

UCHWAŁA NR III.11.2024
RADY MIEJSKIEJ W CZŁUCHOWIE

z dnia 21 czerwca 2024 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024r. poz. 609 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 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), Uchwały Nr LIII.434.2023 Rady Miejskiej w Człuchowie z dnia 14 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Sienkiewicza 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., uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne.

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Sienkiewicza w Człuchowie, zwany dalej planem.

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 2003r. 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.

4. Przeznaczenie terenów:

- 1) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 3) U-P – teren usług lub produkcji;
- 4) UK – teren usług kultu religijnego;
- 5) UZ – teren usług zdrowia i pomocy społecznej;
- 6) US – teren usług sportu i rekreacji;
- 7) RZM – teren zabudowy zagrodowej;
- 8) ZP – teren zieleni urządzonej;
- 9) IKP – teren pompowni ścieków;
- 10) KDZ – teren drogi zbiorczej;

- 11) KDL – teren drogi lokalnej;
- 12) KDD – teren drogi dojazdowej;
- 13) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

5. Oznaczenia informacyjne nie będące ustaleniami planu:

- 1) granica administracyjna miasta Człuchów;
- 2) nazwa gminy;
- 3) linia elektroenergetyczna 110 kV;
- 4) strefa techniczna napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kVz ograniczeniami zagospodarowania.

6. Pozostałe oznaczenia nie wymienione w ust. 3, 4 i 5 stanowią treści mapy zasadniczej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

§ 2. 1. Ilekróć 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;
- 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 takich elementów zabudowy 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;
- 7) DJP – oznacza wskaźnik przeliczenia sztuk zwierząt, Duża Jednostka Przeliczeniowa.

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. Granic i sposobu zagospodarowania 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.
3. Szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.
4. Sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
5. Wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ład 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 wskaźnikach większych niż określone w planie, z możliwością prowadzenia w ich obrębie robót budowlanych, bez możliwości zwiększenia wskaźników przekroczonych;

- 3) o funkcji, która nie jest zgodna z przeznaczeniem określonym w niniejszym planie, dla których dopuszcza się roboty budowlane, pod warunkiem zachowania parametrów i wskaźników istniejących;
- 4) o formie dachów innych niż ustalone w planie.

2. Dla terenów zabudowanych dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej.

3. Dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych oraz garażowych w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki.

4. Dla terenów 5MN-U, 7MN-U dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, garażowych i usługowych w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki.

5. Nie wyznacza się linii zabudowy, intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy oraz gabarytów obiektów w terenach ZP, KDZ, KDL, KDD, KR.

6. Obowiązują ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów zawarte w rozdziale 3.

§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1. 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.

2. Wyklucza się lokalizację działalności związanych ze zbiórką i przetwarzaniem surowców wtórnych i odpadów.

3. Obowiązują ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów zawarte w rozdziale 3.

§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: w przypadku odkrycia podczas realizowania prac ziemnych przedmiotu posiadającego cechy zabytku, zastosowanie mają przepisy odrębne.

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

1. Powiązanie obszaru objętego planem miejscowym z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez ul. Sienkiewicza.

2. Obsługę komunikacyjną obszarów objętych planem stanowią drogi publiczne i wewnętrzne oznaczone symbolami KDZ, KDL, KDD, KR oraz tereny komunikacji wewnętrznej w terenach funkcjonalnych.

3. 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.

4. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) obowiązuje zaopatrzenie w wodę z gminnego systemu wodociągowego;
- 2) zapewnienie wody w warunkach kryzysowych zgodnie z wymogami obrony cywilnej;
- 3) wodę dla celów przeciwpożarowych należy zapewnić z istniejących i projektowanych sieci uzbrojonych w hydranty lub z innych źródeł, z dopuszczeniem lokalizacji zbiorników przeciwpożarowych.

5. Odprowadzenie ścieków do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej lub w obrębie działki budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. W zakresie urządzeń melioracji wodnych:

- 1) w terenach 1RZM, 1KDL, 2KDL, 2U-P, 3U-P znajduje się rów otwarty R-P5 stanowiący urządzenie melioracji wodnej;
- 2) w zagospodarowaniu terenów uwzględnić występowanie urządzeń melioracji wodnych z możliwością ich likwidacji lub przebudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

- 1) w oparciu o istniejące i projektowane linie energetyczne średniego i niskiego napięcia, dopuszcza się rozbudowę sieci i urządzeń przesyłu energii elektrycznej do zaopatrzenia zabudowy w energię elektryczną;
- 2) zaopatrzenie zabudowy w energię elektryczną będzie się odbywać z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych;
- 3) dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii, za wyjątkiem elektrowni wiatrowych i biogazowni;
- 4) dopuszcza się przebudowę sieci przesyłu energii elektrycznej;
- 5) wzdłuż elektroenergetycznych linii napowietrznych i kablowych obowiązują strefy techniczne w których występują ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania terenu według obowiązujących przepisów odrębnych, które wynoszą:
 - a) od linii elektroenergetycznej 110kV zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) od napowietrznych linii SN po 7,5 m od osi w obu kierunkach;
- 6) szerokość stref technicznych, w których występują ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania terenu, może ulec zmianie, w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne;
- 7) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych.

9. Zaopatrzenie w ciepło – z indywidualnych źródeł, z zastosowaniem technologii i paliw nie przekraczających dopuszczalnych norm emisji, zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. Zaopatrzenie w gaz:

- 1) ustala się zaopatrzenie z istniejącej sieci gazowej lub z indywidualnych źródeł, w szczególności z butli gazowych;
- 2) dopuszcza się rozbudowę sieci gazowej wraz z infrastrukturą w celu gazyfikacji obszaru.

11. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej zapotrzebowanie należy zaspokoić poprzez istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną.

12. 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 obowiązku selektywnego zbierania odpadów;
- 2) dopuszcza się urządzenie miejsc do czasowego (wstępnego) magazynowania odpadów w formie wiat lub innych obiektów budowlanych bez określania ich gabarytów;
- 3) odpady komunalne należy przekazywać uprawnionym odbiorcom zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym prawa miejscowego.

§ 8. 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.

§ 9. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN ustala się:

1. Przeznaczenie:

- 1) podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dopuszczalne - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, lokalizacja zabudowy towarzyszącej w formie wiat, garaży, budynków gospodarczych itp.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się realizację zabudowy w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu oraz przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się realizację budynków wolnostojących oraz budynków w zabudowie bliźniaczej,

- 3) ustala się nakaz zastosowania jednolitej kolorystyki dachów spadzistych oraz elewacji na wszystkich budynkach w obrębie terenu,
- 4) ustala się nakaz zastosowania kolorów w odcieniach czerwieni, brązu i grafitu dla dachów spadzistych na wszystkich budynkach w obrębie terenu;
- 5) ustala się nakaz zastosowania stonowanych kolorów szarości, beży lub bieli dla elewacji na wszystkich budynkach w obrębie terenu;
- 6) dopuszcza się kondygnacje podziemne nie wykraczające poza nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 7) ustala się realizację dojeżdż i dojazdów jako utwardzonych;
- 8) tereny 3MN oraz 4MN przeznaczone do powiększenia sąsiedniej zabudowy jednorodzinnej zlokalizowanej poza granicami planu;

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
- 2) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacji;
- 3) przy kształtowaniu terenów biologicznie czynnych nakaz stosowania zieleni zróżnicowanej wysokościowo na wszystkich nieutwardzonych powierzchniach terenu;
- 4) wprowadzenie nowych zadrzewień i zakrzewień zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi w formie grup drzew i krzewów oraz w szpalerach wzdłuż ciągów komunikacyjnych i granic własności.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,01,
 - b) maksymalna: 0,5;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy: 0,7;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%;
- 5) wolnostojące garaże oraz budynki gospodarcze w kolorystyce budynku mieszkalnego;
- 6) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - a) 2 stanowiska na jeden lokal mieszkalny, przy czym miejsce w garażu uznaje się również za miejsce parkingowe,
 - b) minimalna liczba miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – nie występuje potrzeba określenia;
- 7) realizacja miejsc do parkowania jako utwardzonych: wbudowanych lub zewnętrznych;
- 8) gabaryty obiektów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej – nie więcej niż 10,0 m,
 - b) dopuszcza się kondygnacje podziemne,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej – 1 kondygnacja nadziemna, nie więcej niż 6,0 m,
 - d) geometria dachu i jego układ dla nowych budynków oraz przebudów - dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 15° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nie występuje potrzeba określania.

§ 10. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 6MN-U, 7MN-U, 8MN-U, 9MN-U, 10MN-U, 11MN-U ustala się:

1. Przeznaczenie:

- 1) podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 2) dopuszczalne – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia, dojazdy, zielen urządzona itp.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się realizację zabudowy w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu oraz przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się realizację budynków wolnostojących oraz budynków w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej;
- 3) możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej łącznie i rozdzielnie;
- 4) ustala się nakaz zastosowania kolorów w odcieniach czerwieni, brązu i grafitu dla dachów spadzistych na wszystkich budynkach w obrębie terenu;
- 5) ustala się nakaz zastosowania stonowanych kolorów szarości, beży lub bieli dla elewacji na wszystkich budynkach w obrębie terenu;
- 6) dopuszcza się kondygnacje podziemne nie wykraczające poza nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 7) ustala się realizację dojeżdż i dojazdów jako utwardzonych;
- 8) teren 11MN-U przeznaczony do powiększenia sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej zlokalizowanej poza granicami planu;

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacji;
- 3) ustala się lokalizację działalności nieuciążliwych przy czym obowiązuje zakaz lokalizacji usług związanych z skupem metali i tworzyw sztucznych (odpadów), spalaniem zwłok, usług związanych z kamieniarstwem, stolarnią oraz usługami handlu dotyczącymi sprzedaży materiałów budowlanych;
- 4) przy kształtowaniu terenów biologicznie czynnych nakaz stosowania zieleni zróżnicowanej wysokościowo na wszystkich nieutwardzonych powierzchniach terenu;
- 5) wprowadzenie nowych zadrzewień i zakrzewień zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi w formie grup drzew i krzewów oraz w szpalerach wzdłuż ciągów komunikacyjnych i granic własności.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,01,
 - b) maksymalna: 1,5;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy: 1,7;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%;
- 5) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - a) 2 stanowiska na jeden lokal mieszkalny, przy czym miejsce w garażu również uznaje się za miejsce parkingowe,
 - b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni usługowej budynków,
 - c) minimalna liczba miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – minimum 1 stanowisko na każde rozpoczęte 10 miejsc do parkowania,
- 6) realizacja miejsc do parkowania jako utwardzonych: wbudowanych lub zewnętrznych,
- 7) gabaryty obiektów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – nie więcej niż 10,0 m,

- b) geometria dachu i jego układ dla nowych budynków oraz przebudów – dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 15° do 45°.

5. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – w zagospodarowaniu terenu, który jest oznaczony na rysunku planu symbolem 3MN-U uwzględnić strefę ograniczeń dla lokalizacji zagospodarowania w sąsiedztwie linii elektroenergetycznej 110 kV.

§ 11. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U-P, 2U-P, 3U-P** ustala się:

1. Przeznaczenie:

- 1) podstawowe – teren usług lub produkcji;
- 2) dopuszczalne - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, lokalizacja zabudowy towarzyszącej w formie wiat, garaży, itp.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się realizację zabudowy w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu oraz przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się nakaz zastosowania jednolitej kolorystyki dachów spadzistych oraz elewacji na wszystkich budynkach w obrębie działki budowlanej;
- 3) dopuszcza się kondygnacje podziemne nie wykraczające poza nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) ustala się realizację dojeżdż i dojazdów jako utwardzonych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) dopuszczalny poziom hałasu: nie ustala się;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacji;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji usług handlu wielkopowierzchniowego, turystyki, zdrowia i pomocy społecznej, edukacji, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, kultu religijnego;
- 4) dopuszcza się lokalizację odnawialnych źródeł energii za wyjątkiem elektrowni wiatrowych i biogazowni;
- 5) przy kształtowaniu terenów biologicznie czynnych nakaz stosowania zieleni zróżnicowanej wysokościowo na wszystkich nieutwardzonych powierzchniach terenu;
- 6) wprowadzenie nowych zadrzewień i zakrzewień zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi w formie grup drzew i krzewów oraz w szpalerach wzdłuż ciągów komunikacyjnych i granic własności;
- 7) w terenie 1U-P nakaz wprowadzenia wysokiej zieleni izolacyjnej na granicy z terenem 2MN.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,1,
 - b) maksymalna: 1,5;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy: 2,0;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%;
- 5) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - a) 2 stanowiska na 100 m² powierzchni produkcyjnej i usługowej lub 1 stanowisko na 4 zatrudnionych,
 - b) minimalna liczba miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – minimum 1 stanowisko na każde 10 miejsc do parkowania wyłącznie dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej;
- 6) realizacja miejsc do parkowania jako utwardzonych: wbudowanych lub zewnętrznych;
- 7) gabaryty obiektów:

- a) maksymalna wysokość zabudowy – nie więcej niż 10,0 m,
- b) geometria dachu i jego układ dla nowych budynków oraz przebudów – dowolna.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – w zagospodarowaniu terenów, które są oznaczone na rysunku planu symbolami 2U-P, 3U-P uwzględnić strefę ograniczeń dla lokalizacji zagospodarowania w sąsiedztwie linii elektroenergetycznej 110 kV.

§ 12. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4U-P** ustala się:

1. Przeznaczenie:

- 1) podstawowe – teren usług lub produkcji;
- 2) dopuszczalne - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, lokalizacja zabudowy towarzyszącej w formie wiat, garaży, itp.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się realizację zabudowy w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu oraz przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się budynki zamieszkania zbiorowego, powiązane z przeznaczeniem podstawowym;
- 3) ustala się nakaz zastosowania jednolitej kolorystyki dachów spadzistych oraz elewacji na wszystkich budynkach w obrębie działki budowlanej;
- 4) dopuszcza się kondygnacje podziemne nie wykraczające poza nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) ustala się realizację dojazdów i dojazdów jako utwardzonych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) dopuszczalny poziom hałasu: nie ustala się;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacji;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji usług handlu wielkopowierzchniowego, turystyki, zdrowia i pomocy społecznej, edukacji, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, kultu religijnego;
- 4) dopuszcza się lokalizację odnawialnych źródeł energii za wyjątkiem elektrowni wiatrowych i biogazowni;
- 5) przy kształtowaniu terenów biologicznie czynnych nakaz stosowania zieleni zróżnicowanej wysokościowo na wszystkich nieutwardzonych powierzchniach terenu;
- 6) wprowadzenie nowych zadrzewień i zakrzewień zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi w formie grup drzew i krzewów oraz w szpalerach wzdłuż ciągów komunikacyjnych i granic własności.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,1,
 - b) maksymalna: 1,5;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy: 2,0;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 15%;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 65%;
- 5) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - a) 2 stanowiska na 100 m² powierzchni produkcyjnej lub usługowej lub 1 stanowisko na 4 zatrudnionych,
 - b) minimalna liczba miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – minimum 1 stanowisko na każde 10 miejsc do parkowania;
- 6) realizacja miejsc do parkowania jako utwardzonych: wbudowanych lub zewnętrznych,
- 7) gabaryty obiektów:

- a) maksymalna wysokość zabudowy – nie więcej niż 10,0 m,
- b) geometria dachu i jego układ dla nowych budynków oraz przebudów – dowolna.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nie występuje potrzeba określenia.

§ 13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UK** ustala się:

1. Przeznaczenie:

- 1) podstawowe – teren usług kultu religijnego;
- 2) dopuszczalne – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, lokalizacja zabudowy towarzyszącej w formie wiat, garaży, budynków gospodarczych itp.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się realizację zabudowy w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu oraz przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się nakaz zastosowania jednolitej kolorystyki dachów spadzistych oraz elewacji na wszystkich budynkach w obrębie terenu.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacji;
- 2) wprowadzenie nowych zadrzewień i zakrzewień zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi w formie grup drzew i krzewów oraz w szpalerach.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,1,
 - b) maksymalna: 1,5;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy: 2,0;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%;
- 5) minimalna liczba miejsc do parkowania: nie ustala się;
- 6) gabaryty obiektów:
 - a) wysokość kościoła – bez zmian w stosunku do stanu istniejącego,
 - b) maksymalna wysokość pozostałej zabudowy – nie więcej niż 10,0 m,
 - c) geometria dachu i jego układ dla nowych budynków oraz przebudów – dachy jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 15° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nie występuje potrzeba określenia.

§ 14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UZ** ustala się:

1. Przeznaczenie:

- 1) podstawowe – teren usług zdrowia i pomocy społecznej;
- 2) dopuszczalne – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, lokalizacja zabudowy towarzyszącej w formie wiat, garaży, budynków gospodarczych itp.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się realizację zabudowy w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu oraz przepisami odrębnymi;

- 2) ustala się nakaz zastosowania jednolitej kolorystyki dachów spadzistych oraz elewacji na wszystkich budynkach w obrębie terenu;
- 3) dopuszcza się kondygnacje podziemne nie wykraczające poza nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) ustala się realizację dojeżdż i dojazdów jako utwardzonych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacji;
- 2) przy kształtowaniu terenów biologicznie czynnych nakaz stosowania zieleni zróżnicowanej wysokościowo na wszystkich nieutwardzonych powierzchniach terenu;
- 3) wprowadzenie nowych zadrzewień i zakrzewień zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi w formie grup drzew i krzewów oraz w szpalerach wzdłuż ciągów komunikacyjnych i granic własności.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,1,
 - b) maksymalna: 1,5;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy: 2,0;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%;
- 5) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - a) 2 stanowiska na 100 m² powierzchni użytkowej usług zdrowia i pomocy społecznej,
 - b) minimalna liczba miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – minimum 1 stanowisko na każde 10 miejsc do parkowania;
- 6) realizacja miejsc do parkowania jako utwardzonych;
- 7) gabaryty obiektów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – nie więcej niż 10,0 m,
 - b) geometria dachu i jego układ dla nowych budynków oraz przebudów – dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 15 ° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nie występuje potrzeba określania.

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1US** ustala się:

1. Przeznaczenie:

- 1) podstawowe – teren usług sportu i rekreacji;
- 2) dopuszczalne – lokalizacja zabudowy towarzyszącej w formie wiat, garaży, budynków gospodarczych itp., obiekty i urządzenia infrastruktury sportowej, szatni, trybun sportowych, oświetlenia, urządzeń do rekreacji itp.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się realizację zabudowy w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu oraz przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się nakaz zastosowania jednolitej kolorystyki dachów spadzistych oraz elewacji na wszystkich budynkach w obrębie terenu;
- 3) ustala się realizację dojeżdż i dojazdów jako utwardzonych;
- 4) ustala się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury sportowej;
- 5) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacji;
- 3) przy kształtowaniu terenów biologicznie czynnych nakaz stosowania zieleni zróżnicowanej wysokościowo na wszystkich nieutwardzonych powierzchniach terenu;
- 4) wprowadzenie nowych zadrzewień i zakrzewień zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi w formie grup drzew i krzewów oraz w szpalerach wzdłuż ciągów komunikacyjnych i granic własności.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,1,
 - b) maksymalna: 1,0;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy: 1,5;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%;
- 5) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - a) minimum 2 stanowiska na 400 m² powierzchni terenu,
 - b) minimalna liczba miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – minimum 1 stanowisko na każde 10 miejsc do parkowania;
- 6) realizacja miejsc do parkowania jako utwardzonych;
- 7) gabaryty obiektów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – nie więcej niż 11,0 m,
 - b) geometria dachu i jego układ dla nowych budynków oraz przebudów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 15° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie, łukowe.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nie występuje potrzeba określenia.

§ 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RZM**, **2RZM** ustala się:

1. Przeznaczenie:

- 1) podstawowe – teren zabudowy zagrodowej;
- 2) dopuszczalne – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, lokalizacja zabudowy towarzyszącej w formie wiat, garaży itp.

1. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się realizację zabudowy w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu oraz przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się nakaz zastosowania jednolitej kolorystyki dachów spadzistych oraz elewacji na wszystkich budynkach w obrębie terenu;
- 3) dopuszcza się kondygnacje podziemne nie wykraczające poza nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacji;
- 3) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska na terenach sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 4) prowadzona działalność powinna spełniać wymogi obowiązujących przepisów szczególnych w zakresie ochrony środowiska (w tym w zakresie ochrony wód powierzchniowych, podziemnych oraz hałasu);
- 5) wprowadzenie nowych zadrzewień i zakrzewień zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi w formie grup drzew i krzewów oraz w szpalerach wzdłuż ciągów komunikacyjnych i granic własności;
- 6) obiekty inwentarskie w gospodarstwach ogranicza się do maksymalnie 5DJP.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,01,
 - b) maksymalna: 0,5;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy: 0,7;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20%;
- 5) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - a) 2 stanowiska na jeden lokal mieszkalny, przy czym miejsce w garażu uznaje się również za miejsce parkingowe,
 - b) minimalna liczba miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – nie występuje potrzeba określenia;
- 6) gabaryty obiektów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – nie więcej niż 10,0 m,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej, garażowej, inwentarskiej – 1 kondygnacja nadziemna, nie więcej niż 8,0 m,
 - c) geometria dachu i jego układ dla nowych budynków oraz przebudów – dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 15° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nie występuje potrzeba określenia.

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZP**, **2ZP** ustala się:

1. Przeznaczenie:

- 1) podstawowe – teren zieleni urządzonej;
- 2) dopuszczalne – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obiekty budowlane infrastruktury technicznej wkomponowane w zieleń;
- 2) dopuszcza się budowę ciągu pieszego;
- 3) ustala się zakaz stosowania nawierzchni bitumicznych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: dopuszczalny poziom hałasu - jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej bez określenia parametrów.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nie występuje potrzeba określenia.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1IKP** ustala się:

1. Przeznaczenie:

- 1) podstawowe – teren pompowni ścieków;

2) dopuszczalne – zieleń urządzona.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – nie występuje potrzeba określania.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – nie występuje potrzeba określania.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,0,

b) maksymalna: 0,2;

2) maksymalna intensywność zabudowy: 0,2;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;

4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%;

5) minimalna liczba miejsc do parkowania – nie występuje potrzeba określania;

6) gabaryty obiektów:

a) maksymalna wysokość zabudowy – nie więcej niż 4,0 m,

b) geometria dachu i jego układ dla nowych budynków oraz przebudów – dowolne.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nie występuje potrzeba określania.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDZ** ustala się:

1. Przeznaczenie:

1) podstawowe – teren drogi zbiorczej;

2) dopuszczalne – obiekty infrastruktury technicznej, zieleń urządzona.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy niezwiązanej z funkcją obsługi komunikacji;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

3) teren komunikacji drogowej publicznej.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – nie występuje potrzeba określania.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu - dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej bez określenia parametrów.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nie występuje potrzeba określania.

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL** ustala się:

1. Przeznaczenie:

1) podstawowe – teren drogi lokalnej;

2) dopuszczalne – obiekty infrastruktury technicznej, zieleń urządzona.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy niezwiązanej z funkcją obsługi komunikacji;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

3) teren komunikacji drogowej publicznej.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – nie występuje potrzeba określania.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu - dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej bez określenia parametrów.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nie występuje potrzeba określania.

§ 21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD** ustala się:

1. Przeznaczenie:

- 1) podstawowe – teren drogi dojazdowej;
- 2) dopuszczalne – obiekty infrastruktury technicznej, zieleń urządzona.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy niezwiązanej z funkcją obsługi komunikacji;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) teren komunikacji drogowej publicznej.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – nie występuje potrzeba określania.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu - dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej bez określenia parametrów.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nie występuje potrzeba określania.

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KR, 2KR, 3KR, 4KR**, ustala się:

1. Przeznaczenie:

- 1) podstawowe – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) dopuszczalne – obiekty infrastruktury technicznej, zieleń urządzona.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy niezwiązanej z funkcją obsługi komunikacji;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – nie występuje potrzeba określania.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu - dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej bez określenia parametrów.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nie występuje potrzeba określania.

Rozdział 4. Przepisy końcowe.

§ 23. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Człuchów.

§ 24. 1. Traci moc Uchwała nr XXVII.223.2021 Rady Miejskiej w Człuchowie z dnia 8 lutego 2021 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Sienkiewicza w Człuchowie.

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

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Mariusz Przyszlak

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr III.11.2024
Rady Miejskiej w Człuchowie
z dnia 21 czerwca 2024 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU

W czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Sienkiewicza w Człuchowie, w terminie od 19.04.2024 r., do 14.05.2024 r., oraz w terminie 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia planu tzn. do dnia 31.05.2024 r., **nie wpłynęły uwagi do projektu planu.**

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Mariusz Przyszlak

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH
GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. . U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) określa się następujący sposób realizacji i zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej przewidziane na obszarze objętym niniejszą uchwałą:

- drogi publiczne, infrastruktura wodociągowa, kanalizacyjna, ciepła oraz infrastruktura związana z obsługą dróg – budowa, rozbudowa, przebudowa lub modernizacja istniejących.

2. Realizacja inwestycji będzie przebiegać zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami, w tym m.in. z ustawą: Prawo budowlane, Prawo zamówień publicznych, Prawo ochrony środowiska, o drogach publicznych, o gospodarce nieruchomościami. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych i ciepła realizowane będą w sposób określony w ustawie Prawo energetyczne. Dopuszcza się etapową realizację inwestycji.

3. Realizacja zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będzie finansowana z budżetu gminy przy wykorzystaniu środków pozyskanych ze źródeł zewnętrznych.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Mariusz Przyszlak

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr III.11.2024

Rady Miejskiej w Człuchowie

z dnia 21 czerwca 2024 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Podstawą prawną do sporządzenia niniejszego uzasadnienia jest art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) oraz art. 67 ust. 3 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).

Dla obszaru objętego granicami niniejszego opracowania obowiązuje Uchwała Nr XXVII.223.2021 z dnia 08.02.2021 r., w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Sienkiewicza w Człuchowie.

Rada Miejska w Człuchowie podjęła uchwałę nr LIII.434.2023 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Sienkiewicza w Człuchowie. Zmiana w/w planu podyktowana jest koniecznością ujednolicenia jej zapisów w części dotyczącej odnawialnych źródeł energii. Obecnie obowiązujący plan miejscowy dopuszcza budowę farmy fotowoltaicznej o mocy nieprzekraczającej 100 kW. Po zmianie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2023r. poz. 977) - art. 10 ust. 2a otrzymał następujące brzmienie :

„Jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, w studium ustala się ich rozmieszczenie, z wyłączeniem:

1) wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW zlokalizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki - w rozumieniu przepisów wydanych na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne;

2) urządzeń innych niż wolnostojące.”

Uwzględniając zmiany w przedmiotowej ustawie niezbędne jest ujednolicenie treści planu miejscowego wraz z dostosowaniem do obecnych przepisów prawa.

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia uwzględniające:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez: ustalenia dla terenów sformułowano w oddzielnych paragrafach uchwały, określając zasady zagospodarowania oraz kształtowania zabudowy, biorąc pod uwagę dyspozycje Studium. Bezpośrednie sąsiedztwo planu miejscowego stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej oraz tereny rolne. Zgodnie z obowiązującym studium dla obszaru opracowania określono tereny funkcjonalne jako produkcyjne, usługowe i mieszkaniowe w zakresie istniejącej zabudowy.

2) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury zostały uwzględnione poprzez:

- wprowadzenie funkcji terenu zgodnej z obowiązującym studium,

- określenie parametrów projektowanej zabudowy będących w harmonii z zabudową sąsiadującą oraz funkcją terenu. Wymagania ładu przestrzennego określono m. in. poprzez linie zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej, intensywność zabudowy, wysokość zabudowy i zapisy dotyczące geometrii dachów. Ponadto na terenach określono m.in. nakaz zastosowania ujednolicenia kolorystyki dachów, wykończenia elewacji w ujednoliconej kolorystyce oraz stosowanie stonowanych kolorów ograniczając tym samym nadmierną różnorodność w zagospodarowaniu terenu;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez:

- 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,

- wykluczenie lokalizacji działalności związanych ze zbiórką i przetwarzaniem surowców wtórnych i odpadów,

- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

- wprowadzenie zapisów mających na celu zminimalizowanie negatywnych oddziaływań na środowisko;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na obszarze objętym planem nie występują obiekty i obszary podlegające ochronie konserwatorskiej oraz dobra kultury współczesnej podlegające ochronie.

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez:

- wymogi dotyczące zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych zgodne z przepisami odrębnymi,

- nakaz prowadzenia gospodarki odpadami z uwzględnieniem segregacji odpadów, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz zalecenie stosowania paliw niskoemisyjnych lub nieemisyjnych;

6) walory ekonomiczne przestrzeni: walorami ekonomicznymi przestrzeni obszaru opracowania planu są: położenie, istniejąca infrastruktura. Za projektowanym przeznaczeniem przemawiają powyższe czynniki. Położenie – w granicach administracyjnych miasta z dostępem komunikacyjnym do dróg publicznych. Istniejąca infrastruktura – sąsiedztwo oraz występowanie bezpośrednio w terenie infrastruktury technicznej niezbędnej do obsługi terenu. Zgodnie z kierunkami wyznaczonymi w studium oraz uwarunkowaniami terenu w obszarze objętym planem umożliwiono rozwój zabudowy o wyznaczonej funkcji produkcyjnej usługowej i mieszkaniowej.

7) prawo własności: przy sporządzaniu projektu planu wzięto pod uwagę prawo własności oraz zapewniono udział społeczeństwa;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: projekt planu podlega uzgodnieniom z odpowiednimi kompetencyjnie organami zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

9) potrzeby interesu publicznego: poprzez zapewnienie warunków do racjonalnego wykorzystania przestrzeni;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: poprzez ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;

11) konieczność zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez możliwość złożenia wniosków, bądź uwag drogą e-mailową, informując o tym w odpowiednich ogłoszeniach i obwieszczeniach. Projekt przedmiotowego planu miejscowego był wyłożony do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Miasta Człuchów. Ponadto odbyła się publiczna dyskusja na temat rozwiązań przyjętych w projekcie przedmiotowego planu, tym samym zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych. Do projektu planu miejscowego nie wpłynęły uwagi.

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych: procedura planistyczna była realizowana zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: plan zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym systemów zaopatrzenia w wodę. Ustalenia te przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody dla celów zaopatrzenia ludności. Teren położony jest w zasięgu wodociągu miejskiego.

Ustalając przeznaczenie terenów i określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, Burmistrz brał pod uwagę interes publiczny i interesy prywatne. Przeznaczenie terenów ustalone w planie nie narusza polityki przestrzennej ustalonej w studium. Ponadto przeznaczenie ustalone w planie pozwala na racjonalne korzystanie z terenów nie powodując znaczącego negatywnego wpływu na otoczenie ani na środowisko.

Projekt planu uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni:

- obszar objęty planem jest częściowo zainwestowany i położony w sąsiedztwie istniejącej zabudowy, co pozwala tworzyć zwartą strukturę przestrzenną;

- wprowadzone funkcje nie spowodują znaczących negatywnych skutków dla obszarów sąsiadujących;

- w planie wykorzystuje się istniejące powiązania drogowe oraz istniejącą infrastrukturę techniczną;
- zmiana planu ma na celu poprawę warunków zagospodarowania.

Projekt planu miejscowego jest zgodny z wynikami Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. Na podstawie sporządzonej prognozy finansowej uchwalenia planu miejscowego można wnioskować, iż przy realizacji proponowanych w planie rozwiązań (zgodnie z przyjętymi w prognozie założeniami) gmina poniesie koszty związanych z realizacją ustaleń planu, związane z wykupem terenów pod drogi publiczne oraz rozbudowa infrastruktury technicznej i drogowej.

Podsumowując, plan sporządzony został zgodnie z obowiązującą procedurą wynikającą z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki i może być zatwierdzony.