie budynków i budowli:
  - 1) usytuowanych w odległości mniejszej od granicy z sąsiednią działką budowlaną niż dopuszczają to przepisy odrębne, z możliwością prowadzenia w ich obrębie robót budowlanych, jednak bez możliwości pomniejszenia tej odległości;
  - 2) o parametrach większych niż określone w planie, z możliwością prowadzenia w ich obrębie robót budowlanych, bez możliwości zwiększenia parametrów przekroczonych;
  - 3) o funkcji, która nie jest zgodna z przeznaczeniem określonym w niniejszym planie, dla których dopuszcza się przebudowę lub remont, bez zmiany parametrów zewnętrznych tych budynków i budowli;
  - 4) o geometrii dachów innej niż ustalona w planie.
2. Ustala się realizację zabudowy w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu oraz przepisami odrębnymi. Nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczono po elewacjach frontowych istniejącej zabudowy oraz na przedłużeniu tych elewacji.

3. Ustala się realizację dojeżdż i dojazdów jako utwardzonych.
4. Dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchniach innych niż określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów w celu lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej będących inwestycjami celu publicznego.
5. Obowiązują ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów zawarte w rozdziale 3.

#### **§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.**

1. Obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji.
2. Ustala się obowiązek zachowania walorów środowiska przyrodniczego, w tym istniejącej zieleni, pojedynczych drzew i krzewów oraz ich skupisk, obowiązuje zakaz wycinania drzew, oprócz przypadków bezpośredniego zagrożenia lub kolizji z planowaną inwestycją, w tym w szczególności w przypadku przebudowy dojazdów do działek.
3. Przy kształtowaniu terenów biologicznie czynnych nakaz stosowania zieleni wysokiej i niskiej na wszystkich nieutwardzonych powierzchniach terenu.
4. Nakaz realizacji nowych zadrzewień i zakrzewień zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi w formie grup drzew i krzewów lub w szpalerach wzdłuż ciągów komunikacyjnych i granic własności.
5. Obowiązują ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów zawarte w rozdziale 3.

#### **§ 8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

1. Obsługę komunikacyjną obszarów objętych planem stanowi droga publiczna (ul. Średnia) zlokalizowana poza obszarem opracowania planu.
2. W liniach rozgraniczających tereny dopuszcza się sytuowanie sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi, a także przebudowy, zmiany lokalizacji, istniejących sieci kolidujących z planowaną zabudową.
3. Zaopatrzenie w wodę:
  - 1) obowiązuje zaopatrzenie w wodę z miejskiego systemu wodociągowego;
  - 2) dopuszcza się rozbudowę sieci i urządzeń wodociągowych do zaopatrzenia zabudowy w wodę, w oparciu o istniejące i projektowane sieci wodociągowe;
  - 3) zapewnienie wody w warunkach kryzysowych zgodnie z wymogami obrony cywilnej;
  - 4) wodę dla celów przeciwpożarowych należy zapewnić z istniejących i projektowanych sieci, uzbrojonych w hydranty lub z innych źródeł, z dopuszczeniem lokalizacji zbiorników przeciwpożarowych.
4. Odprowadzenie ścieków:
  - 1) do kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) dopuszcza się rozbudowę sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnej.
5. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
  - 1) w obrębie działki budowlanej lub do kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) dopuszcza się budowę, rozbudowę i modernizację sieci kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem przepisów odrębnych.
6. Zaopatrzenie w energię elektryczną:
  - 1) dopuszcza się rozbudowę sieci i urządzeń przesyłu energii elektrycznej do zaopatrzenia zabudowy w energię elektryczną, w oparciu o istniejące i projektowane linie energetyczne średniego i niskiego napięcia;
  - 2) zaopatrzenie zabudowy w energię elektryczną będzie się odbywać z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych;

- 3) dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 500 kW wyłącznie na dachach budynków, obowiązuje zakaz lokalizacji za wyjątkiem elektrowni wiatrowych i biogazowni;
- 4) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych.
7. Zaopatrzenie w ciepło: z istniejącego systemu ciepłowniczego, przy czym dopuszcza się jego rozbudowę i przebudowę lub z indywidualnych źródeł, z zastosowaniem technologii i paliw nie przekraczających dopuszczalnych norm emisji, zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. Zaopatrzenie w gaz:
  - 1) ustala się zaopatrzenie z istniejącej sieci gazowej, przy czym dopuszcza się jej rozbudowę i przebudowę lub zaopatrzenie z indywidualnych źródeł, w szczególności z butli gazowych;
  - 2) wzdłuż istniejących lub planowanych gazociągów obowiązują strefy kontrolowane o szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi; w strefach kontrolowanych występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.
9. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej zapotrzebowanie należy zaspokoić w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną.
10. W zakresie gospodarki odpadami:
  - 1) na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, zgodnie z przepisami techniczno - budowlanymi, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji;
  - 2) dopuszcza się urządzenie miejsc do czasowego składowania odpadów w formie wiat lub innych obiektów budowlanych bez określania ich gabarytów;
  - 3) odpady komunalne należy wywozić na składowisko odpadów lub do unieszkodliwiania, zgodnie z obowiązującymi przepisami ustaw oraz uchwalonymi przepisami lokalnymi;
  - 4) odpady inne niż komunalne należy zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym w szczególności z ustawą o odpadach.

**§ 9. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:**

1. Dla wszystkich terenów niebędących własnością gminy w wysokości 30%.
2. Dla terenów stanowiących własność gminy w wysokości 0%.

**Rozdział 3.**

**Ustalenia szczegółowe.**

**§ 10. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1MW-U ustala się:**

1. Przeznaczenie:
  - 1) podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej;
  - 2) dopuszczalne – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, lokalizacja zabudowy towarzyszącej w formie wiat, garaży, budynków gospodarczych itp.
2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
  - 1) ustala się realizację budynków wolnostojących;
  - 2) ustala się możliwość realizacji zabudowy o funkcjach zgodnych z przeznaczeniem terenu łącznie i rozdzielnie;
  - 3) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej;
  - 4) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych;
  - 5) ustala się nakaz zastosowania jednolitej kolorystyki dachów oraz elewacji na wszystkich budynkach w obrębie działki budowlanej;

- 6) ustala się nakaz zastosowania kolorów w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu dla dachów na wszystkich budynkach w obrębie terenu;
- 7) ustala się nakaz zastosowania stonowanych kolorów, wybranych z tzw. gamy barw ziemi, ciepłych szarości lub beży dla elewacji na wszystkich budynkach w obrębie terenu.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu
  - 1) dopuszczalny poziom hałasu jak pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;
  - 2) dopuszcza się wyłącznie lokalizacje usług handlu, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, biurowych i administracji.
4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 3) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – 0,1 – 1,5 działki budowlanej;
  - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20% działki budowlanej;
  - 5) powierzchnia zabudowy – do 60% powierzchni działki;
  - 6) wolnostojące garaże oraz budynki gospodarcze w kolorystyce budynków mieszkalnych;
  - 7) minimalna liczba miejsc do parkowania:
    - a) 0,1 stanowiska na jeden lokal mieszkalny, przy czym jako miejsce parkingowe uznaje się również miejsce w garażu,
    - b) 1 stanowisko na jeden lokal usługowy,
    - c) minimalna liczba miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – minimum 1 stanowisko;
  - 8) realizacja miejsc do parkowania jako utwardzonych: wbudowanych lub zewnętrznych;
  - 9) gabaryty obiektów:
    - a) wysokość zabudowy – nie więcej niż 12,0 m,
    - b) geometria dachu i jego układ dla nowych budynków oraz przebudów - dachy płaskie;
  - 10) minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m<sup>2</sup>.
5. Obsługa komunikacyjna terenu 1MW-U z dróg zlokalizowanych poza obszarem opracowania planu.

§ 11. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **2MN-U** ustala się:

1. Przeznaczenie:
  - 1) podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej;
  - 2) dopuszczalne - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, lokalizacja zabudowy towarzyszącej w formie wiat, garaży, budynków gospodarczych itp.
2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
  - 1) ustala się realizację budynków wolnostojących;
  - 2) ustala się możliwość realizacji zabudowy o funkcjach zgodnych z przeznaczeniem terenu łącznie i rozdzielnie;
  - 3) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej;
  - 4) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych;
  - 5) ustala się nakaz zastosowania jednolitej kolorystyki dachów oraz elewacji na wszystkich budynkach w obrębie działki budowlanej;
  - 6) ustala się nakaz zastosowania kolorów w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu dla dachów na wszystkich budynkach w obrębie terenu;
  - 7) ustala się nakaz zastosowania stonowanych kolorów, wybranych z tzw. gamy barw ziemi, ciepłych szarości lub beży dla elewacji na wszystkich budynkach w obrębie terenu.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
  - 1) dopuszczalny poziom hałasu jak pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;

- 2) dopuszcza się wyłącznie lokalizacje usług handlu, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, biurowych i administracji.
4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy - 0,1 – 1,5 działki budowlanej;
  - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20% działki budowlanej;
  - 3) powierzchnia zabudowy – do 60% powierzchni działki;
  - 4) minimalna liczba miejsc do parkowania:
    - d) 0,1 stanowiska na jeden lokal mieszkalny, przy czym jako miejsce parkingowe uznaje się również miejsce w garażu,
    - e) 1 stanowisko na jeden lokal usługowy,
    - f) minimalna liczba miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – minimum 1 stanowisko;
  - 5) realizacja miejsc do parkowania jako utwardzonych: wbudowanych lub zewnętrznych;
  - 6) gabaryty obiektów:
    - a) wysokość zabudowy – nie więcej niż 12,0 m,
    - b) geometria dachu i jego układ dla nowych budynków oraz przebudów - dachy płaskie;
  - 7) minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych – 300 m<sup>2</sup>.
5. Obsługa komunikacyjna terenu 2MN-U z dróg zlokalizowanych poza obszarem opracowania planu.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe.**

§ 12. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Człuchowa.

§ 13. W granicach opracowania niniejszego planu, traci moc Uchwała Rady Miejskiej w Człuchowie Nr LII.367.2014 z dnia 12 listopada 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego fragment al. Jana Pawła II wraz z obszarem przyległym od ul. Koszalińskiej do ul. Szczecińskiej w Człuchowie

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

§ 15. Uchwała, o której mowa w §1, podlega publikacji na stronie internetowej biuletynu informacji publicznej gminy.