

Projekt

z dnia 26 listopada 2021 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR XXXVI. . 2021
RADY MIEJSKIEJ W CZŁUCHOWIE**

z dnia 13 grudnia 2021 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ulicy
Rataja 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 2021 r. poz. 741 ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 ze zm.) a także uchwały Nr XXVII.226.2021 z dnia 08 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ulicy Rataja 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 r., uchwała się :

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ulicy Rataja w Człuchowie, w granicach obszaru objętego planem miejscowym określonych na załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały w skali 1:1000, zwany dalej planem.

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 2. Plan obejmuje obszar położony w południowo - wschodniej części miasta Człuchów, pomiędzy ulicami Szczecińską i Rataja o powierzchni 0,842 ha.

§ 3. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu literami **UMW**;
- 2) teren zieleni, oznaczony na rysunku planu literami **Z**;
- 3) tereny garaży, oznaczone na rysunku planu literami **KS**;

§ 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.

5. Do obowiązujących ustaleń planu należą następujące oznaczenia graficzne:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) obowiązująca linia zabudowy;
- 3) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) symbole i określenia przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;

- 5) wymiarowanie;
- 6) projektowany kąt prosty.

§ 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) **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) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, w której należy usytuować 100% ściany frontowej budynku;
- 6) **maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą fragment terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie 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 wiatrolapy o powierzchni do 6,0 m², galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie lub rampy oraz kondygnacje podziemne budynków;
- 7) **teren** - 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;
- 8) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połąci nie większym niż 12°;
- 9) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw, aktów wykonawczych i prawa lokalnego.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne - Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów

§ 6. 1. Przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:

- 1) teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1 UMW**, na którym obowiązują ustalenia szczegółowe określone w § 7;
- 2) teren zieleni, oznaczony na rysunku planu symbolem **2 Z**, na którym obowiązują ustalenia szczegółowe określone w § 8;
- 3) tereny zabudowy garażowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **3 KS** i **4 KS**, na których obowiązują ustalenia szczegółowe określone w § 9.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 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) w obszarze planu dopuszcza się:
 - a) budowę urządzeń budowlanych związanych z realizowanymi obiektami budowlanymi,
 - b) realizację niezbędnych sieci uzbrojenia terenu z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
 - c) 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, który nie dotyczy inwestycji telekomunikacyjnych realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz niezbędnych sieci uzbrojenia terenu;

- 2) należy przyjąć dopuszczalny poziom hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem przeznaczenia terenu;
- 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) 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:** nie ustala się z uwagi na brak występowania obiektów zabytkowych, parków kulturowych, stref ochrony konserwatorskiej i archeologicznej.

6. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** nie ustala się z uwagi na brak występowania obszarów przestrzeni publicznych.

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) nie ogranicza się wysokości budowli,
- 2) 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, 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 wystąpiła potrzeba określenia.

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

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

- 1) powiązanie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewniają drogi publiczne gminne, tj. ulice Szczecińska nr G234042 i Rataja nr G234040;
- 2) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej istniejącej i projektowanej;
- 3) należy zapewnić odpowiednią ilość wody dla celów przeciwpożarowych do zewnętrznego gaszenia pożaru dla terenów i obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) odprowadzenie ścieków istniejącą i projektowaną 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 połaci dachowych bezpośrednio do gruntu w granicach działki;
- 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 zaopatrzenie w gaz ziemny;
- 9) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem źródeł głównych 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:** ustala się 30%.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe – Karty terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

§ 7. Karta terenu 1 UMW

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

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) ustala się budowę budynków:
 - a) użyteczności publicznej,
 - b) mieszkalnych wielorodzinnych;
- 2) dopuszcza się:
 - a) budowę budynków o funkcji mieszanej z wymienionych w pkt 1;
 - b) remonty, przebudowę i zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków lub ich części na zgodny z przeznaczeniem terenu określonym w planie;
 - c) wszelką działalność usługową (w tym handlową) spełniającą wymóg określony w § 6 ust. 3 pkt 1.

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 terenu;
- 4) minimalny udział powierzchni działki biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość budynków do III kondygnacji nadziemnych i do 10,0 m;
- 6) ustalenia w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
 - a) w przypadku działalności usługowej nie mniej niż 2 na każdych 4 zatrudnionych oraz dodatkowo 1 do 100 m² powierzchni użytkowej usług lub powierzchni sprzedaży i 1 na każde 100 m² powyżej 100 m², przy czym do obliczeń ilości miejsc nie uwzględnia się powierzchni magazynowej;
 - b) w przypadku funkcji mieszkaniowej nie mniej niż 1,5 na 1 mieszkanie;
 - c) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy przewidzieć miejsca do parkowania w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;
 - d) miejsca do parkowania mogą być realizowane jako naziemne, wkomponowane w zagospodarowanie terenu, lub jako wbudowane w budynki;
- 7) ustala się maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy w linii zabudowy istniejących budynków tak jak wrysowano na rysunku planu;
- 8) dachy płaskie.

4. **Zasady obsługi w zakresie komunikacji:** ustala się obsługę komunikacyjną z ulicy Szczecińskiej przez działkę nr 1152/2.

§ 8. Karta terenu 2 Z

1. **Przeznaczenie terenu:** teren zieleni.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

1) dopuszcza się:

- a) zielen od niskiej do wysokiej,
- b) realizację placu zabaw i terenowych urządzeń rekreacji;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80% powierzchni terenu.

3. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** ustala się zakaz budowy budynków.

4. **Zasady obsługi w zakresie komunikacji:** ustala się obsługę komunikacyjną z ulicy Szczecińskiej przez działkę nr 1152/2 i teren 1 UMW.

§ 9. Karta terenów: 3 KS i 4 KS

1. **Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy garażowej.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

1) ustala się budowę garaży w zabudowie szeregowej;

2) dopuszcza się:

- a) sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną a na terenie 4 KS także bezpośrednio przy linii rozgraniczającej terenu 2 Z;
- b) na terenie 3 KS remonty i przebudowę istniejących budynków.

3. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

1) maksymalna intensywność zabudowy:

- a) na terenie 3 KS: 0,87,
- b) na terenie 4 KS: 0,35;

2) minimalna intensywność zabudowy: nie określa się;

3) powierzchnia zabudowy:

- a) na terenie 3 KS do 87% powierzchni terenu,
- b) na terenie 4 KS do 35% powierzchni terenu;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 1% powierzchni działki budowlanej;

5) wysokość budynków jednakowa dla całego szeregu, ale nie większa niż 3,5 m;

6) ustalenia w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji: nie ma potrzeby określania;

7) ustala się obowiązujące linie zabudowy tak jak wrysowano na rysunku planu:

- a) na terenie 3 KS w linii zabudowy istniejących budynków,
- b) na terenie 4 KS w odległości 6,5 m od linii rozgraniczającej terenu 2 Z;

8) dachy płaskie.

4. **Zasady obsługi w zakresie komunikacji:** ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przylegających dróg wydzielonych w obszarze planu:

- 1) 3 KS z ulicy Szczecińskiej przez działkę nr 1152/2 i teren 1 UMW,
- 2) 4 KS z przylegającej ulicy Rataja.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 10. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu między drogą krajową nr 22 a ul. Kamienną w Człuchowie, uchwalonym uchwałą Nr XXIX/154/2008 Rady Miejskiej w Człuchowie z dnia 29 maja 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 112 poz. 2698 z dnia 20 października 2008 r.), 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.

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Człuchowa.

§ 12. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego oraz publikacji na stronie internetowej gminy i wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia.