

Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Człuchowie
z dnia

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ulicy Batorego i ulicy Kwiatowej w Człuchowie.

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940), art. 64 ust. 2 i art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907, 1940), w związku z uchwałą Nr III.15.2024 Rady Miejskiej w Człuchowie z dnia 21 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ulicy Batorego i ulicy Kwiatowej w Człuchowie, zmienionej uchwałą Nr XIV.79.2025 z dnia 19 marca 2025 r., Rada Miejska uchwala, co następuje:

§ 1.1 Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ulicy Batorego i ulicy Kwiatowej w Człuchowie nie narusza 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 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ulicy Batorego i ulicy Kwiatowej w Człuchowie, w granicach obszaru objętego planem miejscowym określonym na załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały w skali 1:1000, zwany dalej planem.

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 2. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni 2,99 ha, położony w centralnej części miasta Człuchów po obu stronach ulicy Batorego, tj. drogi publicznej krajowej nr 25 (Bobolice - Biały Bór - Człuchów - Sępólno Krajeńskie - Koronowo - Bydgoszcz - Inowrocław - Strzelno - Ślesin - Konin - Kalisz - Ostrów Wielkopolski - Antonin - Oleśnica), na północny zachód od ulic Kwiatowej, tj. drogi publicznej gminnej nr 234024G, i Średniej, tj. drogi publicznej powiatowej nr 2565G.

§ 3. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolami klas przeznaczenia terenu **MN-U**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolami klas przeznaczenia terenu **MW-U**;
- 3) teren usług, oznaczony na rysunku planu symbolem klasy przeznaczenia terenu **U**;
- 4) teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, oznaczony na rysunku planu symbolem klasy przeznaczenia terenu **UB**;
- 5) teren usług lub produkcji, oznaczony na rysunku planu symbolami klas przeznaczenia terenu **U-P**;
- 6) teren zieleni lub parkingu, oznaczony na rysunku planu symbolami klas przeznaczenia terenu **Z-KOP**;
- 7) teren drogi publicznej dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem klasy przeznaczenia terenu **KDD**;

8) teren drogi publicznej głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony na rysunku planu symbolem klasy przeznaczenia terenu **KDR**.

§ 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. Zbiór danych przestrzennych w postaci dokumentu elektronicznego stanowi załącznik Nr 4 do niniejszej uchwały.

5. 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.

6. Do obowiązujących ustaleń planu należą następujące oznaczenia graficzne:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) inne zabytki nieruchome znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków województwa pomorskiego;
- 4) inny zabytek nieruchomy wyznaczony przez Burmistrza Miasta Człuchów w porozumieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- 5) symbole i określenia przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;
- 6) wymiarowanie.

7. Do elementów informacyjnych, niebędących ustaleniami planu miejscowego, należą następujące oznaczenia graficzne:

- 1) nazwy ulic;
- 2) kierunki przebiegu ulicy Batorego.

§ 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 zasadniczej w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) **obszarze planu** - należy przez to rozumieć obszar zawarty w granicach obszaru objętego planem miejscowym;
- 4) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą fragment terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków i wiat 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 wiatrolapy o powierzchni do 6,0 m², galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie lub rampy, pod warunkiem, że od strony drogi krajowej nr 25 nie spowoduje to przybliżenia tych części budynków na odległość mniejszą niż 10,0 m od krawędzi jezdni drogi krajowej;

- 6) **teren** - należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem składającym się z liczby wskazującej kolejny numer terenu oraz symbolem lub symbolami klas przeznaczenia terenu, określającymi rodzaj przeznaczenia i sposób zagospodarowania terenu;
- 7) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 12°;
- 8) **obiekcie towarzyszącym** – należy przez to rozumieć wiatę lub budynek z pomieszczeniami pomocniczymi, technicznymi, socjalnymi, gospodarczymi i garażowymi, niezbędnymi do funkcjonowania budynku realizowanego zgodnie z przeznaczeniem terenu;
- 9) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw, aktów wykonawczych oraz prawa lokalnego.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne - Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów

§ 6.1. Przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN-U** i **2 MN-U**, na których z ustaleń szczegółowych obowiązują określone w § 7;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolami **3MW-U**, **4MW-U** i **5MW-U**, na których z ustaleń szczegółowych obowiązują określone w § 8;
- 3) teren usług, oznaczony na rysunku planu symbolem **6U**, na którym z ustaleń szczegółowych obowiązują określone w § 9;
- 4) teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, oznaczony na rysunku planu symbolem **7UB**, na którym z ustaleń szczegółowych obowiązują określone w § 10;
- 5) teren usług lub produkcji, oznaczony na rysunku planu symbolem **8U-P**, na którym z ustaleń szczegółowych obowiązują określone w § 11;
- 6) teren zieleni lub parkingu, oznaczony na rysunku planu symbolem **9Z-KOP**, na którym z ustaleń szczegółowych obowiązują określone w § 12;
- 7) teren drogi publicznej dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **10KDD**, na którym z ustaleń szczegółowych obowiązują określone w § 13;
- 8) teren drogi publicznej głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony na rysunku planu symbolem **11KDR**, na którym z ustaleń szczegółowych obowiązują określone w § 14.

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

- 1) przy zagospodarowaniu terenów należy 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, zmiany ich przebiegu oraz likwidację sieci wyłączonych z eksploatacji;
- 2) ustala się zakaz:
 - a) lokalizacji garaży blaszanych,
 - b) budowy i lokalizacji lądowisk dla śmigłowców;
- 3) dopuszcza się:
 - a) remonty i przebudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków na zgodny z przeznaczeniem terenu określonym w planie,
 - b) podpiwniczenia,
 - c) 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,
 - d) budowę urządzeń budowlanych związanych z realizowanymi obiektami budowlanymi,
 - e) realizację niezbędnych sieci uzbrojenia terenu z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
 - f) zielen towarzyszącą.

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 oraz niezbędnych sieci uzbrojenia terenu,
 - b) terenów komunikacji,
 - c) realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko:
 - dla których stwierdzono brak potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko,
 - dla których stwierdzono potrzebę przeprowadzania oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, ale przeprowadzona ocena nie wykazała negatywnego wpływu na sąsiednią zabudowę mieszkaniową;
- 3) należy przyjąć dopuszczalny poziom hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem przeznaczenia terenu;
- 4) gospodarka odpadami winna odbywać się zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów odrębnych;
- 5) 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;
- 6) wody opadowe i roztopowe z utwardzonych nawierzchni zanieczyszczonych przed odprowadzeniem do odbiornika muszą spełniać wymagania określone w przepisach odrębnych;
- 7) przy lokalizowaniu zabudowy należy uwzględnić oddziaływanie hałasu i wibracji wynikające z ruchu drogowego na drodze krajowej nr 25 i wykonać niezbędne zabezpieczenia zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) 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:

- 1) obejmuje się ochroną konserwatorską budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków oznaczone na rysunku planu, tj.:
 - a) inne zabytki nieruchome znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków województwa pomorskiego:
 - budynek mieszkalny przy ulicy Batorego 15,
 - budynek mieszkalny przy ulicy Batorego 22,
 - b) inny zabytek nieruchomy wyznaczony przez Burmistrza Miasta Człuchów w porozumieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków: budynek gospodarczy przy ulicy Batorego 15;
- 2) w stosunku do obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, wymienionych w **pkt 1**, ustala się:
 - a) nakaz ochrony zachowanych historycznych cech budynków takich jak: wysokość budynku, kąt nachylenia połaci dachowych, forma wyeksponowanych elewacji (rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych, podziały historyczne elewacji), detal architektoniczny wyeksponowanych elewacji (kształt, wielkość okien, podziały stolarki okiennej i drzwiowej) - nie dopuszcza się nadbudowy budynku,
 - b) zakaz docieplania od zewnątrz budynków z elewacjami ceglanymi lub z zachowanym detalem architektonicznym, w pozostałych przypadkach dopuszcza się docieplenie zewnętrzne pod warunkiem wykończenia elewacji i użycia materiałów nawiązujących do historycznego charakteru, takich jak cegła, tynk, oraz nakazuje się utrzymanie historycznej kompozycji budynku,

- c) dopuszcza się przebudowy i rozbudowy budynków oraz przystosowanie ich do nowych, współczesnych wymogów technicznych i funkcjonalnych wyłącznie na elewacjach tylnych i niewyeksponowanych (w głąb działki),
 - d) dopuszcza się budowę nowych lukarn dachowych wyłącznie na elewacjach tylnych i niewyeksponowanych (w głąb działki),
 - e) zakaz zmiany wymiarów otworów okiennych i drzwiowych w elewacjach od strony ulicy - dopuszcza się przywrócenie historycznego kształtu otworów okiennych i drzwiowych,
 - f) nakaz zachowania pierwotnych podziałów okiennych i drzwiowych w elewacjach od strony ulicy i wyeksponowanych,
 - g) nakaz zachowania istniejących, historycznych materiałów elewacyjnych w elewacjach od strony ulicy i wyeksponowanych),
 - h) zapisy w lit. c - d nie dotyczą elewacji, na której znajduje się główne wejście do budynku,
 - i) zapisy w lit. e - g dotyczą również elewacji, na której znajduje się główne wejście do budynku,
 - j) dopuszcza się rozbiórkę lub wymianę budynków zlokalizowanych w obszarze planu, ujętych w gminnej ewidencji zabytków, w sytuacji utraty historycznych wartości budynku oraz gdy budynek znajduje się w bardzo złym stanie technicznym, potwierdzonym ekspertyzą techniczną oraz inwentaryzacją,
 - k) roboty remontowe wewnątrz lokali mieszkalnych lub usługowych nie wymagają uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków;
- 3) do czasu uchwalenia planu w obszarze planu nie stwierdzono występowania obszarów objętych ochroną konserwatorską na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, tj. stanowisk archeologicznych;
- 4) w przypadku natrafienia w trakcie realizacji prac ziemnych w obszarze planu na przedmiot posiadający cechy zabytku, zastosowanie mają przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) ustala się jako przeznaczone na realizację inwestycji celu publicznego tereny:
 - a) zieleni lub parkingu, oznaczony na rysunku planu symbolem **9Z-KOP**,
 - b) drogi publicznej dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **10KDD**,
 - c) drogi publicznej głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony na rysunku planu symbolem **11KDR**;
- 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 usługowych.

7. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów: w obszarze planu:

- 1) nie ogranicza się wysokości budowli, o ile z zasad ustalonych w **Rozdziale 3** dla poszczególnych terenów nie wynika inaczej;
- 2) ustalone w **Rozdziale 3** dla poszczególnych terenów wysokości budynków i geometrie dachów nie dotyczą budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków wymienionych w **ust. 5 pkt 1**;
- 3) kolorystyka budynków:
 - a) kolorystykę budynków należy ograniczyć do kolorów naturalnej cegły palonej, naturalnego drewna, odcieni beżu i jasnej szarości oraz złamanej bieli,
 - b) ustala się zakaz stosowania jaskrawych kolorów oraz okładzin z tworzyw sztucznych na elewacjach budynków;

- 4) ustalenia w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
 - a) co najmniej 1,5 na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla 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,
 - c) dla działalności produkcyjnej nie mniej niż 1 miejsce w przeliczeniu na każde 5 zatrudnionych osób na jednej zmianie pracowniczej,
 - d) w przypadku zabudowy o funkcji mieszanej podlegają sumowaniu ilości miejsc ustalone odrębnie dla każdej funkcji,
 - e) miejsca do parkowania mogą być realizowane jako naziemne, wkomponowane w zagospodarowanie terenu, lub jako wbudowane w budynki,
 - f) z konieczności zapewnienia miejsc do parkowania zwalnia się obiekty usługowe o powierzchni użytkowej do 50 m²;
- 5) w celu ochrony przestrzeni powietrznej przed przeszkodami lotniczymi zastosowanie mają przepisy odrębne.

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 wyznaczono krajobrazów priorytetowych ze względu na brak uchwalonego audytu krajobrazowego województwa, a pozostałych elementów nie ustala się ze względu na brak przedmiotu ustaleń.

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

10. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: należy uwzględnić strefy kontrolowane wzdłuż gazociągów zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) powiązanie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym stanowią drogi publiczne krajowa nr 25 (ulica Batorego), powiatowa nr 2565G (ulica Średnia) i gminna nr 234024G (ulica Kwiatowa);
- 2) powiązanie obszaru planu z zewnętrznym układem sieci infrastruktury technicznej stanowią sieci uzbrojenia terenu znajdujące się w zlokalizowanych w obszarze planu oraz przylegających do obszaru planu ulicach Batorego, Średniej i Kwiatowej;
- 3) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków kanalizacją sanitarną do oczyszczalni ścieków w Człuchowie;
- 5) 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;
- 6) należy zapewnić odpowiednią ilość wody dla celów przeciwpożarowych do zewnętrznego gaszenia pożaru dla terenów i obiektów oraz drogi pożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) budowa systemów telekomunikacyjnych, w tym szerokopasmowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 9) budowa sieci gazowej z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 10) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem źródeł nieemisyjnych lub niskoemisyjnych;

- 11) 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: ustala się stawkę w wysokości 30%.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe – Karty terenów wydzielonych liniami rozgraniczającym

§ 7. Karta terenów: 1MN-U i 2MN-U

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług - ustala się dwa równorzędne przeznaczenia terenu, które można realizować zamiennie:

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

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) ustala się budowę, w zależności od potrzeb, budynków:
 - a) mieszkalnych jednorodzinnych,
 - b) usługowych (w tym handlowych);
- 2) dopuszcza się:
 - a) budowę budynków gospodarczych, gospodarczo – garażowych lub garaży wolnostojących lub dobudowanych do innych budynków,
 - b) budowę wiat wolnostojących lub dobudowanych do budynków,
 - c) wydzielenie w budynku:
 - mieszkalnym jednorodzinny lokal użytkowy zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - usługowym do 2 lokali mieszkalnych,
 - d) wszelką działalność usługową, w tym handlową, spełniającą wymóg określony w § 6 ust. 3 pkt 1-2.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,2;
- 2) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: nie określa się;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy: 1,6;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych do III kondygnacji nadziemnych i do 12,0 m,
 - b) budynków gospodarczych, gospodarczo – garażowych, garaży i wiat do 6,0 m;
- 7) poziom posadowienia parteru budynku mieszkalnego max. 1,0 m od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku;
- 8) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach 4,0 m i 5,0 m od linii rozgraniczających terenu oraz 10,0 m od krawędzi jezdni drogi krajowej nr 25, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 9) dachy dwuspadowe o jednakowym spadku dwóch głównych połaci od 30° do 50°, a na dobudowanych do innych budynków budynkach gospodarczych, gospodarczo – garażowych i garażach dopuszcza się także dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 50°.

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

- 1) 1MN-U z drogi publicznej głównej ruchu przyspieszonego **11KDR**, tj. ulicy Batorego;
- 2) 2MN-U z wydzielonej w obszarze planu terenu drogi publicznej dojazdowej **10KDD**.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 0,06 ha.

§ 8. Karta terenów: 3MW-U, 4MW-U i 5MW-U

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) ustala się budowę w zależności od potrzeb budynków:
 - a) mieszkalnych wielorodzinnych,
 - b) usługowych (w tym handlowych),
- 2) dopuszcza się:
 - a) realizację obu rodzajów przeznaczenia terenu łącznie lub zamiennie,
 - b) łączenie obu rodzajów przeznaczenia terenu w jednym budynku o funkcji mieszanej, tj. mieszkalno – usługowym,
 - c) budowę budynków gospodarczych, gospodarczo – garażowych, garaży lub wiat,
 - d) wszelką działalność usługową, w tym handlową, spełniającą wymóg określony w § 6 ust. 3 pkt 1-2.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,2;
- 2) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: nie określa się;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy: 1,6;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 25%;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 6) wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno - usługowych do III kondygnacji nadziemnych i do 15,0 m,
 - b) budynków gospodarczych, gospodarczo – garażowych, garaży i wiat do 6,0 m;
- 7) ustala się, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach 5,0 m od linii rozgraniczających terenu i 10 m od krawędzi jezdni drogi krajowej nr 25 oraz w linii zabudowy istniejących budynków;
- 8) dachy dwuspadowe o jednakowym spadku połaci od 30° do 50°, a na dobudowanych do innych budynków budynkach gospodarczych, gospodarczo – garażowych i garażach dopuszcza się także dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 50°.

6. Zasady obsługi w zakresie komunikacji: ustala się obsługę komunikacyjną terenów z drogi publicznej głównej ruchu przyspieszonego **11KDR**, tj. ulicy Batorego;

§ 9. Karta terenu 6U

1. Przeznaczenie terenu: teren usług.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) ustala się budowę jednego budynku usługowego;
- 2) wszelka działalność usługowa, w tym handlowa, musi spełniać wymogi określone w § 6 ust. 3 pkt 1-2.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,8;
- 2) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: nie określa się;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy: 2,4;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość budynku do III kondygnacji nadziemnych i do 15,0 m;
- 7) nieprzekraczalną linię zabudowy ustala się w linii zabudowy istniejącego budynku zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 8) dach płaski.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: ustala się zakaz wprowadzania funkcji mieszkaniowej.

5. Zasady obsługi w zakresie komunikacji: ustala się obsługę komunikacyjną z przylegającej drogi publicznej głównej ruchu przyspieszonego **11KDR**, tj. ulicy Batorego.

§ 10. Karta terenu 7UB

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej w zakresie bezpieczeństwa i porządku publicznego.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) ustala się budowę budynków usługowych związanych z bezpieczeństwem i porządkiem publicznym wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 2) dopuszcza się działalność usługową spełniającą wymóg określony w § 6 ust. 3 pkt 1-2.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 2,1;
- 2) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: nie określa się;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy: 2,8;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość budynku usługowego i obiektów towarzyszących do III kondygnacji nadziemnych i do 15,0 m;
- 7) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej terenu zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 8) dach płaski lub dwuspadowy o jednakowym spadku połąci od 30°.

4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji: ustala się obsługę komunikacyjną terenu z przylegającej drogi publicznej głównej ruchu przyspieszonego **11KDR**, tj. ulicy Batorego.

§ 11. Karta terenu 8U-P

1. Przeznaczenie terenu: teren usług lub produkcji.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) ustala się budowę wraz z obiektami towarzyszącymi:
 - a) budynków usługowych, w tym handlowych,
 - b) budynków produkcyjnych,
 - c) składów i magazynów;
- 2) wszelka działalność usługowa, w tym handlowa, oraz produkcyjna musi spełniać wymogi określone w § 6 ust. 3 pkt 1-2;
- 3) dopuszcza się:
 - a) realizację dopuszczonych rodzajów przeznaczenia terenu łącznie lub zamiennie,
 - b) łączenie różnych dopuszczonych rodzajów przeznaczenia terenu w jednym budynku o funkcji mieszanej,
 - c) lokalizację parkingów dla samochodów osobowych i ciężarowych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 3,2;
- 2) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: nie określa się;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy: 2,4;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 80% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość budynków do 15,0 m;
- 7) nieprzekraczalną linię zabudowy ustala się w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej terenu oraz w linii zabudowy istniejącego budynku na działce sąsiedniej nr 26/2, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 8) kształt dachu dowolny podyktowany wymaganiami technicznymi.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: ustala się zakaz wprowadzania funkcji mieszkaniowej.

5. Zasady obsługi w zakresie komunikacji: ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej gminnej nr 234024G, tj. ulicy Kwiatowej, przylegającej do obszaru planu.

§ 12. Karta terenu 9Z-KOP

1. Przeznaczenie terenu: teren zieleni lub parkingu.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: dopuszcza się:

- a) zieleni od niskiej do wysokiej,
- b) miejsca do parkowania pojazdów,
- c) budowę podziemnego zbiornika wód deszczowych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 2) ustalenia w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposób ich realizacji: nie ma potrzeby określania;

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: ustala się zakaz budowy budynków i wiat.

5. Zasady obsługi w zakresie komunikacji: ustala się obsługę komunikacyjną z wydzielonej w obszarze planu terenu drogi publicznej dojazdowej **10KDD**.

§ 13. Karta terenu 10KDD

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej dojazdowej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) ustala się szerokość drogi wewnętrznej **10KDD**, zakończonej placem do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu, tj. min. 8,0 m;
- 2) dopuszcza się budowę elementów drogi zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. Karta teren 11KDR

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej głównej ruchu przyspieszonego.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) ustala się szerokość drogi publicznej głównej ruchu przyspieszonego **11KDR** (ulicy Batorego) zgodnie z rysunkiem planu, tj. od 20,0 m do 25,0 m;
- 2) dopuszcza się budowę elementów drogi zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§ 15. W granicach obszaru objętego planem miejscowym określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały, tracą moc ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pod nazwą „Batorego – Kwiatowa” w Człuchowie, uchwalonego uchwałą Nr XXXII/250/2005 Rady Miejskiej w Człuchowie z dnia 22 grudnia 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 39 poz. 795 z dnia 12 kwietnia 2006 r.).

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Człuchów.

§ 18. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia.

Przewodniczący Rady Miejskiej