

**Uchwała Nr .....**  
**Rady Miejskiej w Człuchowie**  
**z dnia .....**

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ulicy Szczecińskiej 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 2016 r. poz. 778 ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.), a także uchwały Nr XVIII.125.2016 Rady Miejskiej w Człuchowie z dnia 16 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ulicy Szczecińskiej w Człuchowie, zmienionej uchwałą Nr XX.146.2016 Rady Miejskiej w Człuchowie z dnia 31 maja 2016 r., po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń „Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Człuchów”, uchwalonej uchwałą Nr LIII/306/2009 Rady Miejskiej w Człuchowie z dnia 25 listopada 2009 roku,

**RADA MIEJSKA**  
**u c h w a l a:**

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ulicy Szczecińskiej 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 południowej części miasta Człuchów, po obu stronach ulicy Szczecińskiej.

§ 3. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu literami **MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu literami **MW**;
- 3) tereny zabudowy mieszkalno - usługowej, oznaczone na rysunku planu literami **MU**;
- 4) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, oznaczony na rysunku planu literami **MWU**;
- 5) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu literą **U**;
- 6) tereny zabudowy usługowo - mieszkalnej, oznaczone na rysunku planu literami **UM**;
- 7) tereny zabudowy usługowej w zakresie usług oświaty, oznaczone na rysunku planu literami **UO**;
- 8) tereny zabudowy usługowej w zakresie usług zdrowia, oznaczone na rysunku planu literami **UZ**;
- 9) tereny zieleni, oznaczone na rysunku planu literą **Z**;
- 10) tereny zieleni parkowej, oznaczone na rysunku planu literami **ZP**;
- 11) tereny zieleni i przejść pieszych, oznaczone na rysunku planu literami **Z, KDX**;
- 12) tereny zabudowy garażowej, oznaczone na rysunku planu literami **KG**;
- 13) tereny parkingów, oznaczone na rysunku planu literami **KP**;
- 14) tereny infrastruktury technicznej - kanalizacji, oznaczone na rysunku planu literą **K**;
- 15) tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu literą **E**;
- 16) tereny przejść pieszych, oznaczone na rysunku planu literami **KDX**;
- 17) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu literami **KDW**;
- 18) tereny dróg publicznych dojazdowych, oznaczone na rysunku planu literami **KDD**;
- 19) tereny dróg publicznych lokalnych, oznaczone na rysunku planu literami **KDL**.

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

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

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

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

5. Do obowiązujących ustaleń planu należą następujące oznaczenia graficzne:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) obowiązujące linie zabudowy;
- 3) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granica i Obszar Chronionego Krajobrazu Zespołu Jezior Człuchowskich;
- 5) granica i strefa pośredniej ochrony konserwatorskiej oraz obserwacji archeologicznych W.III;
- 6) inne zabytki nieruchome znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 7) inne zabytki nieruchome wyznaczone przez Burmistrza Miasta Człuchowa w porozumieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, w tym:
  - a) hydrant żeliwny;
  - b) przydrożna kapliczka;
- 8) ujęcie wody podziemnej na terenie szpitala wraz ze strefą ochrony bezpośredniej;
- 9) drzewa do zachowania;
- 10) symbole i określenia przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;
- 11) wymiarowanie.

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

- 1) punkt widokowy w kierunku jeziora;
- 2) projektowane pomniki przyrody.

§ 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 min. 70% ściany frontowej jednego budynku na działce budowlanej, stanowiącą jednocześnie maksymalną nieprzekraczalną dla pozostałej części tego budynku i dla innych budynków zlokalizowanych na tej działce budowlanej;
- 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 wiatrołapy o powierzchni do 6,0 m<sup>2</sup>, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie lub rampy; maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy kondygnacji podziemnych budynków przy jej wskazaniu od strony linii brzegowej jeziora na Obszarze Chronionego Krajobrazu Zespołu Jezior Człuchowskich, a w pozostałych przypadkach nie dotyczy kondygnacji podziemnych 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, przy czym dla terenów komunikacji (ciągów pieszych, dróg wewnętrznych i dróg publicznych) ustalono odrębną numerację poprzedzoną cyfrą „0” oddzieloną kropką od kolejnego numeru terenu;
- 8) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 12°;
- 9) **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;
- 10) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw oraz akty wykonawcze.

## *Rozdział 2*

### **Ustalenia ogólne - Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów**

#### **§ 6.1. Przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:**

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1 MN, 2 MN, 3 MN, 4 MN, 5 MN, 6 MN i 7 MN**, na których obowiązują ustalenia szczegółowe określone w § 7;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **8 MW, 9 MW, 10 MW i 11 MW**, na których obowiązują ustalenia szczegółowe określone w § 8;
- 3) tereny zabudowy mieszkalno - usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **12 MU, 13 MU, 14 MU, 15 MU, 16 MU, 17 MU, 18 MU, 19 MU, 20 MU, 21 MU, 22 MU, 23 MU, 24 MU, 25 MU, 26 MU, 27 MU, 28 MU i 29 MU**, na których obowiązują ustalenia szczegółowe określone w § 9;
- 4) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **30 MWU**, na którym obowiązują ustalenia szczegółowe określone w § 10;
- 5) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **31 U, 32 U, 33 U, 34 U, 35 U, 36 U, 37 U, 38 U i 39 U**, na których obowiązują ustalenia szczegółowe określone w § 11;
- 6) tereny zabudowy usługowo - mieszkalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **40 UM, 41 UM, 42 UM i 43 UM**, na których obowiązują ustalenia szczegółowe określone w § 12;
- 7) tereny zabudowy usługowej w zakresie usług oświaty, oznaczone na rysunku planu symbolami **44 UO i 45 UO**, na których obowiązują ustalenia szczegółowe określone w § 13;
- 8) tereny zabudowy usługowej w zakresie usług zdrowia, oznaczone na rysunku planu symbolami **46 UZ i 47 UZ**, na których obowiązują ustalenia szczegółowe określone w § 14;
- 9) tereny zieleni, oznaczone na rysunku planu symbolami **48 Z, 49 Z, 50 Z, 51 Z, 52 Z, 53 Z i 54 Z**, na których obowiązują ustalenia szczegółowe określone w § 15;
- 10) tereny zieleni parkowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **55 ZP i 56 ZP**, na których obowiązują ustalenia szczegółowe określone w § 16;
- 11) tereny zieleni i przejść pieszych, oznaczone na rysunku planu symbolami **57 Z, KDX, 58 Z, KDX i 59 Z, KDX**, na których obowiązują ustalenia szczegółowe określone w § 17;
- 12) tereny zabudowy garażowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **60 KG, 61 KG, 62 KG, 63 KG, 64 KG i 65 KG**, na których obowiązują ustalenia szczegółowe określone w § 18;
- 13) tereny parkingów, oznaczone na rysunku planu symbolami **66 KP i 67 KP**, na których obowiązują ustalenia szczegółowe określone w § 19;
- 14) tereny infrastruktury technicznej - kanalizacji, oznaczone na rysunku planu symbolami **68 K i 69 K**, na których obowiązują ustalenia szczegółowe określone w § 20;

- 15) tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu symbolami **70 E**, **71 E**, **72 E**, **73 E**, **74 E** i **75 E**, na których obowiązują ustalenia szczegółowe określone w § 21;
- 16) tereny przejść pieszych, oznaczone na rysunku planu symbolami **0.1 KDX**, **0.2 KDX** i **0.3 KDX**, na których obowiązują ustalenia szczegółowe określone w § 22;
- 17) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **0.4 KDW**, **0.5 KDW**, **0.6 KDW**, **0.7 KDW**, **0.8 KDW**, **0.9 KDW**, **0.10 KDW**, **0.11 KDW**, **0.12 KDW**, **0.13 KDW**, **0.14 KDW** i **0.15 KDW**, na których obowiązują ustalenia szczegółowe określone w § 23;
- 18) tereny dróg publicznych dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **0.16 KDD**, **0.17 KDD**, **0.18 KDD**, **0.19 KDD**, **0.20 KDD**, **0.21 KDD**, **0.22 KDD** i **0.23 KDD**, na których obowiązują ustalenia szczegółowe określone w § 24;
- 19) tereny dróg publicznych lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolami **0.24 KDL** i **0.25 KDL**, na których obowiązują ustalenia szczegółowe określone w § 25.

## **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 – dopuszcza się możliwość przebudowy w/w sieci i zmiany ich przebiegu;
- 2) w obszarze planu ustala się zakaz sytuowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 3) w obszarze planu dopuszcza się:
  - a) podpiwniczenia;
  - b) sytuowanie budynku w odległości 1,50 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, w przypadku budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę tej granicy, o ile z zasad ustalonych w **Rozdziale 3** dla poszczególnych terenów nie wynika inaczej;
  - c) budowę urządzeń budowlanych związanych z realizowanymi obiektami budowlanymi;
  - d) realizację niezbędnych sieci uzbrojenia terenu z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

## **3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) uwzględnić nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z położenia obszaru planu w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Zespołu Jezior Człuchowskich;
- 2) ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w przepisach odrębnych, o ile z zasad ustalonych w **Rozdziale 3** dla poszczególnych terenów nie wynika inaczej;
- 3) zakaz, wymieniony w **pkt 2**, nie dotyczy:
  - a) inwestycji telekomunikacyjnych realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz niezbędnych sieci uzbrojenia terenu;
  - b) realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których organ ochrony środowiska stwierdził brak konieczności przeprowadzania oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko lub przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na sąsiednią zabudowę mieszkaniową;
- 4) gospodarka odpadami winna odbywać się zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów odrębnych;
- 5) dopuszcza się realizację miejsca gromadzenia i selektywnej zbiórki odpadów w terenach komunikacji lub na nieruchomościach będących własnością gminy;
- 6) uwzględnić nakazy, zakazy i ograniczenia dla nieruchomości położonych w sąsiedztwie linii brzegowej jeziora wynikające z przepisów odrębnych, w tym:
  - a) zapewnienie powszechnego dostępu do wody z nieruchomości przylegających do jeziora i zakaz gromadzenia tych nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - b) przewidywanie nasadzenia zieleni niskiej do wysokiej w zakresie zapewniającym (w całym okresie rozwoju tej zieleni) swobodny dostęp do linii brzegowej jeziora zgodnie z przepisami odrębnymi;

- c) przewidywanie nasadzenia drzew z wyłączeniem pasa szerokości co najmniej 4,0 m od linii brzegowej jeziora w celu zapewnienia wykonywania zabiegów pielęgnacyjnych w istniejącym zadrzewieniu, prac związanych z utrzymaniem brzegów jeziora i prac związanych z ewentualnym zagospodarowaniem strefy przybrzeżnej jeziora w granicach jego linii brzegowej;
- 7) 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;
- 8) wody opadowe i roztopowe z utwardzonych nawierzchni dróg, parkingów, placów manewrowych i innych zanieczyszczonych przed odprowadzeniem do odbiornika muszą spełniać wymagania określone w przepisach odrębnych;
- 9) przy lokalizowaniu zabudowy należy uwzględnić oddziaływanie hałasu i wibracji wynikające z ruchu drogowego na drodze krajowej nr 22 i wykonać niezbędne zabezpieczenia zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) 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) w granicach określonych na rysunku planu ustanawia się strefę pośredniej ochrony konserwatorskiej dla historycznego obszaru „Południowe Przedmieście Berlińskie”, w której:
- ochronie podlegają obiekty zabytkowe oraz wnętrza zabytkowe i osie widokowe;
  - przy projektowaniu nowej zabudowy należy nawiązać bryłą, wysokością i formą do charakteru zabudowy historycznej;
  - dopuszcza się nową zabudowę, zgodnie ze szczegółowymi zasadami zagospodarowania terenów zawartymi w **Rozdziale 3** dla poszczególnych terenów;
  - wszelką działalność inwestycyjną należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) w granicach określonych na rysunku planu ustanawia się strefę ograniczonej ochrony archeologicznej W.III, która pokrywa się ze strefą pośredniej ochrony konserwatorskiej, w której w przypadku zamierzenia przeprowadzenia prac ziemnych związanych z inwestycją, zastosowanie mają przepisy odrębne;
- 3) obejmuje się ochroną konserwatorską obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków oznaczone na rysunku planu, tj.:
- inne zabytki nieruchome znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków:
    - budynek użyteczności publicznej (sądu) przy ulicy Szczecińskiej 1,
    - budynek mieszkalno - usługowy przy ulicy Szczecińskiej 7,
    - budynek użyteczności publicznej przy ulicy Szczecińskiej 8,
    - budynek mieszkalny przy ulicy Szczecińskiej 10,
    - budynek mieszkalny przy ulicy Szczecińskiej 15,
    - budynek mieszkalny przy ulicy Szczecińskiej 18,
    - budynek mieszkalny przy ulicy Szczecińskiej 19,
    - budynek mieszkalny przy ulicy Szczecińskiej 20,
    - budynek mieszkalny przy ulicy Szczecińskiej 21,
    - budynek szpitala przy ulicy Szczecińskiej 31,
    - kaplica przyszpitalna przy ulicy Szczecińskiej 31;
    - budynek mieszkalny przy ulicy Jana III Sobieskiego 3,
    - budynek mieszkalny przy ulicy Jana III Sobieskiego 6,
    - budynek mieszkalny przy ulicy Traugutta 1,
    - budynek mieszkalny przy ulicy Traugutta 3,

- budynek mieszkalny przy ulicy Traugutta 5,
  - budynek mieszkalny przy ulicy Traugutta 7,
  - przepompownia przy ulicy Garbarskiej 9;
- b) inne zabytki nieruchome wyznaczone przez Burmistrza Miasta Człuchowa w porozumieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków:
- budynek mieszkalny przy ulicy Szczecińskiej 23,
  - budynek mieszkalny przy ulicy Szczecińskiej 25,
  - budynek mieszkalny przy ulicy Szczecińskiej 26,
  - park rekreacyjny szpitala przy ulicy Szczecińskiej 31,
  - budynek mieszkalny przy ulicy Szczecińskiej 38,
  - budynek mieszkalny przy ulicy Jacka i Agatki 1,
  - budynek mieszkalny przy ulicy Jacka i Agatki 3,
  - hydrant żeliwny w ulicy Szczecińskiej,
  - przydrożna kapliczka u zbiegu ulic Szczecińskiej i Kamiennej;
- 4) w stosunku do obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, wymienionych w pkt 3, ustala się:
- a) wymóg ochrony zachowanych historycznych cech budynków i obiektów takich jak: wysokość budynku, pokrycie dachu, kąt nachylenia głównych połaci, dyspozycja ścian (rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych, podziały architektoniczne elewacji), detal architektoniczny (w tym kształt, wielkość okien, podziały stolarki okiennej i drzwiowej, obramienia otworów itp. dla elewacji frontowych, tj. ekspozycyjnych, i bocznych), pierwotna kolorystyka - nie dopuszcza się nadbudowy budynku;
  - b) zakaz ocieplania od zewnątrz budynków z elewacjami ceglanymi lub z zachowanym detalem architektonicznym, w pozostałych przypadkach dopuszcza się ocieplenie zewnętrzne pod warunkiem wykończenia elewacji i użycia materiałów nawiązujących do historycznego charakteru miejscowości takich jak cegła, tynk, oraz nakazuje się utrzymanie historycznej kompozycji obiektu;
  - c) dopuszcza się remonty i rozbudowy oraz przystosowanie obiektów do nowych, współczesnych wymogów technicznych i funkcjonalnych przy zachowaniu zasad określonych w lit. a, j oraz k;
  - d) nakaz stosowania na stromych połaciach dachowych pokrycia dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni lub materiałem historycznym w ustalonej kolorystyce;
  - e) dopuszcza się, z uwzględnieniem wymogów lit. j oraz k, wymianę stolarki okiennej i drzwiowej przy czym: zakazuje się zmiany proporcji otworów okiennych i drzwiowych oraz zamiany istniejących otworów drzwiowych na okienne oraz okiennych na drzwiowe, nakazuje się przywrócenie pierwotnej wielkości i proporcji otworów okiennych, drzwiowych i historycznych podziałów stolarki okiennej i drzwiowej;
  - f) zakazuje się, z uwzględnieniem wymogów lit. j oraz k, wykuvania w elewacjach nowych otworów okiennych i drzwiowych oraz zamurowywania otworów istniejących – zakaz nie dotyczy odtworzenia stanu historycznego, tj. wykucia otworów okiennych i drzwiowych zlokalizowanych w historycznej bryle budynku, a zamurowanych w dniu uchwalenia planu;
  - g) nakazuje się zachowanie istniejących, historycznych materiałów elewacyjnych, a w przypadku konieczności ich wymiany należy wymienić je na historyczne;
  - h) dopuszcza się rozbiórkę lub wymianę obiektów w sytuacji utraty historycznych wartości obiektu oraz gdy obiekt znajduje się w bardzo złym stanie technicznym, potwierdzonym inwentaryzacją i oceną stanu technicznego;
  - i) w sytuacji udokumentowanej utraty historycznych wartości obiektu dopuszcza się jego wykreślenie z gminnej ewidencji zabytków oraz obowiązują ustalenia szczegółowe dla lokalizacji nowych budynków zawarte w **Rozdziale 3** w poszczególnych kartach terenu;
  - j) na elewacjach tylnych (w głąb działki) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę budynków oraz budowę lukarn dachowych,
  - k) roboty remontowe lokali mieszkalnych lub usługowych oraz izolacji zewnętrznej ścian fundamentowych budynków nie wymagają uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków;

- 1) obowiązuje nakaz zachowania:
  - historycznych cech i detali hydrantu żeliwnego w ulicy Szczecińskiej i przydrożnej kapliczki u zbiegu ulic Szczecińskiej i Kamiennej;
  - istniejącego drzewostanu lub jego odtwarzania w parku rekreacyjnym szpitala;
- 5) w przypadku natrafienia w trakcie realizacji prac ziemnych w obszarze planu na przedmiot posiadający cechy zabytku, zastosowanie mają przepisy odrębne.

**6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** obowiązują zasady ustalone w **Rozdziale 3** dla poszczególnych terenów z wyjątkiem terenów, których nie dotyczą 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:**

- 1) w obszarze planu nie ogranicza się wysokości budowli, o ile z zasad ustalonych w **Rozdziale 3** dla poszczególnych terenów nie wynika inaczej;
- 2) dachy w kolorach naturalnej cegły, brązowym lub grafitowym, o ile z zasad ustalonych w **Rozdziale 3** dla poszczególnych terenów nie wynika inaczej;
- 3) tynk na elewacjach budynków w kolorach pastelowych;
- 4) obowiązują dodatkowe zasady ustalone w **Rozdziale 3** dla poszczególnych terenów, ale parametry w zakresie wysokości budynków, kształtu dachu i kąta nachylenia głównych połaci nie dotyczą budynków znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków wymienionych w **ust. 6 pkt 3**.

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

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

**10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** nie ustala się.

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

- 1) ustala się powiązanie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogi publiczne: gminną, tj. ulicę Szczecińską, powiatową, tj. ulicę Romualda Traugutta, i krajową nr 22, tj. Aleję Jana Pawła II;
- 2) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej istniejącej i projektowanej;
- 3) odprowadzenie ścieków istniejącą i projektowaną kanalizacją sanitarną do oczyszczalni ścieków w Człuchowie;
- 4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych istniejącą i projektowaną kanalizacją deszczową lub indywidualnie na terenie działki - dopuszcza się odprowadzenie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych bezpośrednio do gruntu w granicach działki;
- 5) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do systemu odwodnienia drogi krajowej nr 22;

- 6) budowa systemów telekomunikacyjnych, w tym szerokopasmowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną z uwzględnieniem zasad ustalonych w **ust. 14**;
- 8) dopuszcza się budowę i korzystanie z urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW typu kolektory słoneczne, pompy ciepła itp., z wyjątkiem elektrowni wiatrowych;
- 9) dopuszcza się budowę sieci gazowej;
- 10) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem źródeł zbiorczych lub indywidualnych nieemisyjnych lub niskoemisyjnych (np.: ogrzewanie elektryczne, olejowe, gazowe lub inne);
- 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:** dla wszystkich terenów ustala się stawkę w wysokości 30%.

**14. Zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:**

- 1) zasilanie projektowanej zabudowy z istniejących i projektowanych linii niskiego napięcia, wyrowadzonych ze stacji transformatorowych zlokalizowanych w obszarze planu oraz poza nim;
- 2) stacje transformatorowe wykorzystywane dla zasilania projektowanych obiektów dostosować do zwiększonego obciążenia;
- 3) w przypadku wyczerpania możliwości technicznych zasilania odbiorców z istniejącej i projektowanej infrastruktury elektroenergetycznej dopuszcza się możliwość lokalizowania dodatkowych stacji transformatorowych, w tym abonenckich, w obszarze planu;
- 4) linie kablowe niskiego napięcia prowadzić poprzez złącza kablowo-pomiarowe, lub złącza kablowe nn zabudowane w linii ogrodzenia, zabudowane w ścianie budynku lub wbudowane w budynek.

**15. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:** ustalone w *Rozdziale 3* powierzchnie dla wybranych terenów nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty infrastruktury technicznej, na cele obsługi komunikacyjnej i powiększenie sąsiedniej nieruchomości.

### *Rozdział 3*

#### **Ustalenia szczegółowe – Karty terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi**

**§ 7. Karta terenów: 1 MN, 2 MN, 3 MN, 4 MN, 5 MN, 6 MN i 7 MN**

**1. Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

dopuszcza się:

- a) budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących;
- b) budowę budynków gospodarczych i garaży wolno stojących lub dobudowanych do budynków mieszkalnych z uwzględnieniem zapisu w **lit. d**;
- c) na terenach **2 MN, 5 MN i 7 MN** budowę wiat wolno stojących lub dobudowanych do budynków;
- d) na terenach **1 MN, 3 MN, 4 MN i 6 MN** budowę wyłącznie jednego budynku na jednej działce budowlanej, w którym zostaną zlokalizowane wszystkie funkcje, tj. mieszkaniowa, gospodarcza i garażowa;
- e) remonty, przebudowę lub rozbiórkę istniejących budynków;
- f) wydzielenie lokalu użytkowego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- g) łączenie działek w celu realizacji zamierzenia jednego inwestora.



**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** dopuszczalny poziom hałasu nie powinien przekraczać wartości ustalonych w przepisach odrębnych dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

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

- 1) maksymalna intensywność zabudowy: 1,2;
- 2) minimalna intensywność zabudowy: nie określa się;
- 3) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość budynków:
  - a) budynki mieszkalne o wysokości do II kondygnacji nadziemnych i do 11,0 m;
  - b) budynki gospodarcze, garaże i wiaty parterowe o wysokości do 6,0 m;
- 6) ustalenia w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
  - a) na każdej z działek budowlanych należy przewidzieć w przeliczeniu na jedno mieszkanie co najmniej 1 miejsce do parkowania lub garaż dla samochodów użytkowników stałych i 1 miejsce do parkowania lub garaż dla samochodów użytkowników przebywających okresowo, a w przypadku wydzielania lokalu użytkowego dodatkowo 1 miejsce do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej;
  - b) nie występuje potrzeba określenia miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
  - c) miejsca do parkowania mogą być realizowane jako naziemne, wkomponowane w zagospodarowanie terenu, lub jako wbudowane w budynki;
- 7) ustala się obowiązujące linie zabudowy tak, jak wrysowano na rysunku planu, tj. w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających dróg, a na terenie **4 MN** z uskokiem co 4,0 m, oraz z uwzględnieniem linii zabudowy istniejących budynków;
- 8) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy tak, jak wrysowano na rysunku planu, tj.:
  - a) w odległościach od 4,0 m do 9,0 m od linii rozgraniczających dróg i przejść pieszych oraz z uwzględnieniem linii zabudowy istniejących budynków;
  - b) od strony jeziora z uwzględnieniem linii zabudowy istniejących budynków i w odległości min. 5,0 m od linii rozgraniczającej terenu zieleni **48 Z**;
- 9) dachy:
  - a) na budynkach mieszkalnych o głównych połaciach w układzie dwuspadowym i symetrycznym nachyleniu tych połaci od 25° do 45°;
  - b) na budynkach gospodarczych i garażach jednospadowe o nachyleniu połaci do 45° lub dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci do 45°;
  - c) o nachyleniu połaci od 25° kryte dachówką ceramiczną lub materiałami przypominającymi wyglądem w/w pokrycie;
- 10) na elewacjach budynków należy wykorzystać cegłę licową do wprowadzenia artykulacji pionowej i pionowych podziałów;
- 11) okna należy ująć w proste opaski tynkowe, a w oknach standardowych należy stosować podział szyb;
- 12) balustrady balkonów należy wykonać z elementów kutyh w żelazie.

**5. Zasady obsługi w zakresie komunikacji:** ustala się obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych dojazdowych wydzielonych w obszarze planu.

**6. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:** 800 m<sup>2</sup>.

**§ 8. Karta terenów 8 MW, 9 MW, 10 MW i 11 MW**

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

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

dopuszcza się:

- a) budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych wolno stojących;
- b) budowę zespołów garaży;

- c) wydzielenie w budynkach mieszkalnych lokali użytkowych, w których prowadzona będzie działalność usługowa nieuciążliwa dla mieszkańców;
- d) remonty i przebudowę istniejących budynków;
- e) urządzenie miejsc do parkowania pojazdów;
- f) zieleń towarzyszącą;
- g) wydzielenie dojazdów i dojazdów dla obsługi obiektów budowlanych.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** dopuszczalny poziom hałasu nie powinien przekraczać wartości ustalonych w przepisach odrębnych dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

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

- 1) maksymalna intensywność zabudowy: 2,4;
- 2) minimalna intensywność zabudowy: nie określa się;
- 3) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki lub terenu;
- 4) minimalny udział powierzchni działki biologicznie czynnej - 25% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość budynków:
  - a) budynki mieszkalne o wysokości do V kondygnacji nadziemnych i do 16,0 m;
  - b) garaże parterowe o wysokości do 3,0 m;
- 6) ustalenia w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
  - a) należy przewidzieć miejsca do parkowania w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny z możliwością uwzględnienia miejsc w garażach zlokalizowanych na terenach **61 KG, 62 KG, 63 KG, 64 KG i 65 KG**, a w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego dodatkowo 1 miejsce do parkowania na 50 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej, w tym miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - a) miejsca do parkowania mogą być realizowane jako naziemne, wkomponowane w zagospodarowanie terenu, lub jako wbudowane w budynki;
- 6) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy tak jak wrysowano na rysunku planu, tj. w odległościach od 5,0 do 8,0 m od linii rozgraniczających przylegających dróg i 4,0 m od linii rozgraniczającej przejścia pieszego oraz z uwzględnieniem linii zabudowy istniejących budynków, także na terenach sąsiednich;
- 7) dachy płaskie, a na budynkach mieszkalnych na terenie **8 MW** także dwuspadowe lub czterospadowe o nachyleniu połaci od 25° do 45°.

**5. Zasady obsługi w zakresie komunikacji:** ustala się obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych dojazdowych i lokalnych wydzielonych w obszarze planu oraz ulic przylegających do obszaru planu.

**6. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:** 2000 m<sup>2</sup>.

**§ 9. Karta terenów:** 12 MU, 13 MU, 14 MU, 15 MU, 16 MU, 17 MU, 18 MU, 19 MU, 20 MU, 21 MU, 22 MU, 23 MU, 24 MU, 25 MU, 26 MU, 27 MU, 28 MU i 29 MU

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

- a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej;
- b) teren zabudowy usługowej.

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

- 1) dopuszcza się:
  - a) budowę budynków wolno stojących mieszkalnych jednorodzinnych lub wielorodzinnych, usługowych (w tym handlowych) lub mieszkalno - usługowych,
  - b) budowę budynków gospodarczych i garaży wolno stojących lub dobudowanych do budynków mieszkalnych, usługowych lub mieszkalno - usługowych;
  - c) budowę wiat wolno stojących lub dobudowanych do budynków;
  - d) wszelką działalność usługową (w tym handlową) spełniającą wymóg określony w § 6 ust. 3 pkt 2-3;
  - e) remonty, przebudowę lub zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków na zgodny z przeznaczeniem terenu określonym w planie.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** dopuszczalny poziom hałasu nie powinien przekraczać wartości ustalonych w przepisach odrębnych dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo – usługowe.

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

- 1) maksymalna intensywność zabudowy na terenach **16 MU, 18 MU i 19 MU** – 1,2, a na pozostałych terenach – 1,6;
- 2) minimalna intensywność zabudowy: nie określa się;
- 3) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
  - a) na terenach **12 MU, 14 MU, 15 MU i 17 MU** – 5% powierzchni działki budowlanej;
  - b) na terenach **18 MU, 19 MU, 20 MU, 21 MU, 22 MU, 23 MU, 24 MU, 25 MU, 26 MU, 27 MU, 28 MU i 29 MU** – 25% powierzchni działki budowlanej;
  - c) na terenach **13 MU i 16 MU** – nie określa się;
- 5) wysokość budynków:
  - a) budynki mieszkalne, usługowe i mieszkalno – usługowe:
    - na terenach **12 MU, 14 MU, 15 MU, 17 MU, 23 MU i 24 MU** o wysokości do III kondygnacji nadziemnych i do 14,0 m;
    - na terenach **13 MU, 20 MU, 21 MU, 22 MU, 25 MU, 26 MU, 27 MU, 28 MU i 29 MU** o wysokości do III kondygnacji nadziemnych i do 12,0 m;
    - na terenie **16 MU** o wysokości do II kondygnacji nadziemnych i do 9,0 m;
    - na terenach **18 MU, 19 MU** o wysokości do II kondygnacji nadziemnych i do 11,0 m;
  - b) budynki gospodarcze, garaże i wiaty parterowe o wysokości do 6,0 m;
- 6) ustalenia w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
  - a) na każdej z działek budowlanych należy przewidzieć miejsca do parkowania w ilości nie mniejszej niż w przeliczeniu na jedno mieszkanie 1 miejsce do parkowania lub garaż dla samochodów użytkowników stałych i 1 miejsce do parkowania lub garaż dla samochodów użytkowników przebywających okresowo;
  - b) w przypadku działalności usługowej na każdej z działek budowlanych należy przewidzieć nie mniej niż 1 miejsce do parkowania do 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług lub powierzchni sprzedaży i dodatkowo 1 miejsce do parkowania na każde 100 m<sup>2</sup> powyżej 50 m<sup>2</sup>, w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - c) miejsca do parkowania mogą być realizowane jako naziemne, wkomponowane w zagospodarowanie terenu, lub jako wbudowane w budynki;
  - d) dla terenu **13 MU** dopuszcza się zaspokojenie potrzeb parkingowych na terenie **13 MU** lub na terenie **66 KP**;
- 7) ustala się obowiązujące linie zabudowy z uwzględnieniem linii zabudowy istniejących budynków tak, jak wrysowano na rysunku planu;
- 8) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy tak, jak wrysowano na rysunku planu, tj.:
  - a) w odległościach od 0 m do 13,0 m od linii rozgraniczających dróg i przejść pieszych lub wzdłuż granic działek oraz z uwzględnieniem linii zabudowy istniejących budynków;
  - b) od strony jeziora z uwzględnieniem linii zabudowy istniejących budynków;
- 9) dachy:
  - a) na budynkach mieszkalnych, usługowych i mieszkalno – usługowych:
    - dowolne na terenach **12 MU, 13 MU, 14 MU, 15 MU, 16 MU i 17 MU**;
    - na terenach **18 MU i 19 MU** o głównych połaciach w układzie dwuspadowym i symetrycznym nachyleniu tych połaci od 25° do 45°;
    - na terenach **20 MU i 21 MU** o głównych połaciach w układzie dwuspadowym i symetrycznym nachyleniu tych połaci od 20° do 45° lub płaskie;
    - na terenach **22 MU, 23 MU i 29 MU** dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci od 25° do 50° lub wielospadowe, w tym czterospadowe, o nachyleniu połaci od 20° do 50° lub płaskie;

- na terenach **24 MU, 25 MU, 26 MU, 27 MU i 28 MU** dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci od 25° do 50° lub czterospadowe o nachyleniu połaci od 35° do 50° lub płaskie;
- b) na budynkach gospodarczych, garażach i wiatkach jednospadowe o nachyleniu połaci do 35° lub dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci do 35°;
- 10) pokrycie dachów innych niż płaskie dachówką ceramiczną lub materiałami przypominającymi wyglądem w/w pokrycie;
- 11) na terenach **12 MU, 13 MU, 14 MU, 15 MU, 16 MU, 17 MU, 18 MU i 19 MU** ustala się obowiązek ujęcia okien w proste opaski tynkowe i wykonania balustrad balkonów z elementów kutych w żelazie.

**5. Zasady obsługi w zakresie komunikacji:** ustala się obsługę komunikacyjną z przylegających dróg wewnętrznych oraz publicznych dojazdowych i lokalnych wydzielonych w obszarze planu, a także ulic przylegających do obszaru planu.

**6. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:** 1000 m<sup>2</sup>.

## § 10. Karta terenu 30 MWU

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

- a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub jednorodzinnej w zabudowie szeregowej;
- b) teren zabudowy usługowej.

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

dopuszcza się:

- a) budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych wolno stojących;
- b) budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej;
- c) budowę budynków usługowych (w tym handlowych) wolno stojących;
- d) budowę zespołów garaży;
- e) wszelką działalność usługową (w tym handlową) spełniającą wymóg określony w § 6 ust. 3 pkt 2-3;
- f) wydzielenie w budynkachw mieszkalnych lokali użytkowych, w których prowadzona będzie działalność usługowa nieuciążliwa dla mieszkańców;
- g) urządzenie miejsc do parkowania pojazdów;
- h) zieleni towarzyszącą;
- i) wydzielenie dojazdów i dojeżdż dla obsługi obiektów budowlanych.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** dopuszczalny poziom hałasu nie powinien przekraczać wartości ustalonych w przepisach odrębnych dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo – usługowe.

### **4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) maksymalna intensywność zabudowy: 2,4;
- 2) minimalna intensywność zabudowy: nie określa się;
- 3) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki lub terenu;
- 4) minimalny udział powierzchni działki biologicznie czynnej - 25% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość budynków:
  - a) budynki mieszkalne wielorodzinne i usługowe o wysokości do V kondygnacji nadziemnych i do 16,0 m;
  - b) budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie szeregowej o wysokości do III kondygnacji nadziemnych i do 12,0 m;
  - c) garaże parterowe o wysokości do 3,0 m;
- 6) ustalenia w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
  - a) należy przewidzieć miejsca do parkowania w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny;
  - b) w przypadku działalności usługowej należy przewidzieć nie mniej niż 4 miejsca do parkowania do 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług lub powierzchni sprzedaży i dodatkowo 1 miejsce

do parkowania na każde 50 m<sup>2</sup> powyżej 50 m<sup>2</sup>, w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;

- b) miejsca do parkowania mogą być realizowane jako naziemne, wkomponowane w zagospodarowanie terenu, lub jako wbudowane w budynki;
- 7) ustala się maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy tak jak wrysowano na rysunku planu, tj. w odległościach 6,0 m i 8,0 m od linii rozgraniczających przylegających dróg oraz z uwzględnieniem linii zabudowy istniejącego budynku na terenie sąsiednim;
- 8) dachy płaskie, a na budynkach mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej także dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci od 25° do 45°.

**5. Zasady obsługi w zakresie komunikacji:** ustala się obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych dojazdowych wydzielonych w obszarze planu.

## **§ 11. Karta terenów: 31 U, 32 U, 33 U, 34 U, 35 U, 36 U, 37 U, 38 U i 39 U**

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

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

dopuszcza się:

- a) budowę budynków użyteczności publicznej wraz z obiektami towarzyszącymi, a na terenie **39 U** także budowę wraz z obiektami towarzyszącymi budynków związanych z obsługą transportu samochodowego takich jak: stacja paliw, myjnia, serwis samochodowy, diagnostyka, stacja obsługi samochodów;
- b) na terenach **35 U** i **39 U** lokalizację składów, magazynów i hurtowni;
- c) remonty, przebudowę lub zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków na zgodny z przeznaczeniem terenu określonym w planie;
- d) wydzielenie w budynku usługowym do 2 pomieszczeń mieszkalnych lub mieszkań dla potrzeb własnych inwestora w przeliczeniu na 1 działkę budowlaną;
- e) wszelką działalność usługową (w tym handlową) spełniającą wymóg określony w **§ 6 ust. 3 pkt 2-3**;
- f) urządzenie miejsc do parkowania pojazdów;
- g) zieleń towarzyszącą;
- h) wydzielenie dojazdów i dojeżdż do obsługi obiektów.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** dopuszczalny poziom hałasu nie powinien przekraczać wartości ustalonych w przepisach odrębnych dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo – usługowe.

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

- 1) maksymalna intensywność zabudowy
  - a) na terenie **31 U** – 1,6;
  - b) na terenach **32 U, 35 U** i **38 U** – 1,2;
  - c) na terenach **33 U** i **34 U** – 0,3;
  - d) na terenie **37 U** – 0,5;
  - e) na terenach **36 U** i **39 U** – 1,5;
- 2) minimalna intensywność zabudowy: nie określa się;
- 3) powierzchnia zabudowy:
  - a) na terenach **31 U, 32 U, 35 U** i **38 U** do 40% powierzchni działki;
  - b) na terenach **33 U** i **34 U** do 30% powierzchni działki;
  - c) na terenach **36 U, 37 U** i **39 U** do 50% powierzchni działki;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej;
  - a) na terenie **31 U** – 5% powierzchni działki budowlanej;
  - b) na terenie **32 U** – 40% powierzchni działki budowlanej;
  - c) na terenach **33 U, 34 U** i **37 U** – nie określa się
  - d) na terenach **35 U, 36 U** i **38 U** – 10% powierzchni działki budowlanej;
  - e) na terenie **39 U** – 30% powierzchni działki budowlanej;

- 5) wysokość budynków:
- a) budynki usługowe:
    - na terenie **31 U** o wysokości do 15,0 m;
    - na terenach **33 U, 34 U i 37 U** o wysokości do 6,0 m;
    - na terenach **32 U, 35 U, 36 U, 38 U i 39 U** o wysokości do 12,0 m;
  - b) obiekty towarzyszące parterowe o wysokości do 6,0 m;
- 6) ustalenia w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
- a) w przypadku działalności usługowej należy przewidzieć nie mniej niż 2 miejsca na każdych 4 zatrudnionych oraz dodatkowo 1 miejsce do parkowania do 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług lub powierzchni sprzedaży i 1 miejsce do parkowania na każde 100 m<sup>2</sup> powyżej 100 m<sup>2</sup> a w przypadku usług hotelarskich nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 5 miejsc noclegowych;
  - b) w przypadku funkcji mieszkaniowej należy przewidzieć miejsca do parkowania w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce do parkowania 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;
  - e) dopuszcza się zaspokojenie potrzeb parkingowych dla terenu **31 U** na tym terenie lub na terenie **66 KP**;
  - f) z zapewnienia miejsc do parkowania zwalnia się wolno stojące obiekty usługowe o powierzchni użytkowej do 50 m<sup>2</sup>;
- 7) ustala się obowiązujące linie zabudowy z uwzględnieniem linii zabudowy istniejących budynków tak, jak wrysowano na rysunku planu;
- 8) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy tak, jak wrysowano na rysunku planu, tj.:
- a) w odległościach od 0 m do 10,0 m od linii rozgraniczających przylegających dróg, w odległości min. 25,0 m od krawędzi jezdni drogi krajowej nr 22, a także w linii zabudowy istniejących budynków;
  - b) od strony jeziora z uwzględnieniem linii zabudowy istniejących budynków;
- 9) dachy:
- a) na budynkach usługowych:
    - na terenie **31 U** wielospadowy o nachyleniu połaci do 45°;
    - na terenach **32 U, 33 U, 34 U i 37 U** dowolne;
    - na terenach **35 U, 36 U i 38 U** płaskie lub o głównych połaciach w układzie dwuspadowym i symetrycznym kącie nachylenia tych połaci do 30° lub czterospadowe o nachyleniu połaci do 30°;
    - na terenie **39 U** płaskie;
  - b) na obiektach towarzyszących dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci do 30° lub jednospadowe o nachyleniu połaci do 30°;
- 10) pokrycie dachu na terenie **31 U** w kolorze ceglasytym dachówką ceramiczną lub blachodachówką.

**5. Zasady obsługi w zakresie komunikacji:** ustala się obsługę komunikacyjną z przylegających dróg wewnętrznych oraz publicznych dojazdowych i lokalnych wydzielonych w obszarze planu, a także ulic przylegających do obszaru planu, z wyłączeniem obsługi komunikacyjnej terenu **39 U** z drogi krajowej nr 22.

## § 12. Karta terenów: 40 UM, 41 UM, 42 UM i 43 UM

**1. Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy usługowo - mieszkalnej.

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

dopuszcza się:

- a) budowę budynków wolno stojących usługowych (w tym handlowych) lub usługowo – mieszkalnych wraz z obiektami towarzyszącymi;
- b) funkcję mieszkaniową wyłącznie wbudowaną o powierzchni użytkowej mniejszej niż połowa powierzchni użytkowej całego budynku usługowo – mieszkalnego;
- c) wszelką działalność usługową (w tym handlową) spełniającą wymóg określony w § 6 ust. 3 pkt 2-3;

d) remonty, przebudowę lub zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków na zgodny z przeznaczeniem terenu określonym w planie.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** dopuszczalny poziom hałasu nie powinien przekraczać wartości ustalonych w przepisach odrębnych dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo – usługowe.

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

- 1) maksymalna intensywność zabudowy – 1,5;
- 2) minimalna intensywność zabudowy: nie określa się;
- 3) powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) budynki usługowe i usługowo - mieszkalne o wysokości do 9,0 m;
  - b) obiekty towarzyszące parterowe o wysokości do 3,0 m;
- 6) ustalenia w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
  - a) w przypadku działalności usługowej na każdej z działek budowlanych należy przewidzieć miejsca do parkowania w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca do parkowania do 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług lub powierzchni sprzedaży i dodatkowo 1 miejsce do parkowania na każde 100 m<sup>2</sup> powyżej 50 m<sup>2</sup>, w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - b) w przypadku funkcji mieszkaniowej należy dodatkowo przewidzieć miejsca do parkowania w ilości nie mniejszej niż w przeliczeniu na jedno mieszkanie co najmniej 1 miejsce do parkowania lub garaż dla samochodów użytkowników stałych i 1 miejsce do parkowania lub garaż dla samochodów użytkowników przebywających okresowo;
  - c) miejsca do parkowania mogą być realizowane jako naziemne, wkomponowane w zagospodarowanie terenu, lub jako wbudowane w budynki;
- 7) ustala się obowiązującą linię zabudowy z uwzględnieniem linii zabudowy istniejącego budynku tak, jak wrysowano na rysunku planu;
- 8) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach od 4,0 m do 13,0 m od linii rozgraniczających przylegających dróg, a także w linii zabudowy istniejących budynków, tak jak wrysowano na rysunku planu;
- 9) dachy płaskie, a na terenie **43 UM** dowolne.

**6. Zasady obsługi w zakresie komunikacji:** ustala się obsługę komunikacyjną z przylegających dróg wewnętrznych oraz publicznych dojazdowych i lokalnej wydzielonych w obszarze planu, a także ulic przylegających do obszaru planu.

**§ 13. Karta terenów: 44 UO i 45 UO**

**1. Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy usługowej w zakresie usług oświaty.

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

dopuszcza się:

- a) budowę budynków użyteczności publicznej związanych z usługami oświaty wraz z obiektami towarzyszącymi;
- b) remonty, przebudowę lub zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków na zgodny z przeznaczeniem terenu określonym w planie;
- c) urządzenie miejsc do parkowania pojazdów;
- d) zieleń towarzyszącą;
- e) wydzielenie dojazdów i dojeżdź dla obsługi obiektów.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** dopuszczalny poziom hałasu nie powinien przekraczać wartości ustalonych w przepisach odrębnych dla terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

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

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

- 3) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej;
  - a) na terenie **44 UO** – 40% powierzchni działki budowlanej;
  - b) na terenie **45 UO** – 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość budynków:
  - a) budynki usługowe o wysokości do 12,0 m;
  - b) obiekty towarzyszące parterowe o wysokości do 6,0 m;
- 6) ustalenia w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
  - a) należy przewidzieć nie mniej niż 2 miejsca na każdym z 4 zatrudnionych oraz dodatkowo 1 miejsce do parkowania do 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług lub powierzchni sprzedaży i 1 miejsce do parkowania na każde 500 m<sup>2</sup> powyżej 100 m<sup>2</sup>;
  - b) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy przewidzieć miejsca do parkowania w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;
  - c) miejsca do parkowania mogą być realizowane jako naziemne, wkomponowane w zagospodarowanie terenu, lub jako wbudowane w budynki;
- 7) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach od 6,0 m do 10,0 m od linii rozgraniczających przylegających dróg, a także w linii zabudowy istniejących budynków, tak jak wrysowano na rysunku planu;
- 8) dachy płaskie.

**5. Zasady obsługi w zakresie komunikacji:** ustala się obsługę komunikacyjną z przylegających dróg wewnętrznej oraz publicznych dojazdowych i lokalnej wydzielonych w obszarze planu.

#### **§ 14. Karta terenów: 46 UZ i 47 UZ**

**1. Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy usługowej w zakresie usług zdrowia.

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

dopuszcza się:

- a) budowę wraz z obiektami towarzyszącymi budynków użyteczności publicznej w zakresie usług zdrowia typu: szpital, ośrodek zdrowia, opiekuńczo-leczniczy, rehabilitacyjny, budynek opieki zdrowotnej;
- b) budowę hotelu dla pacjentów wraz z obiektami towarzyszącymi;
- c) wydzielenie w budynku usługowym lokali handlowo – gastronomicznych i mieszkalnych;
- d) remonty, przebudowę lub zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków na zgodny z przeznaczeniem terenu określonym w planie;
- e) urządzenie miejsc do parkowania pojazdów;
- f) zielen towarzyszącą;
- g) ujęcie wody;
- h) wydzielenie dojazdów i dojeżdź dla obsługi obiektów.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) należy zachować ujęcie wód podziemnych na potrzeby szpitala - ochrona i gospodarowanie w zasięgu strefy ochrony bezpośredniej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w przepisach odrębnych, ale dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) dopuszczalny poziom hałasu nie powinien przekraczać wartości ustalonych w przepisach odrębnych dla terenów przeznaczonych pod szpitale i domy pomocy społecznej.

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

- 1) maksymalna intensywność zabudowy:
  - na terenie **46 UZ** – 1,6;
  - na terenie **47 UZ** – 1,2;
- 2) minimalna intensywność zabudowy: nie określa się;
- 3) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki budowlanej;



- 5) wysokość zabudowy:
  - a) budynki usługowe:
    - na terenie **46 UZ** o wysokości do 16,0 m;
    - na terenie **47 UZ** o wysokości do 11,0 m;
  - b) obiekty towarzyszące parterowe o wysokości do 6,0 m;
- 6) ustalenia w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
  - a) należy przewidzieć miejsca do parkowania w ilości nie mniejszej niż:
    - minimum 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny, w przypadku gdy wystąpi taka funkcja;
    - minimum 20 miejsc do parkowania dla klientów szpitala i potrzeb pracowników szpitala;
    - minimum 1 miejsce parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w przypadku funkcji usługowej;
  - b) dla pojazdów zaopatrzonej w kartę parkingową należy przewidzieć miejsca do parkowania w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;
  - c) miejsca do parkowania mogą być realizowane jako naziemne, wkomponowane w zagospodarowanie terenu, lub jako wbudowane w budynki;
  - d) dopuszcza się zaspokojenie potrzeb parkingowych na terenach **46 UZ** i **47 UZ** lub na terenie **67 KP**;
- 7) ustala się obowiązująca linię zabudowy w linii zabudowy istniejących budynków, tak jak wrysowano na rysunku planu;
- 8) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach od 0 m do 4,0 m od linii rozgraniczających przylegających dróg, a także w linii zabudowy istniejących budynków, także na terenie sąsiednim, tak jak wrysowano na rysunku planu;
- 9) dachy dowolne;
- 10) okna należy ująć w proste opaski tynkowe;
- 11) pokrycie dachu innego niż płaski dachówką ceramiczną lub materiałem przypominającym w/w pokrycie.

**5. Zasady obsługi w zakresie komunikacji:** ustala się obsługę komunikacyjną z przylegających dróg wewnętrznej oraz publicznych dojazdowych i lokalnej, wydzielonych w obszarze planu.

### **§ 15. Karta terenów: 48 Z, 49 Z, 50 Z, 51 Z, 52 Z, 53 Z i 54 Z**

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

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

- 1) dopuszcza się:
  - a) zieleni od niskiej do wysokiej;
  - b) place zabaw dla dzieci;
  - c) na terenie **52 Z** boiska do gier sportowych;
  - d) przeznaczenie terenów **48 Z, 49 Z, 50 Z** i **53 Z** na powiększenie sąsiednich nieruchomości;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
  - a) na terenach **48 Z, 49 Z** i **50 Z** – 90% powierzchni działki;
  - b) na terenach **51 Z, 52 Z, 53 Z** i **54 Z** – 70% powierzchni działki 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 bezpośrednio z przylegających dróg wewnętrznej oraz publicznej lokalnej, a także przez tereny odpowiednio **4 MN, 6 MN, 7 MN, 11 MW, 17 MU** i **29 MU**, z wyłączeniem obsługi komunikacyjnej terenu **53 Z** z drogi krajowej nr 22, z dopuszczeniem dojść pieszych z przylegających przejść pieszych i terenu **58 Z, KDX**.

### **§ 16. Karta terenów 55 ZP i 56 ZP**

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

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

- 1) dopuszcza się zieleń od niskiej do wysokiej;
- 2) na terenie **56 ZP** dopuszcza się lokalizację punktu widokowego w kierunku jeziora w formie platformy widokowej o wysokości budowli do 6,0 m z zapewnieniem publicznego dostępu;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 90% powierzchni działki.

## **3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

na terenie **56 ZP** ustala się nakaz zachowania i odtwarzania drzewostanu posadzonego w formie dwóch okręgów, oznaczonego na rysunku planu jako drzewa do zachowania.

## **4. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) tereny **55 ZP** i **56 ZP** ustala się jako przeznaczone na realizację inwestycji celu publicznego;
- 2) na terenach, o których mowa w **pkt 1**, ustala się zakaz umieszczania tymczasowych obiektów usługowo – handlowych.

**5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** ustala się zakaz budowy budynków i realizacji (budowy) miejsc do parkowania pojazdów.

**6. Zasady obsługi w zakresie komunikacji:** ustala się obsługę komunikacyjną z przylegających dróg wewnętrznej oraz publicznych dojazdowej i lokalnej wydzielonych w obszarze planu.

## **§ 17. Karta terenów: 57 Z, KDX, 58 Z, KDX i 59 Z, KDX**

**1. Przeznaczenie terenu:** teren zieleni i przejść pieszych.

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

- 1) dopuszcza się:
  - a) zieleń od niskiej do wysokiej;
  - b) place zabaw;
  - c) urządzenia sportowe i rekreacyjne;
  - d) przejścia piesz;
  - e) ciągi rowerowe;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60% powierzchni działki.

## **3. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) tereny zieleni i przejść pieszych **57 Z, KDX, 58 Z, KDX i 59 Z, KDX** ustala się jako przeznaczone na realizację inwestycji celu publicznego;
- 2) na terenach, o których mowa w **pkt 1**, wprowadza się zakaz umieszczania tymczasowych obiektów usługowo – handlowych.

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

**5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:** ustala się obsługę komunikacyjną bezpośrednio z przylegających dróg publicznych dojazdowych, wydzielonych w obszarze planu oraz ulicy przylegającej do obszaru planu, a także przez teren **12 MU**, z dopuszczeniem dojść pieszych z przylegających przejść pieszych i terenu **56 ZP**.

## **§ 18. Karta terenów: 60 KG, 61 KG, 62 KG, 63 KG, 64 KG i 65 KG**

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

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

- dopuszcza się:
- a) budowę garaży;
  - b) remonty, przebudowę i rozbiórkę istniejących budynków;
  - c) zieleń towarzyszącą.

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

- 1) maksymalna intensywność zabudowy :
  - na terenach **60 KG** i **61 KG** – 0,5;
  - na terenie **63 KG** – 0,7;

- na terenach **62 KG, 64 KG i 65 KG** – 1,0;
- 2) minimalna intensywność zabudowy: nie określa się;
- 3) powierzchnia zabudowy:
  - na terenach **60 KG i 61 KG** do 50% powierzchni działki;
  - na terenie **63 KG** do 70% powierzchni działki;
  - na terenach **62 KG, 64 KG i 65 KG** do 100% powierzchni działki;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość budynków do 3,0 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 maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach 0 m od linii rozgraniczających przylegających dróg, a także w linii zabudowy istniejących budynków, tak jak wrysowano na rysunku planu;
- 8) dopuszcza się sytuowanie budynku w odległości 1,50 m lub bezpośrednio przy linii rozgraniczającej terenu nawet w przypadku budynku zwróconego ścianą z otworami okiennymi lub drzwiowymi (wrotami) w stronę tej linii;
- 9) dachy płaskie.

**4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji:** ustala się obsługę komunikacyjną bezpośrednio z przylegających dróg wewnętrznych i publicznej lokalnej, a także przez tereny odpowiednio **8 MW** i **11 MW**.

#### **§ 19. Karta terenów: 66 KP i 67 KP**

**1. Przeznaczenie terenu:** teren parkingu.

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

dopuszcza się:

- a) lokalizację miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- b) miejsca do parkowania należy realizować jako naziemne utwardzone;
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 5% powierzchni działki budowlanej.

**3. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) teren **66 KP** ustala się jako przeznaczony na realizację inwestycji celu publicznego;
- 2) na terenie, o którym mowa w **pkt 1**, ustala się zakaz umieszczania tymczasowych obiektów usługowo – handlowych.

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

**5. Zasady obsługi w zakresie komunikacji:** ustala się obsługę komunikacyjną z przylegających dróg wewnętrznych wydzielonych w obszarze planu oraz przez teren **46 UZ**.

#### **§ 20. Karta terenów: 68 K i 69 K**

**1. Przeznaczenie terenu:** teren infrastruktury technicznej - kanalizacji.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** dopuszcza się budowę przepompowni ścieków wraz z niezbędnymi obiektami budowlanymi, instalacjami i urządzeniami.

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

- 1) gabaryty i parametry obiektów, w tym przepompowni: dowolne;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektu bezpośrednio przy linii rozgraniczającej terenu;
- 3) 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.

**4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji:** ustala się obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych dojazdowych wydzielonych w obszarze planu odpowiednio bezpośrednio i przez teren **58 Z, KDX**.

**§ 21. Karta terenów: 70 E, 71 E, 72 E, 73 E, 74 E i 75 E**

**1. Przeznaczenie terenu:** teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyki.

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

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

- 1) maksymalna intensywność zabudowy :
  - na terenie **70 E** – 0,5;
  - na terenie **72 E** – 0,3;
  - na terenach **71 E, 73 E, 74 E i 75 E** – 1,0;
- 2) minimalna intensywność zabudowy: nie określa się;
- 3) powierzchnia zabudowy:
  - na terenie **70 E** do 50% powierzchni działki;
  - na terenie **72 E** do 30% powierzchni działki;
  - na terenach **70 E, 71 E, 73 E, 74 E i 75 E** do 100% powierzchni działki;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość budynków do 3,0 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 maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy tak, jak wrysowano na rysunku planu, tj. na terenie **72 E** w linii zabudowy istniejących budynków na terenach sąsiednich i na terenie **70 E** bezpośrednio przy linii rozgraniczającej przylegającej drogi, a na pozostałych terenach nie ma potrzeby ustalania;
- 8) dopuszcza się sytuowanie budynku w odległości 1,50 m lub bezpośrednio przy linii rozgraniczającej terenu nawet w przypadku budynku zwróconego ścianą z otworami okiennymi lub drzwiowymi w stronę tej linii;
- 9) dachy płaskie lub dwuspadowe o nachyleniu połąci do 30°.

**4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji:** ustala się obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych dojazdowych i lokalnej, wydzielonej w obszarze planu, bezpośrednio i odpowiednio przez tereny **11 MW, 38 U, 42 UM, 46 UZ**, oraz z ulicy przylegającej do obszaru planu.

**§ 22. Karta terenów: 0.1 KDX, 0.2 KDX i 0.3 KDX**

**1. Przeznaczenie terenu:** teren przejścia pieszego.

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

ustala się szerokości przejść pieszych zgodnie z rysunkiem planu, tj.:

- a) **0.1 KDX** - zgodnie z geodezyjnym wydzieleniem;
- b) **0.2 KDX** - częściowo zgodnie z geodezyjnym wydzieleniem i dalej o zmiennej szerokości;
- c) **0.3 KDX** - zgodnie z geodezyjnym wydzieleniem.

**3. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) tereny przejść pieszych **0.1 KDX, 0.2 KDX i 0.3 KDX** ustala się jako przeznaczone na realizację inwestycji celu publicznego;
- 2) na terenach, o których mowa w **pkt 1**, wprowadza się zakaz umieszczania tymczasowych obiektów usługowo – handlowych.

**4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:** ustala się powiązania komunikacyjne piesze z przylegającymi drogami publiczną dojazdową, wydzieloną w obszarze planu, i ulicą Romualda Traugutta, przylegającą do obszaru planu.

**§ 23. Karta terenów: 0.4 KDW, 0.5 KDW, 0.6 KDW, 0.7 KDW, 0.8 KDW, 0.9 KDW, 0.10 KDW, 0.11 KDW, 0.12 KDW, 0.13 KDW, 0.14 KDW i 0.15 KDW**

**1. Przeznaczenie terenu:** teren drogi wewnętrznej.

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

- 1) ustala się szerokości dróg wewnętrznych zgodnie z rysunkiem planu, tj.:
  - a) **0.4 KDW i 0.10 KDW** - o zmiennej szerokości zakończone placami do zawracania;
  - b) **0.5 KDW** - o zmiennej szerokości min. 8,0 m;
  - c) **0.6 KDW, 0.7 KDW i 0.13 KDW** - o zmiennej szerokości min. 5,0 m;
  - d) **0.8 KDW, 0.9 KDW, 0.11 KDW, 0.14 KDW i 0.15 KDW** - zgodnie z geodezyjnym wydzieleniem;
  - e) **0.12 KDW** - o zmiennej szerokości min. 4,0 m;
- 2) dopuszcza się budowę dróg wewnętrznych w postaci ciągów pieszo – jezdnych.

**3. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** wprowadza się zakaz umieszczania tymczasowych obiektów usługowo – handlowych.

**4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:** ustala się powiązania komunikacyjne dróg wewnętrznych z drogami publicznymi dojazdowymi i lokalnymi, wydzielonymi w obszarze planu, oraz z przylegającymi do obszaru planu ulicami.

**§ 24. Karta terenów:, 0.16 KDD, 0.17 KDD, 0.18 KDD, 0.19 KDD, 0.20 KDD, 0.21 KDD, 0.22 KDD i 0.23 KDD**

**1. Przeznaczenie terenu:** teren drogi publicznej dojazdowej.

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

- 1) ustala się szerokości dróg publicznych dojazdowych zgodnie z rysunkiem planu, tj.:
  - a) **0.16 KDD** - ulica Garbarska o zmiennej szerokości min. 7,0 m;
  - b) **0.17 KDD** - ulica Jacka i Agatki o zmiennej szerokości min. 7,0 m i częściowo zgodnie z geodezyjnym wydzieleniem;
  - c) **0.18 KDD** - ulica Nowaka Jeziorańskiego prawie na całej długości zgodnie z geodezyjnym wydzieleniem;
  - d) **0.19 KDD** - ulica Łąkowa zgodnie z geodezyjnym wydzieleniem zakończona placem do zawracania;
  - e) **0.20 KDD** - ulica Kamienna zgodnie z geodezyjnym wydzieleniem;
  - f) **0.21 KDD** - zgodnie z geodezyjnym wydzieleniem;
  - g) **0.22 KDD** – na odcinku projektowanym o zmiennej szerokości min. 12,0 m, a na pozostałym zgodnie z geodezyjnym wydzieleniem;
  - h) **0.23 KDD** - ulica Sikorskiego zgodnie z geodezyjnym wydzieleniem;
- 2) dopuszcza się budowę elementów drogi zgodnie z przepisami odrębnymi.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** należy uwzględnić projektowane pomniki przyrody oznaczone na rysunku planu.

**4. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) tereny dróg publicznych dojazdowych **0.16 KDD, 0.17 KDD, 0.18 KDD, 0.19 KDD, 0.20 KDD, 0.21 KDD, 0.22 KDD i 0.23 KDD** ustala się jako przeznaczone na realizację inwestycji celu publicznego;
- 2) umieszczanie na terenach, o których mowa w **pkt 1**, urządzeń technicznych i zieleni zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych;
- 3) na terenach, o których mowa w **pkt 1**, wprowadza się zakaz umieszczania tymczasowych obiektów usługowo – handlowych.

**5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:** ustala się wzajemne powiązania komunikacyjne oraz z drogami wewnętrznymi i publicznymi lokalnymi, wydzielonymi w obszarze planu, a także z przylegającymi do obszaru planu ulicami.

**§ 25. Karta terenów 0.24 KDL i 0.25 KDL**

**1. Przeznaczenie terenu:** teren drogi publicznej lokalnej.

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

- 1) ustala się szerokości dróg publicznych lokalnych zgodnie z rysunkiem planu, tj.:
  - a) **0.24 KDL** - ulica Sobieskiego o zmiennej szerokości na większym odcinku zgodnie z geodezyjnym wydzieleniem;
  - b) **0.25 KDL** - ulica Szczecińska zgodnie z geodezyjnym wydzieleniem;
- 2) dopuszcza się budowę elementów drogi zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **3. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) tereny dróg publicznych lokalnych **0.24 KDL** i **0.25 KDL** ustala się jako przeznaczone na realizację inwestycji celu publicznego;
- 2) umieszczanie na terenach, o których mowa w **pkt 1**, urządzeń technicznych i zieleni zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych;
- 3) na terenach, o którym mowa w **pkt 1**, wprowadza się zakaz umieszczania tymczasowych obiektów usługowo – handlowych.

**4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:** ustala się wzajemne powiązania komunikacyjne oraz z drogami wewnętrznymi i publicznymi dojazdowymi, wydzielonymi w obszarze planu, a także z przylegającymi do obszaru planu ulicami.

## *Rozdział 4* **Przepisy końcowe**

§ 26. Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zabudowy mieszkalno – usługowej, obejmującego obszar działek nr 4/10 i 4/14 położonych w Człuchowie przy ulicy Szczecińskiej, uchwalonego uchwałą Nr XXIII.176.2004 Rady Miejskiej w Człuchowie z dnia 29 grudnia 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 16, poz. 344 z 21 lutego 2005 r.).

§ 27. Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ulicami Garbarską, Zamkową, Szczecińską, Kamienna i Łąkową w Człuchowie, uchwalonego uchwałą Nr XLVIII.342.2014 Rady Miejskiej w Człuchowie z dnia 28 maja 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. poz. 2166 z 13 czerwca 2014 r.).

§ 28. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego fragment Al. Jana Pawła II wraz z obszarem przyległym od ul. Koszalińskiej do ul. Szczecińskiej w Człuchowie, uchwalonym uchwałą Nr LII.367.2014 Rady Miejskiej w Człuchowie z dnia 12 listopada 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. poz. 4154 z 26 listopada 2014 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.

§ 29. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę mieszkaniową, usługi, komunikację i zieleni obejmującego Stare Miasto z otaczającym Śródmieściem w Człuchowie, uchwalonym uchwałą Nr XX.142.2016 Rady Miejskiej w Człuchowie z dnia 31 maja 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. poz. 2242 z 20 czerwca 2016 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.

§ 30. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Człuchowa.

§ 31. 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.

**Przewodniczący Rady Miejskiej**

## **Uzadnienie do uchwały Nr \_\_\_\_\_ z dnia \_\_\_\_\_ 2017 r.**

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ulicy Szczecińskiej w Człuchowie.

Rada Miejska w Człuchowie w dniu 16 marca 2016 r. podjęła uchwałę Nr XVIII.125.2016 o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ulicy Szczecińskiej w Człuchowie, która została zmieniona uchwałą Nr XX.146.2016 Rady Miejskiej w Człuchowie z dnia 31 maja 2016 r. z uwagi na konieczną korektę granic obszaru objętego opracowaniem.

Teren położony w granicach obszaru objętego planem miejscowym znajduje się w obszarze określonym w **Zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Człuchów**, uchwalonej uchwałą Nr LIII/306/2009 Rady Miejskiej w Człuchowie z dnia 25 listopada 2009 roku, jako zabudowa wielofunkcyjna Śródmieścia i centrum oraz tereny zieleni urządzonej nad Jeziorem Człuchowskim, co pokazano na wyrysie ze studium zamieszczonym na rysunku planu miejscowego, stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały. Rozwiązania miejscowego planu nie naruszają ustaleń w/w studium.

Opracowany plan miejscowy dokonuje zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zabudowy mieszkalno – usługowej, obejmującego obszar działek nr 4/10 i 4/14 położonych w Człuchowie przy ulicy Szczecińskiej, uchwalonego uchwałą Nr XXIII.176.2004 Rady Miejskiej w Człuchowie z dnia 29 grudnia 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 16, poz. 344 z 21 lutego 2005 r.) i miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ulicami Garbarską, Zamkową, Szczecińską, Kamienna i Łąkową w Człuchowie, uchwalonego uchwałą Nr XLVIII.342.2014 Rady Miejskiej w Człuchowie z dnia 28 maja 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. poz. 2166 z 13 czerwca 2014 r.), oraz częściowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego fragment Al. Jana Pawła II wraz z obszarem przyległym od ul. Koszalińskiej do ul. Szczecińskiej w Człuchowie, uchwalonym uchwałą Nr LII.367.2014 Rady Miejskiej w Człuchowie z dnia 12 listopada 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. poz. 4154 z 26 listopada 2014 r.) i miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę mieszkaniową, usługi, komunikację i zieleni obejmującego Stare Miasto z otaczającym Śródmieściem w Człuchowie, uchwalonym uchwałą Nr XX.142.2016 Rady Miejskiej w Człuchowie z dnia 31 maja 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. poz. 2242 z 20 czerwca 2016 r.).

Celem opracowania planu jest objęcie obszaru, na którym nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, a także aktualizacja w/w obowiązujących planów i weryfikacja ich zapisów w zakresie warunków urbanistycznych i przeznaczenia terenów, związanych z dostosowaniem do zmienionych potrzeb mieszkańców Gminy Miejskiej Człuchów. Po uprawomocnieniu się przedmiotowego planu w zakresie uregulowanym jego ustaleniami w/w obowiązujące plany utracą moc w całości lub w części.

Po przeprowadzeniu procedury planistycznej, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zm.), a także strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 353 ze zm.), przedstawia się do uchwalenia projekt planu wraz z rozstrzygnięciem rozpatrzenia uwag i rozstrzygnięciem o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Uwzględnienie, w przypadku przyszłej działalności inwestycyjnej, zapisów planu warunkuje prawidłowy przebieg prowadzonych inwestycji, zarówno w fazie realizacji jak i przyszłej eksploatacji, zgodny z ustaleniami planu.