# UCHWAŁA Nr IX/58/2003
# Rady Miejskiej w Człopie
# z dnia 29 października 2003 roku

**w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Człopa w rejonie ulic Bydgoskiej i Podgórnej**

Na podstawie: art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591, z 2002 roku Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 214, poz. 1806, z 2003 roku Nr 80, poz. 717) art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717) oraz zgodnie z przepisami art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 roku Nr 15, poz. 139, Nr 41, poz. 412, Nr 111, poz. 1279, z 2000 roku Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157, Nr 120, poz. 1268, z 2001 roku Nr 5 poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229, Nr 154, poz. 1804, z 2002 roku Nr 25, poz. 253, Nr 113, poz. 984 i Nr 130, poz. 1112) **Rada Miejska w Człopie uchwala co następuje**:

## Przepisy ogólne

**§ 1.** 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXIV/206/2002 Rady Miejskiej w Człopie z dnia 7 marca 2002 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu ogólnego miasta Człopa uchwala się zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowana przestrzennego miasta Człopa przyjętego uchwałą Nr VI/25/94 Rady Miasta i Gminy Człopa z dnia 25 sierpnia 1994 roku (Dz. Urzędowy Województwa Pilskiego z dnia 15 listopada 1994 roku Nr 19, poz. 158) na obszarze działki nr 133 w rejonie ulic Bydgoskiej i Podgórnej, zwaną dalej zmianą planu.

2. Zmiana planu obejmuje obszar działek geodezyjnych o numerach: 78/2, 81/1, 81/2 oraz części działki nr 77 na terenie miasta Człopy o łącznej powierzchni 2,6 ha.

3. Obszar objęty zmianą planu przedstawiony jest na rysunku zmiany planu wykonanym na mapie w skali 1:500 stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej uchwały, zwanym dalej rysunkiem.

4. Przedmiotem zmiany planu jest zmiana ustaleń w zakresie przeznaczenia terenu na funkcję terenów usług hotelarstwa, gastronomii, handlu, zabudowy mieszkaniowej oraz terenów zieleni urządzonej.

**§ 2.** 1. Ustalenia zmiany planu obejmują następujące tereny:

1) teren usług hotelarstwa, gastronomii, handlu oznaczony na rysunku symbolem UH,
2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony na rysunku symbolem MNj,
3) teren publicznego ciągu pieszo – jezdnego oznaczony na rysunku symbolem Kx,
4) tereny na potrzeby poszerzenia pasa drogowego:
   a) ulicy głównej w ciągu drogi krajowej – ul. Bydgoskiej – oznaczony na rysunku symbolem KG,
   b) ulicy lokalnej w ciągu drogi gminnej – ul. Polnej – oznaczony na rysunku symbolem K,
5) tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku symbolami ZP1 oraz ZP2.

2. Obowiązującymi oznaczeniami graficznymi na rysunku są:

1) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania,
2) nieprzekraczalne linie zabudowy ze wskazaniem maksymalnej rzędnej zabudowy,
3) oczko wodne do zachowania,
4) proponowane indywidualne zjazdy z dróg publicznych na teren działki,
5) akcent urbanistyczny, dominanta urbanistyczna i ważne kierunki ekspozycji dominanty urbanistycznej.

3. Interpretacja ustaleń graficznych, o których mowa w ust. 2 pkt 1 oraz 2, następuje przez odczyt geometrycznych osi linii z rysunku.

4. Nieprzekraczalne linie zabudowy, o których mowa w ust. 2 pkt 2, ograniczają położony od strony oznaczonej trójkątami obszar na którym możliwa jest zabudowa o określonej na rysunku maksymalnej rzędnej.

5. Prowadzący prace ziemne w przypadku odkrycia przedmiotu posiadającego cechy zabytku - jest zobowiązany do:

1) niezwłocznego wstrzymania robót ziemnych (w wyniku których nastąpiło odkrycie) mogących zniszczyć lub uszkodzić znaleziony przedmiot,
2) zabezpieczenia znalezionego przedmiotu,
3) powiadomienia właściwego miejscowo burmistrza lub zarządu powiatu,
4) powiadomienia właściwego miejscowo wojewódzkiego konserwatora zabytków.

§ 3. 1. Dla terenu usług hotelarstwa, gastronomii, handlu oznaczonego na rysunku symbolem UH ustala się:
1) prawo do budowy budynku lub zespołu budynków zamieszkania zbiorowego – hotelu, motelu lub pensjonatu dla 12 – 90 gości hotelowych;
2) prawo do lokalizacji w obiekcie lub obiektach wymienionych w pkt 1 usług gastronomicznych – stołówki, restauracji, baru lub kawiarni – jako funkcji towarzyszących;
3) prawo do lokalizacji w obiekcie lub obiektach wymienionych w pkt 1 usług handlu – sklepu – jako funkcji towarzyszącej;
4) nieprzekraczalne maksymalne rzędne zabudowy o której mowa w pkt 1 zgodnie z oznaczeniem na rysunku dla poszczególnych obszarów przeznaczonych pod zabudowę;
5) maksymalną ilość kondygnacji (w tym kondygnacje podziemne):
a) dwie – dla obszaru o maksymalnej rzędnej zabudowy 84,0 m npm.,
b) trzy – dla obszaru o maksymalnej rzędnej zabudowy 88,0 m npm.,
c) cztery – dla obszaru o maksymalnej rzędnej zabudowy 92,0 m npm.,
d) sześć – dla obszaru o maksymalnej rzędnej zabudowy 98,0 m npm.;
6) rzędną pierwszej kondygnacji w przedziale 73,0 – 75,0 m npm.;
7) maksymalną powierzchnię zabudowy 2500 m²;
8) powierzchnię biologicznie czynną 50 % powierzchni całkowitej terenu;
9) obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla samochodów osób korzystających z terenu, a w szczególności spełnienie każdego z niżej wymienionych warunków:
a) zapewnienie co najmniej jednego miejsca postojowego dla samochodu osobowego na każde trzy miejsca noclegowe w budynku zamieszkania zbiorowego,
b) zapewnienie co najmniej jednego miejsca postojowego dla samochodu ciężarowego lub autobusu na każdych dwadzieścia miejsc noclegowych w budynku zamieszkania zbiorowego,
c) zapewnienie co najmniej jednego miejsca postojowego dla samochodu osobowego na każde dwie zatrudnione w hotelu osoby;
10) kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględniające:
a) konieczność zapewnienia drogi pożarowej zgodnie z przepisami szczególnymi,
b) tarasowe ukształtowanie stoków wzgórza przeznaczonego pod zabudowę,
c) rozwiązania przestrzenne i architektoniczne charakterystyczne dla obiektów hotelowych, wypoczynkowo – rekreacyjnych lub rezydencjonalnych zrealizowanych na Pomorzu Zachodnim i w Wielkopolsce na podstawie projektów indywidualnych,
d) określoną na rysunku dominantę urbanistyczną jako wyróżniający się kompozycyjnie w krajobrazie tej części miasta element zabudowy – np. wieża widokowa,
e) określone na rysunku ważne kierunki ekspozycji dominanty urbanistycznej jako orientacyjne kierunki osi widokowych zapewniających widok na dominantę urbanistyczną z sąsiednich terenów publicznych i terenów ZP1 oraz ZP2.

2. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego na rysunku symbolem MNj ustala się:
1) prawo do budowy jednego domu mieszkalnego jednorodzinnego,
2) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji z drugą kondygnacją w dachu, przy jednoczesnym zachowaniu maksymalnej rzędnej zabudowy 84,0 m npm.;
3) dach budynku dwuspadowy o nachyleniu połaci 40° - 45°;
4) rzędną pierwszej kondygnacji w przedziale 73,0 – 74,0 m npm.;
5) maksymalną powierzchnię zabudowy 250 m²;
6) kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględniające rozwiązania przestrzenne i architektoniczne charakterystyczne dla obiektów mieszkalnych zrealizowanych na Pomorzu Zachodnim i w Wielkopolsce na podstawie projektów indywidualnych,

3. Dla terenu publicznego ciągu pieszo – jezdnego oznaczonego na rysunku symbolem Kx ustala się:
1) zachowanie istniejących rozgraniczeń działki nr 77, tj zmienną szerokość w liniach rozgraniczających od 5m do 8m;
2) zachowanie parametrów drogi pożarowej zgodnie z przepisami szczególnymi;
3) prawo do lokalizacji podziemnych sieci uzbrojenia technicznego zgodnie z przepisami szczególnymi;
4) minimalną szerokość nawierzchni utwardzonej – 5 m.

4. Dla terenu stanowiącego poszerzenie pasa drogowego ulicy głównej w ciągu drogi krajowej nr 22 – oznaczonego na rysunku symbolem KG – ustala się zagospodarowanie zgodnie z przepisami szczególnymi.

5. Dla terenu stanowiącego poszerzenie pasa drogowego ulicy lokalnej w ciągu drogi gminnej - ul. Polnej – oznaczonego na rysunku symbolem K – ustala się zagospodarowanie zgodnie z przepisami szczególnymi z uwzględnieniem specjalnych warunków zapewnienia widoczności przy skrzyżowaniu z droga główną oraz rozwiązania zjazdu na teren UH.

6. Dla terenów zieleni urządzonej oznaczonych na rysunku symbolem ZP1 oraz ZP2 ustala się:
   1) zakaz zabudowy budynkami,
   2) kształtowanie zagospodarowania terenu uwzględniające rozwiązania przestrzenne i architektoniczne charakterystyczne dla założeń parkowych zrealizowanych na Pomorzu Zachodnim i w Wielkopolsce na podstawie projektów indywidualnych oraz zapewniające widoczność dominanty urbanistycznej zlokalizowanej na terenie UH z ważnych kierunków ekspozycji tej dominanty – zgodnie z oznaczeniem na rysunku.
7. Dla terenu zieleni urządzonej oznaczonego na rysunku symbolem ZP1 ustala się ponadto:
   1) prawo do budowy obiektów małej architektury ogrodowej, szczególnie altany ogrodowej w miejscu określonym na rysunku jako akcent urbanistyczny,
   2) prawo do uzupełnienia nasadzeń, budowy ścieżek spacerowych,
   3) zachowanie i utrzymanie oczka wodnego bez zmiany jego przeznaczenia na cele nierolnicze w rozumieniu przepisów o ochronie gruntów rolnych.
8. Dla terenu zieleni urządzonej oznaczonego na rysunku symbolem ZP2 ustala się ponadto:
   1) zachowanie i pielęgnację istniejącego starodrzewu,
   2) prawo do uzupełnienia nasadzeń, budowy ścieżek spacerowych, schodów terenowych, tarasów oraz obiektów małej architektury ogrodowej.

**§ 4.** 1. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
   1) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej w pasach drogowych ulic: Bydgoskiej, Polnej, Podgórnej za pośrednictwem przyłączy, z jednoczesnym prawem do rozbudowy sieci wodociągowej w ciągu Kx,
   2) zaopatrzenie w wodę w warunkach specjalnych – zgodnie z przepisami szczególnymi, w tym prawo do lokalizacji studni awaryjnej na terenie ZP2,
   3) zasilanie elektroenergetyczne liniami kablowymi niskiego napięcia z istniejących miejskich lub słupowych stacji transformatorowych zasilanych z istniejącej sieci napowietrznej, z jednoczesnym prawem do przebudowy i rozbudowy sieci SN i NN jako kablowej,
   4) odprowadzenie ścieków do miejskiej sieci kanalizacyjnej w pasach drogowych ulic: Bydgoskiej, Polnej, Podgórnej, z jednoczesnym prawem do rozbudowy sieci kanalizacyjnej w ciągu Kx,
   5) skanalizowanie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych dróg publicznych i dojazdów wewnętrznych, parkingów i placów manewrowych, a następnie ich odprowadzenia do projektowanej miejskiej sieci kanalizacji deszczowej w pasach drogowych ulic: Bydgoskiej, Polnej, Podgórnej oraz ciągu Kx,
   6) odprowadzenie pozostałych niż wymienione w pkt 5, nieskanalizowanych wód opadowych i roztopowych powierzchniowo przez infiltrację do gruntu,
   7) gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami o odpadach i obowiązującym miejskim systemem gospodarowania odpadami,
   8) prawo do budowy sieci gazowej i zaopatrzenia w gaz ziemny w pasach drogowych ulic: Bydgoskiej, Polnej, Podgórnej oraz ciągu Kx,
   9) ogrzewanie indywidualne, przy czym eksploatacja źródeł ciepła nie może spowodować przekroczenia standardów jakości środowiska.
2. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej:
   1) dojazd do terenów zapewniają wyłącznie drogi publiczne – ulice gminne: Polna, Podgórna oraz ciąg pieszo – jezdny Kx,
   2) postulowane wjazdy na:
      a) teren UH – dla klientów – z ulicy Polnej leżącej poza granicą zmiany planu poszerzonej o pas terenu oznaczony symbolem K na rysunku,
      b) teren UH – gospodarczy – z ciągu pieszo - jezdnego Kx,
      c) teren MNj – z ciągu pieszo – jezdnego Kx;
   3) konieczność przebudowy skrzyżowania ul. Polnej z ul. Bydgoską,
   4) zakaz budowy zjazdów z terenu UH bezpośrednio do ul. Bydgoskiej.
3. Ustala się prawo do dokonania podziałów i scaleń nieruchomości jedynie w celu wytyczenia terenów o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania – zgodnie z wyznaczonym liniami rozgraniczającymi tereny.

## Ustalenia końcowe

**§ 5.** 1. Zmienia się przeznaczenie 0,4418 ha gruntów rolnych wytworzonych z gleb pochodzenia mineralnego na cele nierolnicze i nieleśne, w tym:

1) 0,0069 ha gruntów ornych VI klasy bonitacyjnej położonych na działce nr 78/2,
2) 0,1878 ha pastwisk trwałych VI klasy bonitacyjnej położonych na działce nr 78/2,
3) 0,0572 ha gruntów ornych VI klasy bonitacyjnej położonych na działce nr 81/2,
4) 0,1899 ha pastwisk trwałych VI klasy bonitacyjnej położonych na działce nr 82.

2. Zachowuje się rolnicze przeznaczenie oczka wodnego na działce nr 82, stanowiącego grunt rolny zgodnie z przepisami o ochronie gruntów rolnych i leśnych.
3. Oczko wodne, o którym mowa w ust. 2 wymaga ujawnienia w ewidencji gruntów.

**§ 6.** Ustala się 30% stawkę służącą naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem niniejszej zmiany planu.

**§ 7.** Na obszarze objętym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowana przestrzennego miasta Człopa przyjętego uchwałą Nr VI/25/94 Rady Miasta i Gminy Człopa z dnia 25 sierpnia 1994 roku (Dz. Urzędowy Województwa Pilskiego z dnia 15 listopada 1994 roku Nr 19).

**§ 8.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Człopa.

**§ 9.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.