

Projekt

z dnia 7 października 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR XIX.111.2025
RADY MIEJSKIEJ W CZŁUCHOWIE**

z dnia 15 października 2025 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024r. poz. 1130, 1907, 1940, Dz.U. z 2025r. poz.527, 680), art. 64 ust. 2 i art. 67 ust. 3 pkt. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, Dz. U. z 2024 r. poz. 1824, Dz. U. z 2025 r. poz. 527) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), w związku z uchwałą Nr III.15.2024 Rady Miejskiej w Człuchowie z dnia 21 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ulicy Batorego i ulicy Kwiatowej w Człuchowie, zmienionej uchwałą Nr XIV.79.2025 z dnia 19 marca 2025 r., uchwala się, co następuje:

§ 1. 1 Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ulicy Batorego i ulicy Kwiatowej w Człuchowie nie narusza ustaleń „Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Człuchów”, uchwalonej uchwałą Nr LIII/306/2009 Rady Miejskiej w Człuchowie z dnia 25 listopada 2009 r.

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

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

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

§ 3. Przedmiotem ustaleń planu są:

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

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

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

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

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

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

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

6. Do obowiązujących ustaleń planu należą następujące oznaczenia graficzne:

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

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

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

§ 5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej;
- 2) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu miejscowego na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) **obszarze planu** - należy przez to rozumieć obszar zawarty w granicach obszaru objętego planem miejscowym;
- 4) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą fragment terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków i wiat z uwzględnieniem ryzalitów, ale linia ta nie dotyczy takich elementów jak gzymsy, wykusze, okapy dachu, balkony lub daszki nad wejściem, które mogą być wysunięte przed linię zabudowy do 1,5 m, wymagane przepisami docieplenia ścian zewnętrznych budynków, wybudowanych przed wejściem w życie uchwały, do 0,5 m, a także takich części budynku jak ganki wejściowe i wiatrołapy o powierzchni do 6,0 m², galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie lub rampy, pod warunkiem, że od strony drogi krajowej nr 25 nie spowoduje to przybliżenia tych części budynków na odległość mniejszą niż 10,0 m od krawędzi jezdni drogi krajowej;
- 6) **terenie** - należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem składającym się z liczby wskazującej kolejny numer terenu oraz symbolem lub symbolami klas przeznaczenia terenu, określającymi rodzaj przeznaczenia i sposób zagospodarowania terenu;
- 7) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 12°;

- 8) **obiekcie towarzyszącym** – należy przez to rozumieć wiatę lub budynek z pomieszczeniami pomocniczymi, technicznymi, socjalnymi, gospodarczymi i garażowymi, niezbędnymi do funkcjonowania budynku realizowanego zgodnie z przeznaczeniem terenu;
- 9) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw, aktów wykonawczych oraz prawa lokalnego.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne - Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów

§ 6. 1. Przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:

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

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

- 1) przy zagospodarowaniu terenów należy uwzględniać istniejące przebiegi sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem odległości od tych sieci wymaganych przepisami odrębnymi i normami oraz możliwości dostępu w celu napraw i konserwacji – dopuszcza się przebudowy w/w sieci, zmiany ich przebiegu oraz likwidację sieci wyłączonych z eksploatacji;
- 2) ustala się zakaz:
 - a) lokalizacji garaży blaszanych,
 - b) budowy i lokalizacji lądowisk dla śmigłowców;
- 3) dopuszcza się:
 - a) remonty i przebudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków na zgodny z przeznaczeniem terenu określonym w planie,
 - b) podpiwniczenia,
 - c) sytuowanie budynku w odległości 1,50 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną - w przypadku budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę tej granicy,
 - d) budowę urządzeń budowlanych związanych z realizowanymi obiektami budowlanymi,
 - e) realizację niezbędnych sieci uzbrojenia terenu z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
 - f) zieleń towarzyszącą.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w przepisach odrębnych;
- 2) zakaz, wymieniony w **pkt 1**, nie dotyczy:

- a) inwestycji telekomunikacyjnych realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz niezbędnych sieci uzbrojenia terenu,
- b) terenów komunikacji,
- c) realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko:
 - dla których stwierdzono brak potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko,
 - dla których stwierdzono potrzebę przeprowadzania oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, ale przeprowadzona ocena nie wykazała negatywnego wpływu na sąsiednią zabudowę mieszkaniową;
- 3) należy przyjąć dopuszczalny poziom hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem przeznaczenia terenu;
- 4) gospodarka odpadami winna odbywać się zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów odrębnych;
- 5) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno – gruntowego - należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym;
- 6) wody opadowe i roztopowe z utwardzonych nawierzchni zanieczyszczonych przed odprowadzeniem do odbiornika muszą spełniać wymagania określone w przepisach odrębnych;
- 7) przy lokalizowaniu zabudowy należy uwzględnić oddziaływanie hałasu i wibracji wynikające z ruchu drogowego na drodze krajowej nr 25 i wykonać niezbędne zabezpieczenia zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) ustala się nakaz ochrony gatunków dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, z dopuszczeniem odstępstwa od zakazów obowiązujących w stosunku do gatunków chronionych z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

4. **Zasady kształtowania krajobrazu:** nie występuje potrzeba określenia.

5. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

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

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

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) ustala się jako przeznaczone na realizację inwestycji celu publicznego tereny:
 - a) zieleni lub parkingu, oznaczony na rysunku planu symbolem **9Z-KOP**,
 - b) drogi publicznej dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **10KDD**,
 - c) drogi publicznej głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony na rysunku planu symbolem **11KDR**;
- 2) umieszczanie na terenach, o których mowa w **pkt 1**, urządzeń technicznych i zieleni zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych;
- 3) na terenach, o których mowa w **pkt 1**, wprowadza się zakaz umieszczania tymczasowych obiektów usługowych.

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

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

- b) dla działalności usługowej nie mniej niż 1 na 3 osoby zatrudnione i nie mniej niż 2 do 100 m² powierzchni użytkowej usług lub powierzchni sprzedaży i dodatkowo 1 na każde 50 m² powyżej 100 m²,
 - c) dla działalności produkcyjnej nie mniej niż 1 miejsce w przeliczeniu na każde 5 zatrudnionych osób na jednej zmianie pracowniczej,
 - d) w przypadku zabudowy o funkcji mieszanej podlegają sumowaniu ilości miejsc ustalone odrębnie dla każdej funkcji,
 - e) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy przewidzieć miejsca do parkowania w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi,
 - f) miejsca do parkowania mogą być realizowane jako naziemne, wkomponowane w zagospodarowanie terenu, lub jako wbudowane w budynki,
 - g) z konieczności zapewnienia miejsc do parkowania zwalnia się obiekty usługowe o powierzchni użytkowej do 50 m²;
- 5) w celu ochrony przestrzeni powietrznej przed przeszkodami lotniczymi zastosowanie mają przepisy odrębne.

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

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

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

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

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

12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: nie określa się ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania.

13. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: ustala się stawkę w wysokości 30%.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe – Karty terenów wydzielonych liniami rozgraniczającym

§ 7. Karta terenów: 1MN-U i 2MN-U

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

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

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

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

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

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

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

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

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

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

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

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

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

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

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

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

§ 9. Karta terenu 6U

1. Przeznaczenie terenu: teren usług.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

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

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

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

8) dach płaski.

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

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

§ 10. Karta terenu 7UB

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

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

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

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 2,1;
- 2) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: nie określa się;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy: 2,8;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość budynku usługowego i obiektów towarzyszących do III kondygnacji nadziemnych i do 15,0 m;
- 7) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej terenu zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 8) dach płaski lub dwuspadowy o jednakowym spadku połąci od 30° do 50°.

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

§ 11. Karta terenu 8U-P

1. Przeznaczenie terenu: teren usług lub produkcji.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

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

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 2,4;
- 2) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: nie określa się;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy: 3,2;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 80% powierzchni działki budowlanej;

- 6) wysokość budynków do 15,0 m;
- 7) nieprzekraczalną linię zabudowy ustala się w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej terenu oraz w linii zabudowy istniejącego budynku na działce sąsiedniej nr 26/2, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 8) kształt dachu dowolny podyktowany wymaganiami technicznymi.

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

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

§ 12. Karta terenu 9Z-KOP

1. Przeznaczenie terenu: teren zieleni lub parkingu.

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

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

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

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

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

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

§ 13. Karta terenu 10KDD

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej dojazdowej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

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

§ 14. Karta teren 11KDR

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

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

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

Rozdział 4. Przepisy końcowe

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

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Człuchów.

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

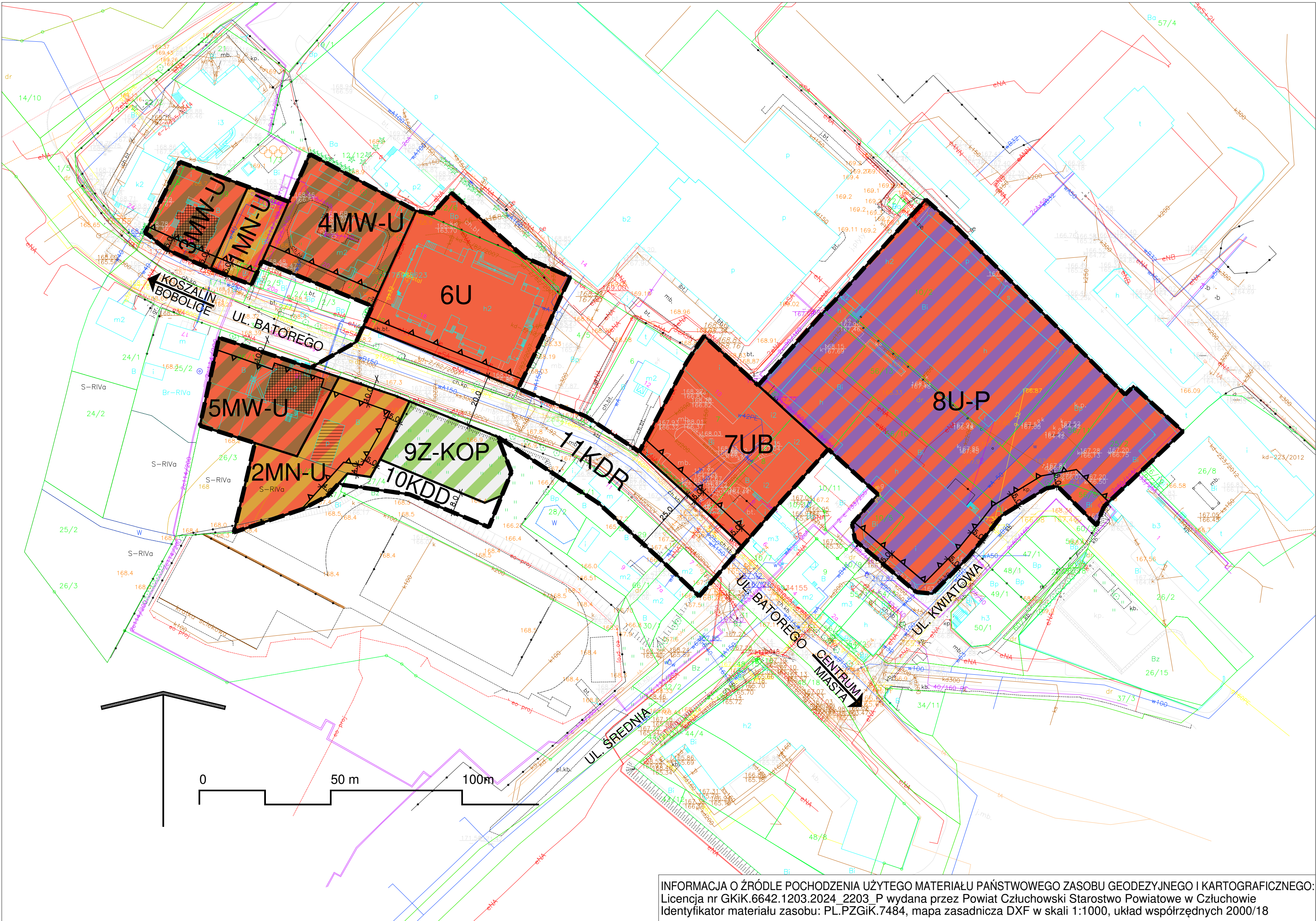
Przewodniczący Rady Miejskiej

Mariusz Przyszlak

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA TERENU POŁOŻONEGO PRZY ULICY BATOREGO
I ULICY KWIATOWEJ W CZŁUCHOWIE

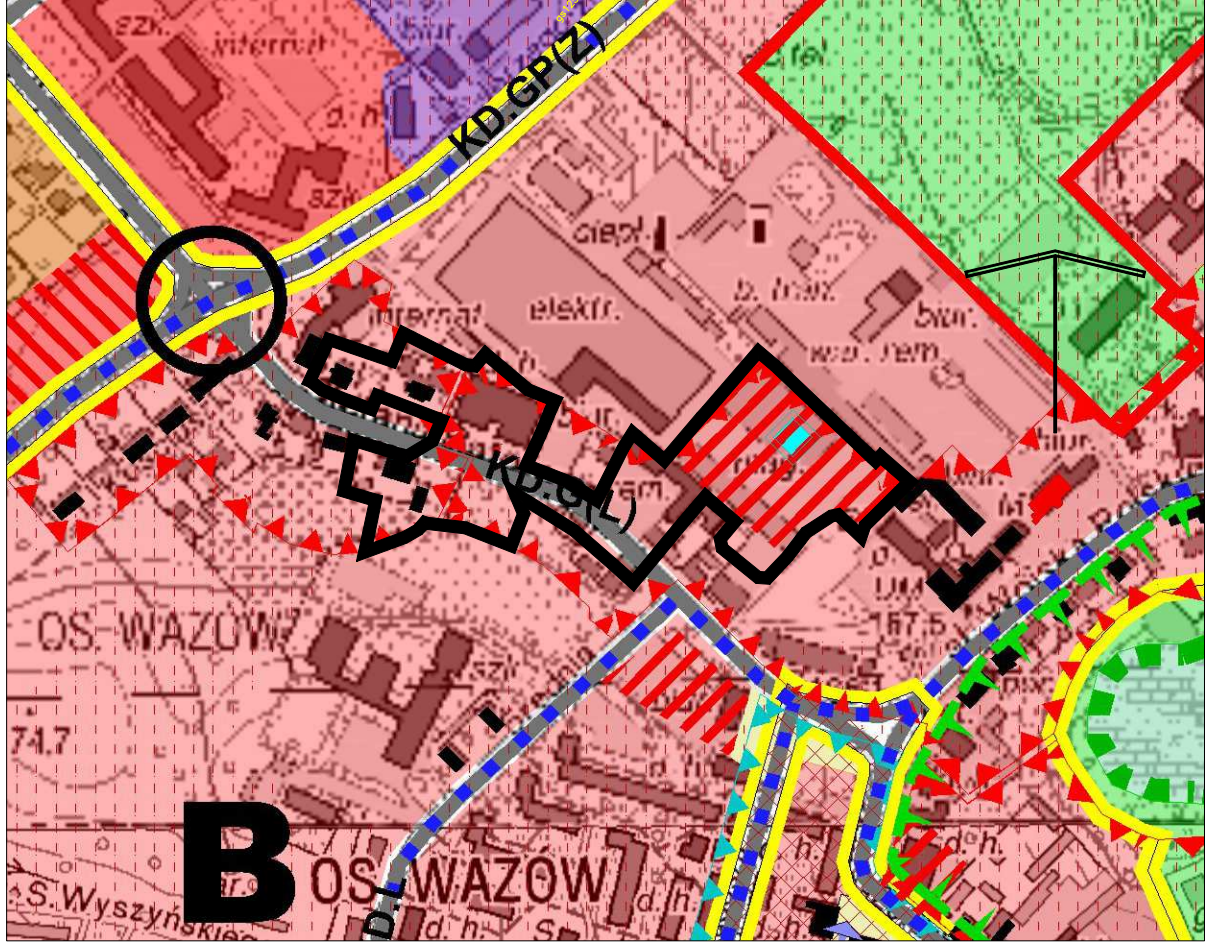
RYSUNEK PLANU

1:1000



INFORMACJA O ŹRÓDLE POCHODZENIA UŻYTEGO MATERIAŁU PAŃSTWOWEGO ZASOBU GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO:
Licencja nr GIK.6642.1203.2024_2203_P wydana przez Powiat Człuchowski Starostwo Powiatowe w Człuchowie
Identyfikator materiału zasobu: PL-PZGIK.7484, mapa zasadnicza DXF w skali 1:1000, układ współrzędnych 2000/18

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA CZŁUCHOWA



- LEGENDA:
- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
 - INFORMACJE OGÓLNE:
 - GRANICE I OZANACZENIA STREF FUNKCJONALNYCH
 - ZAKAZ ZABUDOWY (TERENY BIOLOGICZNIE CZYNNE)
 - FUNKCJE DOMINUJĄCE:
 - ZABUDOWA WIELOFUNKCYJNA ŚRÓDMIEŚCIA I CENTRUM
 - ZABUDOWA MIESZKANIOWA
 - ZABUDOWA MIESZKANIOWO USŁUGOWA
 - ZABUDOWA USŁUGOWA
 - TERENY FUNKCJI USŁUGOWYCH Z DOPUSZCZENIEM LOKALIZACJI OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000m², Z OGRANICZENIEM DLA OBIEKTÓW HANDLOWYCH BRANŻY SPOŻYWCZEJ
 - TERENY FUNKCJI USŁUGOWYCH Z DOPUSZCZENIEM LOKALIZACJI OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY DO 2000m²
 - TERENY PRZEMYSŁOWO USŁUGOWE
 - USTALENIA FUNKCJONALNE:
 - TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI
 - TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
 - TERENY ZIELENI NATURALNEJ
 - KOMUNIKACJA:
 - UKŁAD DROGOWY
 - ULICA KLASY GP - GŁÓWNA RUCHU PRZYSPIESZONEGO
 - ULICA KLASY G - GŁÓWNA
 - WAŻNIEJSZE SKRZYŻOWANIA
 - WAŻNIEJSZE CIĄGI PIESZE I PIESZO- ROWEROWE
 - OCHRONA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO:
 - STREFA POŚREDNIEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
 - STREFA OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNYCH "W III"
 - OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
 - OBIEKTY ZABYTKOWE
 - OCHRONA ŚRODOWISKA NATURALNEGO:
 - GRANICA OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
 - UŻYTKI EKOLOGICZNE - PROJEKTOWANE

LEGENDA:

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

OBOWIAZUJĄCE USTALENIA PLANU MIEJSCOWEGO:

- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- INNE ZABYTKI NIERUCHOME ZNAJDUJĄCE SIĘ W WOJEWÓDZKIEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO
- INNY ZABYTEK NIERUCHOMY WYZNACZONY PRZEZ BURMISTRZĄ MIASTA CZŁUCHÓW W POROZUMIENIU Z WOJEWÓDZKIM KONSERWATOREM ZABYTKÓW
- MN-U TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG
- MW-U TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ LUB USŁUG
- U TEREN USŁUG
- UB TEREN USŁUG BEZPIECZEŃSTWA I PORZĄDKU PUBLICZNEGO
- U-P TEREN USŁUG LUB PRODUKCJI
- Z-KOP TEREN ZIELENI LUB PARKINGU
- KDD TEREN DROGI PUBLICZNEJ DOJAZDOWEJ
- KDR TEREN DROGI PUBLICZNEJ GŁÓWNEJ RUCHU PRZYSPIESZONEGO
- WYMIAROWANIE

ELEMENTY INFORMACJE NIEBĄDĄCE USTALENIAMI PLANU MIEJSCOWEGO:

- UL. KWIATOWA NAZWY ULIC PRZYLEGAJĄCYCH DO OBSZARU PLANU
- KIERUNKI PRZEBIEGU ULICY BATOREGO

PROJEKTANT: Marzena Osuch

ORGAN SPORZĄDZAJĄCY PLAN: BURMISTRZ MIASTA CZŁUCHÓW

Załącznik nr 2 do uchwały nr XIX.111.2025
Rady Miejskiej w Człuchowie
z dnia 15 października 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ulicy Batorego i ulicy Kwiatowej w Człuchowie.

W trakcie przeprowadzonych konsultacji społecznych, tj. w dniach od 6 maja 2025 r. do 12 czerwca 2025 r. **nie wniesiono żadnych uwag.**

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ulicy Batorego i ulicy Kwiatowej w Człuchowie.

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), zadania własne gminy.

2. Rzeczywisty koszt inwestycji, obejmującej budowę sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, w tym podziemnego zbiornika wód deszczowych, zostanie określony na podstawie kosztorysu inwestorskiego w wyniku zamówienia w trybie ustawy Prawo o zamówieniach publicznych.

§ 2. Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 1:

- 1) realizacja inwestycji będzie przebiegać zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami, w tym m. in. prawa budowlanego, o zamówieniach publicznych, o samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i o ochronie środowiska;
- 2) inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji energii elektrycznej realizowane będą zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie.

§ 3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2024 poz. 1530, 1572, 1717, 1756, 1907, z 2025 r. poz. 39), przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Miejskiej,
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy ustala się w uchwale budżetowej.

§ 4. 1. Zadania w zakresie budowy sieci wodociągowej i kanalizacji będą finansowane na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz. U. z 2024 r. poz. 757), ze środków budżetu gminy z możliwością współfinansowania ze środków zewnętrznych.

2. Zadania w zakresie budowy sieci energetycznych będą finansowane na podstawie art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2024 r. poz. 266, 834, 859, 1847, 1881).

§ 5. Prognozowane źródła finansowania przez gminę:

- 1) dochody własne,
- 2) dotacje,
- 3) pożyczki preferencyjne,
- 4) fundusze Unii Europejskiej.

Załącznik nr 4 do uchwały nr XIX.111.2025

Rady Miejskiej w Człuchowie

z dnia 15 października 2025 r.

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

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.

o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu

położonego przy ulicy Batorego i ulicy Kwiatowej w Człuchowie, uchwalonego uchwałą

Nr XIX. .2025 Rady Miejskiej w Człuchowie z dnia 15 października 2025 r.

I. Wstęp

Uchwałą Nr III.15.2024 z dnia 21 czerwca 2024 r. Rada Miejska w Człuchowie zobowiązała Burmistrza Miasta Człuchów do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ulicy Batorego i ulicy Kwiatowej w Człuchowie.

Opracowaniem objęto obszar o łącznej powierzchni 3,45 ha, położony w centralnej części miasta Człuchów po obu stronach ulicy Batorego, tj. drogi publicznej krajowej nr 25 (Bobolice - Biały Bór - Człuchów - Sępólno Krajeńskie - Koronowo - Bydgoszcz - Inowrocław - Strzelno - Ślesin - Konin - Kalisz - Ostrów Wielkopolski - Antonin - Oleśnica), na północny zachód od ulic Kwiatowej, tj. drogi publicznej gminnej nr 234024G, i Średniej, tj. drogi publicznej powiatowej nr 2565G.

W/w uchwała została zmieniona uchwałą Nr XIV.79.2025 Rady Miejskiej w Człuchowie z dnia 19 marca 2025 r. w zakresie zmiany granic obszaru objętego przystąpieniem do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Określono w niej nowe granice obszaru objętego przystąpieniem do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Powodem zmiany uchwały nr III.15.2024 Rady Miejskiej w Człuchowie z dnia 21 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Batorego i ul. Kwiatowej w Człuchowie była odmowa uzgodnienia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przez zarządcę drogi krajowej, tj. Generalną Dyрекcję Dróg Krajowych i Autostrad w Gdańsku (postanowienie nr OGD.Z-3.438.3.1.2025.KZ z dnia 10 lutego 2025r.). Zaproponowany w przedłożonym do uzgodnienia projekcie planu układ komunikacyjny, zdaniem zarządcy drogi krajowej, nie spełniał wymagań rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno – budowlanych dotyczących dróg publicznych oraz wytycznych nim przywołanych. Skrzyżowanie projektowanej drogi publicznej dojazdowej (na działce nr 27/4 przy granicy działki nr 26/2) z drogą krajową, tj. ulicą Batorego, ze względu na zbyt bliską odległość od sąsiadujących skrzyżowań ulicy Batorego z ulicami Średnią i Kościuszki nie uzyskało akceptacji.

W wyniku w/w zmiany uchwały obszar opracowania zmniejszył się do 2,99 ha.

Na w/w obszarze obowiązuje zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pod nazwą „Batorego – Kwiatowa” w Człuchowie, uchwalonego uchwałą Nr XXXII/250/2005 Rady Miejskiej w Człuchowie z dnia 22 grudnia 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 39 poz. 795 z dnia 12 kwietnia 2006 r.);

Z wnioskami o opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jako zmiany obowiązującego, wystąpili:

- Burmistrz Miasta Człuchów w celu wyznaczenie terenu pod lokalizację podziemnego zbiornika na wody opadowe,

- właściciel nieruchomości nr 26/2 i współwłaściciel działki nr 26/1, położonej przy ulicy Batorego, o zmianę zagospodarowania terenu poprzez likwidację terenu urządzeń elektroenergetycznych, oraz terenu ciągu pieszo-jezdnego, poprzez połączenie terenu zabudowy mieszkalno-usługowej;

- użytkownik nieruchomości nr 7, położonej przy ul. Batorego 10, i nr 8, położonej przy ul. Batorego 8, o zmianę przeznaczenia części nieruchomości z funkcji mieszkalno-usługowej na usługi publiczne, oraz zmianę warunków zabudowy;

- współwłaściciel działki nr 4/2, położonej przy ul. Batorego 16, o dopuszczenie zmiany sposobu użytkowania lokalu usługowego na cele mieszkalne;

- referat Przestrzeni i Ochrony Środowiska o doprecyzowanie warunków zabudowy dla działki nr 1/10, położonej w Człuchowie przy ul. Batorego 20B;

- właściciel nieruchomości nr 56/11, nr 25/2 i nr 56/5, położonych przy ul. Kwiatowej 2, o zmianę przeznaczenia z funkcji parkingów na teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej.

Zgodnie z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego następuje w takim trybie w jakim jest on uchwalany, a po uprawomocnieniu się przedmiotowego planu w/w obowiązujący plan utraci moc w części, w granicach obszaru objętego planem miejscowym, w obrębie których będą obowiązywały ustalenia przedmiotowego planu.

Planowane przedsięwzięcie jest zgodne z kierunkami polityki przestrzennej miasta określonymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Człuchów uchwalonym uchwałą nr LIII/306/2009 Rady Miejskiej w Człuchowie z dnia 25 listopada 2009 r., gdyż przedmiotowy teren znajduje się w obszarze oznaczonym jako strefa „B” – śródmiejska.

W związku z powyższymi ustaleniami planu nie naruszają ustaleń w/w „Studium” poprzez zgodność z polityką przestrzenną gminy określoną w „Studium”, które wiąże wewnętrznie organ gminy w jej planach przy sporządzaniu projektów planów miejscowych.

Po przeprowadzeniu procedury planistycznej, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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, projekt planu został przedstawiony do uchwalenia 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.

II.Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 - 4

1. Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

Wymagania te uwzględniono określając przeznaczenia terenów w § 6 ust. 1, a także zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego w § 6 ust. 2 odnośnie uwzględnienia przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej, zakazu lokalizacji garaży blaszanych, a także budowy i lokalizacji lądowisk dla śmigłowców oraz dopuszczenia: remontów i przebudowy oraz zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków na zgodny z przeznaczeniem terenu określonym w planie, podpiwniczeń, sytuowania 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, budowy urządzeń budowlanych związanych z realizowanymi obiektami budowlanymi, realizacji niezbędnych sieci uzbrojenia terenu z uwzględnieniem przepisów odrębnych, a także zieleni towarzyszącej, wraz z zasadami ustalonymi w *Rozdziale 3* uchwały dla poszczególnych terenów w zakresie możliwości zabudowy i zagospodarowania tych terenów oraz dopuszczonych działań, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu w § 6 ust. 7, § 7 ust. 3, § 8 ust. 3, § 9 ust. 3, § 10 ust. 3, § 11 ust. 3 i § 12 ust. 3.

Ustalone linie zabudowy, parametry zabudowy oraz wskaźniki urbanistyczne korelują z istniejącą zabudową, przyczyniając się do harmonijnego kształtowania przestrzeni.

2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru opracowania planu są chronione poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego w § 6 ust. 2 wraz z zasadami ustalonymi w *Rozdziale 3* uchwały dla poszczególnych terenów, a także zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu w § 6 ust. 7, § 7 ust. 3, § 8 ust. 3, § 9 ust. 3, § 10 ust. 3, § 11 ust. 3 i § 12 ust. 3.

Ze względu na aktualne wymagania prawne – uchwała o przystąpieniu do sporządzania planu została podjęta po dacie wejścia w życie ustawy z dn. 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r., poz. 774) – nie można w ustaleniach planu umieszczać ustaleń wynikających z dotychczasowego art. 15 ust. 3 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (został on uchylony) dotyczących zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane. Kwestie te będą mogły być regulowane przepisami odpowiedniej uchwały Rady Miejskiej w Człuchowie, podjętej na podstawie tzw. ustawy krajobrazowej.

Na etapie uzgadniania projektu planu i w terminie do 12 czerwca 2025 r., tj. do zakończenia konsultacji społecznych, Audyt Krajobrazowy Województwa Pomorskiego był w trakcie sporządzania i nie został jeszcze uchwalony, dlatego w opracowywanym projekcie planu nie można było uwzględnić jego wyników, ale w dniu 28 lipca 2025 r. Sejmik Województwa Pomorskiego podjął uchwałę nr 190/XVII/25 w sprawie uchwalenia Audytu Krajobrazowego Województwa Pomorskiego, który wszedł w życie z dniem 1 października 2025 r. W ramach prac nad audytem krajobrazowym zidentyfikowano w granicach województwa pomorskiego 1793 jednostki krajobrazowe, z czego 152 krajobrazy uznano za krajobrazy priorytetowe. Obszar objęty opracowaniem planu nie znalazł się w granicach krajobrazu priorytetowego oraz w krajobrazach w obrębie obszarów lub obiektów, o których mowa w art. 38a ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla których zgodnie z art. 38a ust. 3 pkt 3 w/w ustawy określa się rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazów.

3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami.

Wymagania te uwzględniono poprzez ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu w § 6 ust. 3, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w § 6 ust. 10, § 9 ust. 4, § 11 ust. 4 i § 12 ust. 4, a także zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w § 6 ust. 11.

W obszarze planu nie występują formy ochrony przyrody wymienione w art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

Ustalono zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wymienionych w przepisach odrębnych z wyłączeniem inwestycji telekomunikacyjnych realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz niezbędnych sieci uzbrojenia terenu, terenów komunikacji, a także realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których stwierdzono brak potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko lub dla których stwierdzono potrzebę przeprowadzania oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, ale przeprowadzona ocena nie wykazała negatywnego wpływu na sąsiednią zabudowę mieszkaniową. 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. 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. Przy lokalizowaniu zabudowy należy uwzględnić oddziaływanie hałasu i wibracji wynikające z ruchu drogowego na drodze krajowej nr 25 i wykonać niezbędne zabezpieczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Wymagania ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Teren objęty opracowaniem planu nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne w kontekście przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82).

5. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

W planie obejmuje się ochroną konserwatorską obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków jako inne zabytki nieruchome znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków, tj. budynek mieszkalny przy ulicy Batorego 15 i budynek mieszkalny przy ulicy Batorego 22, oraz inny zabytek nieruchomy wyznaczony przez Burmistrza Miasta Człuchów w porozumieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, tj. budynek gospodarczy przy ulicy Batorego 15. Dla w/w budynków określono zasady ochrony w § 6 ust. 5 pkt 2.

Do czasu uchwalenia planu w obszarze planu nie stwierdzono występowania obszarów objętych ochroną konserwatorską na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, tj. stanowisk archeologicznych, a w przypadku natrafienia w trakcie realizacji prac ziemnych na przedmiot posiadający cechy zabytku, zastosowanie mają przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

6. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Wymagania te zostały uwzględnione poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w § 6 ust. 2 wraz z zasadami ustalonymi w *Rozdziale 3* uchwały dla poszczególnych terenów, zasad ochrony

środowiska, przyrody i krajobrazu w § 6 ust. 3, a także zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu w § 6 ust. 7, § 7 ust. 3, § 8 ust. 3, § 9 ust. 3, § 10 ust. 3 i § 11 ust. 3, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w § 6 ust. 10, § 9 ust. 4, § 11 ust. 4 i § 12 ust. 4, a także zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w § 6 ust. 11, w tym konieczność zapewnienia odpowiedniej ilości wody dla celów przeciwpożarowych do zewnętrznego gaszenia pożaru dla terenów i obiektów oraz dróg pożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi. Obszar opracowania nie jest położony w obszarach osuwania się mas ziemnych, szczególnego zagrożenia powodzią, nie występują w jego granicach ani w bezpośrednim sąsiedztwie terenów górnicze i obiekty stwarzające zagrożenie wystąpienia poważnych awarii.

Ochronie zdrowia służą zapisy nakazujące zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej oraz odprowadzenie ścieków do gminnego systemu kanalizacji sanitarnej.

W celu zapewnienia potrzeb osób niepełnosprawnych projekt planu ustala wymagane miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi. Ponadto wymagania osób niepełnosprawnych będą spełnione w ramach projektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Kompleksowa ocena oddziaływania ustaleń planu na środowisko, w tym w zakresie wymagań ochrony zdrowia, jest przedmiotem sporządzanej prognozy oddziaływania na środowisko.

7. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Uchwalenie planu miejscowego pozwoli na lepsze, bardziej racjonalne i efektywniejsze wykorzystanie walorów ekonomicznych terenu, dzięki umożliwieniu prowadzenia procesów inwestycyjnych zgodnych z dyspozycją studium, wolą inwestorów (właścicieli działek) oraz stanem faktycznym zagospodarowania w otoczeniu. Walory te zostały uwzględnione poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w § 6 ust. 2 wraz z zasadami ustalonymi w *Rozdziale 3* uchwały dla poszczególnych terenów, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu w § 6 ust. 3, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu w § 6 ust. 7, § 7 ust. 3, § 8 ust. 3, § 9 ust. 3, § 10 ust. 3 i § 11 ust. 3, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w § 6 ust. 11, stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w § 6 ust. 13. Uchwalenie planu pozwoli na wykorzystanie terenu, stanowiącego własność prywatną, na cele zgodne z potrzebami właścicieli, co spowoduje wzrost wartości nieruchomości. W planie miejscowym wyznaczono nową drogę publiczną dojazdową na gruncie gminnym, zatem nie zachodzi konieczność wykupu terenów prywatnych.

8. Prawo własności.

Uszanowano prawo do własności wynikające z art. 64 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej oraz z art. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w którym zapisano, że każdy ma prawo w granicach określonych ustawą do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego osób trzecich.

W okresie konsultacji społecznych przeprowadzonych w dniach od 6 maja 2025 r. do 12 czerwca 2025 r. nie wpłynęły żadne uwagi do projektu planu, co dokładnie opisano w protokole z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji.

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono, mając na uwadze poszanowanie prawa własności w maksymalnie możliwy sposób, uwzględniający złożone wnioski (własność prywatna wnioskujących) oraz przy uwzględnieniu planowanych działań gminy wyrażonych dyspozycjami studium. Z uwagi na stan faktyczny zagospodarowania terenu w otoczeniu i kierunek postępujących przemian, istniejące dogodne uwarunkowania komunikacyjne oraz wolę właścicieli działek, zmiana planu miejscowego, w tym przeznaczenie terenu, jest zasadna i nie wpływa negatywnie na prawa własności.

Jedynie wniosek współwłaściciela działki nr 4/2, położonej przy ul. Batorego 16, o dopuszczenie zmiany sposobu użytkowania jego lokalu usługowego na cele mieszkalne nie został uwzględniony z uwagi na sprzeciw właścicieli lokali usługowych w budynku usługowym przy ulicy Batorego 16, złożone na etapie składania wniosków do planu.

9. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Projekt planu nie koliduje z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa, nie występują tereny zamknięte lub strefy ochronne takich terenów. Nie było potrzeby ustalania wymagań w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa, a projekt planu został uzgodniony przez właściwe organy wojskowe, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa.

10. Potrzeby interesu publicznego.

Obszary przestrzeni publicznej w obszarze planu to tereny dróg publicznych krajowej i gminnej oraz teren zieleni lub parkingu, wyznaczony na terenie stanowiącym własność Gminy Miejskiej Człuchów, zatem nie zachodzi konieczność przeznaczenia na cele publiczne terenów prywatnych.

Celem planu jest umożliwienie korzystniejszego, zgodnego z potrzebami Gminy i prywatnych właścicieli, zagospodarowania terenu i zabudowy. Potrzeby interesu publicznego zostały uwzględnione poprzez ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu zapewniających zachowanie ładu przestrzennego oraz odpowiedniej ochrony środowiska, a także poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w § 6 ust. 11. Cele publiczne, realizowane przez zapisy planu, to właściwa ochrona krajobrazu poprzez dopuszczoną geometrię dachów, wskaźniki zagospodarowania terenu, jak również ustalone linie zabudowy wzdłuż dróg publicznych.

11. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

Projekt planu zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w § 6 ust. 11, nie ograniczając możliwości realizacji systemów telekomunikacyjnych, w tym szerokopasmowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

12. Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, zostało zapewnione zgodnie z procedurą opracowania miejscowego planu określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Burmistrz Miasta Człuchów na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego zapewnił jawność i przejrzystość w/w procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa: składania wniosków, konsultacji społecznych oraz możliwości składania uwag. Pisma z wnioskami złożyły niektóre z zawiadomionych organów i instytucji, a także niektórzy z właścicieli lub współwłaścicieli nieruchomości położonych w granicach opracowania planu. Część właścicieli lokali usługowych w budynku usługowym przy ulicy Batorego 16 wyraziła sprzeciw wobec przeznaczenia jednego z lokali na cele mieszkaniowe. Przytoczone przez nich argumenty zostały zaakceptowane i w budynku tym ustalono zakaz wprowadzania funkcji mieszkaniowej.

Zgodnie z wymogami ustawowymi Burmistrz Miasta Człuchów ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w lokalnej prasie, w sposób zwyczajowo przyjęty, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego oraz na stronie internetowej BIP, wyznaczając termin składania wniosków.

Ponadto, po uprzednim ogłoszeniu zamieszczonym w lokalnej prasie, w sposób zwyczajowo przyjęty, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego oraz na stronie internetowej BIP, zostały przeprowadzone konsultacje społeczne. W terminach wyznaczonych przez Burmistrza Miasta Człuchów każdy, kto kwestionował ustalenia przyjęte w projekcie planu miejscowego, mógł wnieść uwagi. Wnioski i uwagi mogły być wnoszone na piśmie utrwalonym w postaci papierowej lub elektronicznej, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej, w szczególności poczty elektronicznej, na formularzu w postaci papierowej lub w formie dokumentu elektronicznego zamieszczonym na stronie internetowej gminy.

13. Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym systemów zaopatrzenia w wodę w § 6 ust. 11 pkt 3. Ustalono zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej. Nakazano zapewnienie odpowiedniej ilości wody dla celów przeciwpożarowych do zewnętrznego gaszenia pożaru dla terenów i obiektów.

14. Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska.

Po przeanalizowaniu możliwości zagrożeń stwierdzono, że nie zachodzi konieczność wprowadzania ustaleń w planie w w/w zakresie.

15. Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

W obszarze planu nie występują grunty rolne, więc nie było potrzeby wprowadzania ustaleń w planie w w/w zakresie.

16. Przeznaczenie terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych.

W obszarze planu obowiązuje zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pod nazwą „Batorego – Kwiatowa” w Człuchowie, uchwalonego uchwałą Nr XXXII/250/2005 Rady Miejskiej w Człuchowie z dnia 22 grudnia 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 39 poz. 795 z dnia 12 kwietnia 2006 r.). Celem opracowania planu jest modyfikacja przyjętego już dokumentu, związana z dostosowaniem ustaleń planu do zmienionych potrzeb.

Ustalenia przyjęte w projekcie planu równoważą interes publiczny z interesami właścicieli nieruchomości. Po uprawomocnieniu się przedmiotowego planu obowiązujący plan utraci moc w granicach obszaru objętego planem miejscowym, w obrębie których będą obowiązywały ustalenia przedmiotowego planu.

17. Wymagania ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy, w tym dążenie do minimalizowania transportochłonności i maksymalnego wykorzystania publicznego transportu zbiorowego.

Sytuowanie nowej zabudowy uwzględnia wymagania ład przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- 1) niezmienną transportochłonność układu przestrzennego,
- 2) wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu na dotychczasowych zasadach,
- 3) zapewnianie dotychczasowych rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów istniejącymi drogami publicznymi i powiązanymi z nimi drogami wewnętrznymi istniejącymi i projektowanymi,
- 4) planowanie i lokalizowanie nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy.

Wszystkie wyznaczone w planie tereny mają zapewniony bezpośredni dostęp do dróg publicznych, w tym możliwość dogodnego korzystania z publicznego transportu zbiorowego. Określone zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu wyznaczono adekwatnie do proponowanych funkcji. Obszary objęte planem będą obsługiwane przez systemy komunikacyjne i przez odpowiednio rozbudowane systemy infrastrukturalne wodociągowe i kanalizacyjne.

Rozważając możliwość ewentualnych alternatywnych rozwiązań dla przedmiotowego obszaru, złożone wnioski, poza jednym dotyczącym przeznaczenia lokalu usługowego na mieszkalnym w budynku usługowym, wydają się uzasadnione i właściwie wpisują się w obecne uwarunkowania komunikacyjne terenu, uwarunkowania funkcjonalno-przestrzenne centralnej części miasta, zastane zmiany funkcjonalne zabudowy w otoczeniu i tendencje rozwojowe, potrzeby rozwoju gospodarczego a także potrzeby finansowe gminy.

III. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2.

W „Ocenie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów miasta Człuchowa”, przyjętej uchwałą Nr XVI.446.2023 Rady Miejskiej w Człuchowie z dnia 29 września 2023 r., dopuszcza się zmiany obowiązujących planów miejscowych po szczegółowej analizie zasadności do ich przystąpienia.

W związku z powyższym opracowanie planu jest zgodne z zapisami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

IV. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie miało w przyszłości pozytywny wpływ na budżet Gminy Miejskiej Człuchów poprzez wzrost podatków w wyniku realizacji planowanych inwestycji. Uchwalenie planu miejscowego nie wiąże się z koniecznością realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 – 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Nowa droga publiczna dojazdowa została wyznaczona w planie miejscowym na gruncie gminnym, zatem nie zachodzi konieczność wykupu tego terenu.