

Projekt

z dnia 7 kwietnia 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR XXV. .2025
RADY MIEJSKIEJ W CZŁUCHOWIE**

z dnia 25 marca 2026 r.

w sprawie uchwalenia planu ogólnego Gminy Miejskiej Człuchów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.) w związku z art. 13a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz w nawiązaniu do uchwały Nr III.14.2024 Rady Miejskiej w Człuchowie z dnia 21 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania planu ogólnego Gminy Miejskiej Człuchów, na wniosek Burmistrza Miasta Człuchów

uchwała się, co następuje:

- § 1. Uchwała się plan ogólny Gminy Miejskiej Człuchów, zwany dalej „planem ogólnym”.
- § 2. Integralną częścią niniejszej uchwały jest załącznik nr 1 – dane przestrzenne.
- § 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Człuchów.
- § 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Mariusz Przyszlak

Załącznik nr 1 do uchwały nr XXV. .2025

Rady Miejskiej w Człuchowie

z dnia 25 marca 2026 r.

Zalacznik1.gml

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



UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY MIEJSKIEJ CZŁUCHÓW





Spis treści

Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3.	2
Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy i obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym.	13
Obszar uzupełnienia zabudowy.	13
Obszar zabudowy śródmiejskiej.	14
Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym.	15
Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego.	19
Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa.	21
Uwarunkowania przestrzenne gminy.	23
Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny.	23
Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału.	26
Obszary gruntów zmeliorowanych.	26
Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy.	27
Strefy ochronne ujęć wody.	27
Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.	28
Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi.	29
Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.	29
Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.	29
Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. O ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (dz. U. Z 2022 r. Poz. 840 oraz z 2023 r. Poz. 951 i 1688), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej.	30
Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.	31
Tereny zamknięte i ich strefy ochronne.	31
Obszary ograniczonego użytkowania.	32
Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.	33
Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji.	34
Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne.	35
Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.	37
Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.	38
Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu.	38
Infrastruktura transportowa.	39
Infrastruktura techniczna.	42
Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe.	46
Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska.	46

Załączniki : załącznik graficzny do uzasadnienia planu ogólnego Gminy Miejskiej Człuchów.



Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Obszary uzupełnienia zabudowy.

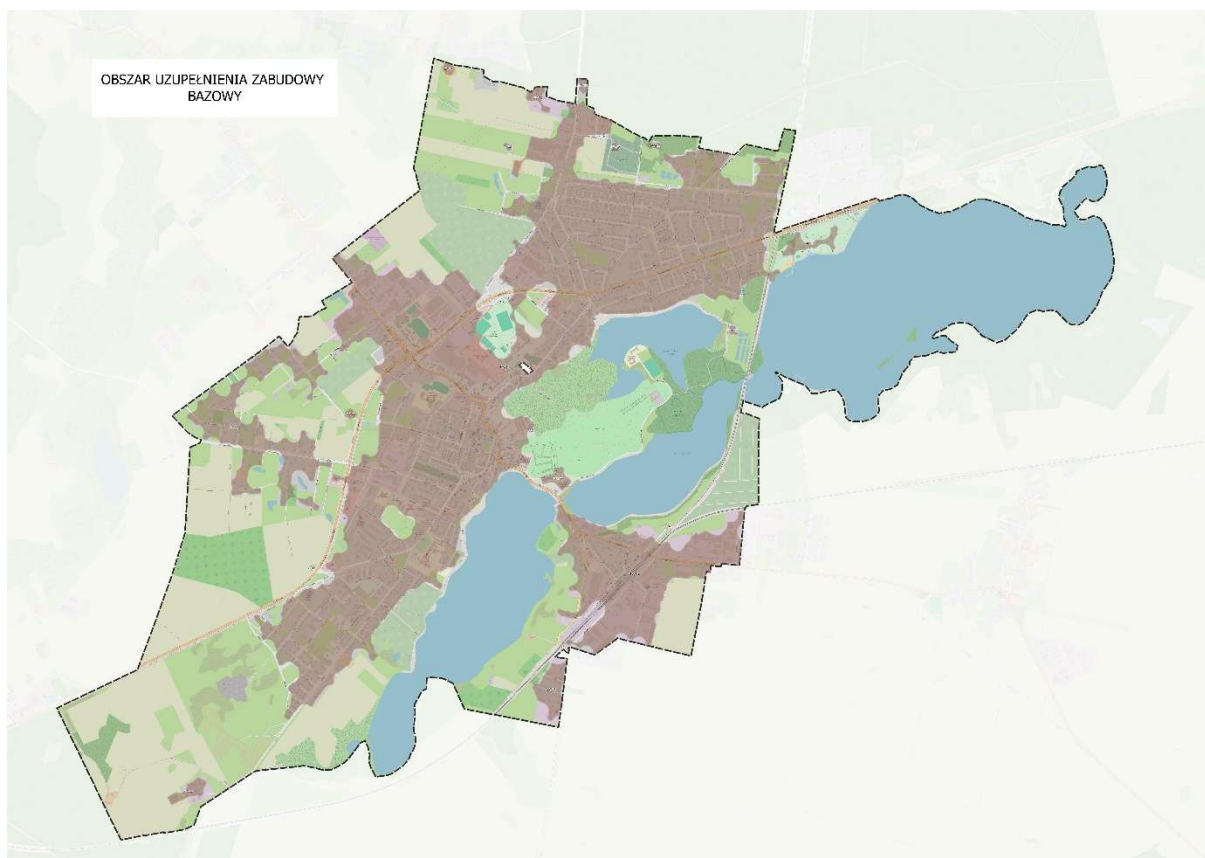
Zgodnie z Art. 13a ust 4 pkt 2 lit. b, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2024.1130 t.j. z dnia 2024.07.29) w planie ogólnym można określić obszary uzupełnienia zabudowy. Sposób wyznaczenia obszarów uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym został określony przez Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy, (Dz.U.2024.729 z dnia 2024.05.15).

Obszary uzupełnienia zabudowy wyznaczono zgodnie z §1 przedmiotowego rozporządzenia. Do wyznaczania obszarów uzupełnienia zabudowy wykorzystano dane pozyskane z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego wydane przez Starostę Powiatowego w Człuchowie (Licencja nr GKiK.6642.86.2025_2203_P) dnia 15.01.2025 r. Uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego została podjęta przez Miejska w Człuchowie dnia 21 czerwca 2024 r.

Zgodnie z Rozporządzeniem obszary uzupełnienia zabudowy wyznacza się poprzez:

- 1) określenie zgrupowania nie mniej niż 5 budynków, w których obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajduje się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu, przy czym uwzględnia się następujące rodzaje budynków według Klasyfikacji Środków Trwałych, o której mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 40 ust. 2 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej (Dz. U. z 2023 r. poz. 773): budynki przemysłowe o symbolu 101, budynki handlowo-usługowe o symbolu 103, budynki biurowe o symbolu 105, budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu 106, budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107, pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109, budynki mieszkalne o symbolu 110;
- 2) wyznacza się obszary ograniczone krzywą poprowadzoną w odległości 50 m od obrysu budynków położonych w zgrupowaniach, o których mowa w pkt 1;
- 3) do obszarów wyznaczonych w wyniku wykonania czynności określonej w pkt 2 dodaje się obszary o jednostkowej powierzchni nie większej niż 5000 m², ograniczone z każdej strony krzywą, o której mowa w pkt 2;
- 4) wewnątrz obszarów, które powstały w wyniku wykonania czynności, o których mowa w pkt 2 i 3, wyznacza się krzywą poprowadzoną w odległości 40 m od granicy tych obszarów;
- 5) od obszarów, które powstały w wyniku wykonania czynności, o których mowa w pkt 2 i 3, odejmuje się obszary znajdujące się między krzywą będącą granicą tych obszarów a krzywą, o której mowa w pkt 4.

W wyniku wykonania powyższych czynności wyznaczono obszary uzupełnienia zabudowy przedstawione na poniższym kartogramie.



Obszary uzupełnienia zabudowy można ograniczyć uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy. Dopuszcza się również rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy. Rozszerzenie obszarów uzupełnienia zabudowy nie może przekraczać powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

$$P_p = 25 \% * (P_b - P_u)$$

gdzie:

P_p - oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, w wyniku rozszerzenia ich granic,

P_b - oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1-3,

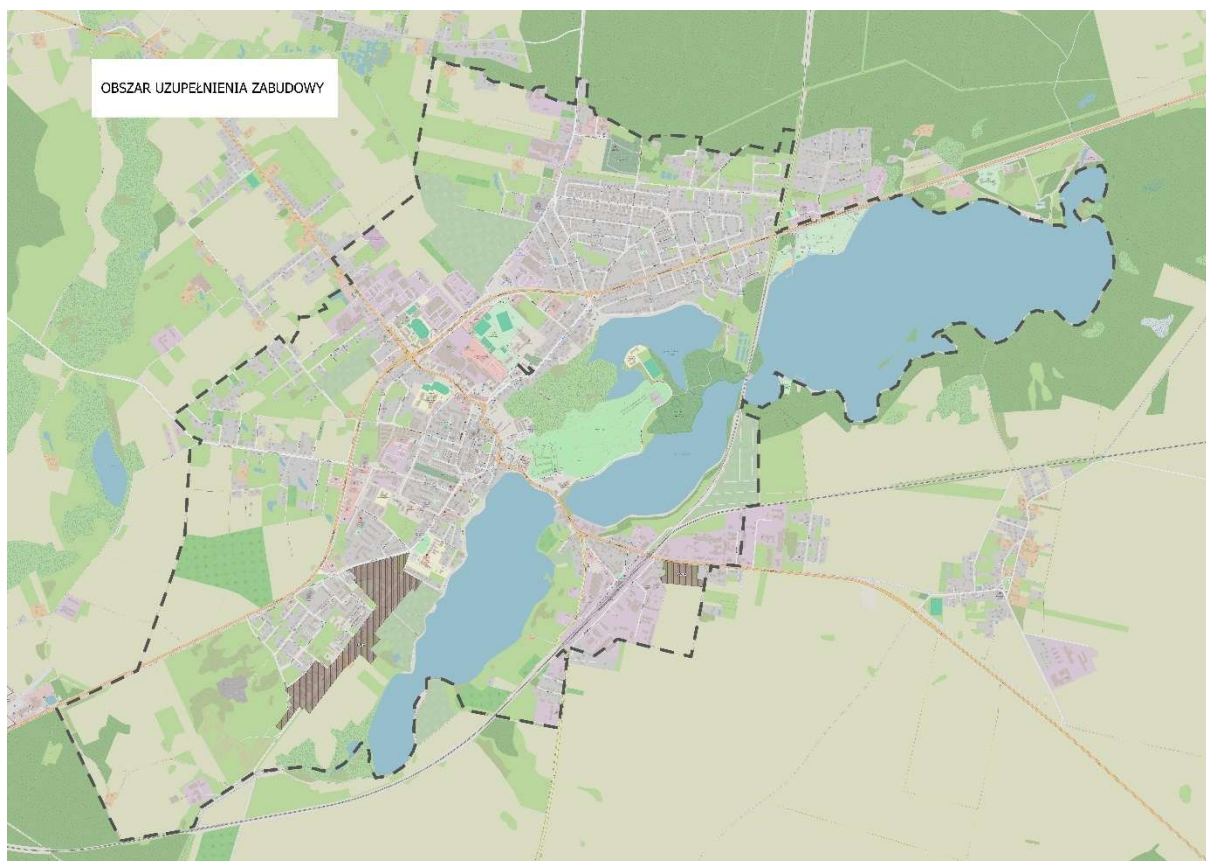
P_u - oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1.

Dla Miasta Człuchów wartości wynoszą: $P_u = 367$ ha, $P_b = 504$ ha.

Zgodnie z wzorem :

$$P_p = 25 \% * (P_b - P_u) = 34 \text{ ha}$$

Obszarów uzupełnienia zabudowy **nie wyznaczono** dla terenów gdzie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 13a. uopzp, obszar uzupełnienia zabudowy stanowi podstawę prawną decyzji o warunkach zabudowy. Uwzględniając art. 59. ust. 1 uopzp decyzją o warunkach zabudowy wydaje się dla terenów nie objętych planem miejscowym.



Wyznaczone obszary uzupełnienia zabudowy są dopuszczalne.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów, §3 ust 1., zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonność terenów niezabudowanych w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwanej dalej "ustawą", wyraża się w liczbie mieszkańców.

ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę wylicza się zgodnie z wzorem §3 ust 2, rozporządzenia:

$$ZAP = M_{20} - PUM_0 : P_{20}$$

gdzie:

ZAP - oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M_{20} - oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,

PUM_0 - oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

P_{20} - oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Dla miasta Człuchów najnowsze dostępne dane udostępnione przez statystykę publiczną, (Źródło: Główny Urząd Statystyczny – Bank Danych Lokalnych), przedstawiają się następująco:



$$M_{20} = 10\,755 \text{ (stan 2043)} = 10\,755 + 5\% = \mathbf{11\,293}$$

$$PUM_0 = \mathbf{393\,838 \text{ m}^2} \text{ (stan na 2023)}$$

PROGNOZOWANA POWIERZCHNIA UŻYTKOWA MIESZKAŃ NA JEDNEGO MIESZKAŃCA.

Do ustalenia prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań stosuje się jeden z wzorów zgodnie z §3 ust 3, rozporządzenia:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

gdzie:

P_0 - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,

P_{-10} - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane,

P_{-20} - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

Dla miasta Człuchów najnowsze dostępne dane udostępnione przez statystykę publiczną, (Źródło: Główny Urząd Statystyczny – Bank Danych Lokalnych), przedstawiają się następująco:

$$P_0 = 30,2 \text{ m}^2 \text{ (stan na 2023)}$$

$$P_{-10} = 24,2 \text{ m}^2 \text{ (stan na 2013)}$$

$$P_{-20} = 21,8 \text{ m}^2 \text{ (stan na 2003)}$$

Wobec powyższego prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań przedstawia się następująco:

➤ dla wzoru:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10} = 3 \cdot 30,2 - 2 \cdot 24,2 = \mathbf{42,2 \text{ m}^2}$$

➤ dla wzoru:

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20} = 2 \cdot 30,2 - 21,8 = \mathbf{38,6 \text{ m}^2}$$

Zgodnie z § 3 ust 8 rozporządzenia, w przypadku gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P_{20}) wyznaczona zgodnie z ust. 3 lub 7 jest mniejsza niż 40 m² na jednego mieszkańca lub brak jest danych udostępnionych przez statystykę publiczną umożliwiających wykonanie obliczeń zgodnie z wzorami, o których mowa w ust. 3, przyjmuje się wartość tego parametru wynoszącą **42,2 m²** na jednego mieszkańca.

Obliczona powierzchnia zgodnie ze wzorem $P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$, wynosi 42,2 m², wobec czego przyjmuje się wartość 42,2 m² powierzchni użytkowej na jednego mieszkańca.

ZATEM:

$$\mathbf{\underline{ZAP = M_{20} - PUM_0 : P_{20} = 11\,293 - 393\,838 : 42,2 = 1960,3 \text{ osób (1960 osób)}}}$$

Zapotrzebowanie:

$$\mathbf{\underline{70\% < Ch < 130\%}}$$

$$\mathbf{\underline{1372 \text{ os.} < Ch < 1258 \text{ os.}}}$$



Chłonność terenów niezabudowanych.

Wyznaczając strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy, tj.

- 1) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną;
- 2) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;
- 3) strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową,
 - w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy.

Analiza luk w zabudowie

STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ.

Przez zabudowę mieszkaniową wielorodzinną rozumie się budynek mieszkalny inny niż jednorodzinny w którym znajdują się więcej niż dwa lokale mieszkalne. Przez lokal mieszkalny w rozumieniu ustawy o ochronie praw lokatorów rozumie się lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, a także lokal będący pracownią służącą twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, nie jest w rozumieniu ustawy lokalem pomieszczenie przeznaczone do krótkotrwałego pobytu osób, w szczególności znajdujące się w budynkach internatów, burs, pensjonatów, hoteli, domów wypoczynkowych lub w innych budynkach służących do celów turystycznych lub wypoczynkowych.

Analiza zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wykazała, że powierzchnia wszystkich budynków w strefach wielorodzinnych wynosi 147 477 m² natomiast samych budynków mieszkalnych 97 342 m², co stanowi 66% powierzchni wszystkich budynków. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna charakteryzuje się zatem występowaniem zabudowy towarzyszącej budynkom mieszkalnym w wyższej proporcji z budynkami funkcji usługowej, handlowej, budynkami magazynowymi, przemysłowymi, gospodarczymi, garażowymi i innymi niemieszkalnymi. Budynki te stanowią 34% zabudowy wśród budynków znajdujących się w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną. Analiza zapisów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które ustalają minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek na poziomie 2000 m² dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pozwoliła na określenie minimalnych wielkości luk w zabudowie mogących stanowić odrębną działkę budowlaną. Za luki w zabudowie uznano zatem przestrzenie o minimalnej powierzchni 2000 m² oraz nieruchomości gruntowe niezabudowane położone w strefie wielorodzinnej z przeznaczeniem w planach miejscowych jako zabudowa wielorodzinna.

Przeprowadzona analiza wykazała, że luki w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną zajmują powierzchnię 43 774 m² co stanowi 4,3 ha.

Strefa	Powierzchnia stref (m ²)	Powierzchnia luk po analizie (m ²)
SW	847 329	43 774

STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ.

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna stanowi budynek mieszkalny jednorodzinny wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi, lub zespoły takich budynków zlokalizowanych na użytkach



gruntowych określonych jako tereny mieszkaniowe. Budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym w rozumieniu ustawy prawo budowlane jest budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku.

Analiza zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wykazała, że powierzchnia wszystkich budynków w zabudowie jednorodzinnej wynosi 187 452 m² natomiast samych budynków mieszkalnych 145 184 m², co stanowi 77% powierzchni wszystkich budynków. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna charakteryzuje się zatem występowaniem licznej zabudowy towarzyszącej budynkom mieszkalnym.

Są to głównie budynki usługowe, handlowe, budynki magazynowe, przemysłowe, gospodarcze, garażowe i inne niemieszkalne które stanowią 23% zabudowy wśród budynków znajdujących się w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodziną. Analiza zapisów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które ustalają minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek na poziomie 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz 1500 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami pozwoliła na określenie minimalnych wielkości luk w zabudowie mogących stanowić odrębną działkę budowlaną. Za luki w zabudowie uznano zatem przestrzenie o minimalnej powierzchni 1000 m².

Przeprowadzona analiza wykazała, że luki w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodziną zajmują powierzchnię 1 454 097 m² co stanowi 145,4 ha.

Strefa	Powierzchnia stref (m ²)	Powierzchnia luk po analizie (m ²)
SJ	3 140 063	1 454 097

STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ.

Zabudowa zagrodowa zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, stanowi w szczególności budynki mieszkalne, budynki gospodarcze lub inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych. W rozumieniu ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych zabudowa zagrodowa stanowi budynki mieszkalne oraz budynki i urządzenia służące wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu, jeżeli są położone na gruntach rolnych i wchodzi w skład gospodarstwa rolnego. Za gospodarstwo rolne w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego uważa się grunty rolne wraz z gruntami leśnymi, budynkami lub ich częściami, urządzeniami i inwentarzem, jeżeli stanowią lub mogą stanowić zorganizowaną całość gospodarczą, oraz prawami związanymi z prowadzeniem gospodarstwa rolnego.

W granicach administracyjnych miasta Człuchów wskazano strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową. Strefa ta znajduje się przy zachodniej granicy miasta i stanowi funkcjonujące gospodarstwo rolne. Powierzchnia stref wynosi 23 065 m². Połowa strefy jest obecnie wykorzystywana jako siedlisko rolnicze, druga połowa stanowi potencjalny teren rozwoju gospodarstwa rolnego. Do luki w zabudowie zakwalifikowano niezagospodarowaną część stref.



Strefa	Powierzchnia stref (m ²)	Powierzchnia luk po analizie (m ²)
SZ	23 065	7 095

Łączna powierzchnia luk w zabudowie znajdujących się w stratach wielofunkcyjnych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wynosi 1 504 966 m².

WSPÓLCZYNNIK URBANIZACJI

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów: § 3. 11. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy, oblicza się, uwzględniając:

- 1) powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie;
- 2) chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.

Chłonność terenów obliczono na podstawie wzoru:

$$Ch = W_U * P_L$$

Ch – chłonność,

W_U – współczynnik urbanizacji (wykorzystania terenu),

P_L – powierzchnia terenów niezabudowanych w tym luk w istniejącej zabudowie.

Współczynnik urbanizacji.

Dane wyjściowe do określenia współczynnika urbanizacji stanowią:

- powierzchnia strefy – P_S
- powierzchnia luk w zabudowie – P_L
- powierzchnia budynków mieszkalnych w strefie – P_{bm}
- powierzchnia wszystkich budynków w strefie – P_B
- średnia liczba kondygnacji – S_K

Współczynnik urbanizacji obliczono wg wzoru:

$$W_U = [(P_B - P_{bm}) + (P_{bm} * S_K)] / (P_S - P_L)$$

Uzasadnienie wzoru.

Kluczowym elementem jest analiza zagęszczenia zabudowy oraz struktury funkcjonalnej obszaru, co pozwala zrozumieć sposób użytkowania przestrzeni w gminie. Współczynnik urbanizacji dla miasta Człuchów oparty jest o intensywność zabudowy w danej strefie, uwzględniając zarówno powierzchnię budynków, jak i ich wysokość (poprzez liczbę kondygnacji).



Współczynnik urbanizacji obliczono wg wzoru:

$$W_U = [(P_B - P_{bm}) + (P_{bm} * S_K)] / (P_s - P_L)$$

gdzie:

- powierzchnia wszystkich budynków w strefie – P_B
- powierzchnia budynków mieszkalnych w strefie – P_{bm}
- średnia liczba kondygnacji – S_K
- powierzchnia strefy – P_s
- powierzchnia luk w zabudowie – P_L

A. Licznik wzoru: $[(P_B - P_{bm}) + (P_{bm} * S_K)]$

- $(P_B - P_{bm})$: oznacza powierzchnię budynków, które nie są przeznaczone na cele mieszkalne (w szczególności, budynki gospodarcze, garażowe, usługowe, zabudowa towarzysząca), budynki funkcjonalnie inne niż mieszkalne,
- $(P_{bm} * S_K)$: powierzchnia budynków mieszkalnych przemnożona przez średnią liczbę kondygnacji. Uwzględniając wysokość (liczbę pięter), uwzględniamy „gęstość” powierzchni mieszkalnej. Więcej kondygnacji oznacza intensywniejszą zabudowę.

B. Mianownik wzoru: $(P_s - P_L)$

- przedstawia „efektywną powierzchnię” strefy, czyli obszar obecnie zabudowany po odjęciu powierzchni niezabudowanych (takich jak parki, place, czy puste działki). Pozwala na ustalenie faktycznej powierzchni zabudowanej.

Współczynnik W_U jest wskaźnikiem wykorzystania terenu (intensywności zabudowy) w danym obszarze. Jego wartość informuje, jak bardzo zagospodarowana jest strefa, przy uwzględnieniu zarówno powierzchni budynków, jak i ich wysokości (średnia liczba kondygnacji), co jest kluczowe w określaniu zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową. Współczynnik pozwoli na podjęcie decyzji w zakresie wyznaczenia nowych terenów inwestycyjnych w dla potrzeb zabudowy mieszkaniowej.

Analiza współczynnika pozwoli na ocenę, m.in. proporcji powierzchni mieszkalnych do usługowych i gospodarczych, proporcję między zabudową a terenami zielonymi lub rekreacyjnymi, co ma znaczenie dla jakości życia.

Interpretacja wskaźnika:

Wartość współczynnika urbanizacji pozwala na ocenę intensywności zabudowy w danym obszarze, uwzględniając zarówno powierzchnię budynków, jak i ich wysokość (średnią liczbę kondygnacji). Jego wartość różni się w zależności od stopnia zagospodarowania przestrzeni.

Jeśli współczynnik osiąga bardzo wysoką wartość, oznacza to, że obszar jest bardzo intensywnie zabudowany. Taka sytuacja występuje zazwyczaj w centrach miast, gdzie dominują wysokie budynki mieszkalne i komercyjne, a przestrzeń niezabudowana jest minimalna. Taki układ jest typowy dla gęsto zaludnionych dzielnic śródmiejskich lub stref biurowo-usługowych. Wysoka wartość tego wskaźnika jest odpowiednia dla takich lokalizacjach.

Wartość współczynnika mieszcząca się w przedziale od 1 do 2, oznacza obszar z intensywną, ale zrównoważoną zabudową. Takie strefy charakteryzują się zabudową wielokondygnacyjną, ale z zachowaniem przestrzeni na inne funkcje, takie jak usługi, tereny zielone, place czy parki. Współczynnik na takim poziomie jest charakterystyczny dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami. Jest to typowy układ dla miast średniej wielkości lub obszarów otaczających centra dużych miast.



Taka wartość współczynnika wskazuje na optymalne wykorzystanie przestrzeni, które sprzyja zarówno funkcjonalności, jak i jakości życia.

Wartość współczynnika w przedziale od 0,5 do 1 wskazuje na umiarkowaną zabudowę. Obszary takie charakteryzują się głównie niską lub średnią liczbą kondygnacji, a przestrzeń niezabudowana odgrywa istotną rolę. Typowe są tu osiedla mieszkaniowe na obrzeżach małych miast i miejscowości gminnych, gdzie zabudowa wielorodzinna jest niska, a między budynkami znajdują się place, tereny zielone lub parkingi. Taka intensywność zabudowy może wskazywać na potrzebę zwiększenia funkcji usługowych lub poprawy dostępności infrastruktury i komunikacji.

Współczynnik urbanizacji wynoszący od 0,1 do 0,5, oznacza obszary o niskiej intensywności zabudowy. Tereny te są często luźno zagospodarowane, z dominacją przestrzeni niezabudowanych i niską liczbą kondygnacji. Ten poziom współczynnika charakterystyczny jest dla małych miasteczek i wsi, gdzie przeważają budynki jednorodzinne, liczba kondygnacji w zabudowie wielorodzinnej jest niska, występuje zabudowa zagrodowa charakteryzująca się dużymi działkami. W obszarach o takich wartościach współczynnika urbanizacji duża część przestrzeni pozostaje niezagospodarowana. Niski współczynnik jest charakterystyczny dla obszarów wiejskich, i wskazuje na niewystarczające wykorzystanie przestrzeni i potencjalne możliwości jej intensyfikacji.

Współczynnik urbanizacji dla miasta Człuchów:

Współczynnik urbanizacji obliczono wg wzoru:

$$W_U = [(P_B - P_{bm}) + (P_{bm} * S_K)] / (P_S - P_L)$$

gdzie:

- powierzchnia strefy – P_S
- powierzchnia luk w zabudowie – P_L
- powierzchnia budynków mieszkalnych w strefie – P_{bm}
- powierzchnia wszystkich budynków w strefie – P_B
- średnia liczba kondygnacji – S_K

Strefa	Powierzchnia stref (m ²) P_S	Powierzchnia luk (m ²) P_L	$P_S - P_L$	Powierzchnia budynków mieszkalnych w strefie (m ²). P_{bm}	Powierzchnia wszystkich budynków w strefie (m ²). P_B	Średnia liczba kondygnacji S_K	W_U
SW	847329	43774	803555	97342	147477	3,0	0,43
SJ	3140063	1454097	1685966	145184	187452	1,5	0,15
SZ	23065	7095	15970	159	626	1,5	0,04

Obliczenie chłonności.

Chłonność terenów obliczono na podstawie wzoru:

$$Ch = W_U * P_L$$

Ch – chłonność,

W_U – współczynnik urbanizacji (wykorzystania terenu),

P_L – powierzchnia terenów niezabudowanych w tym luk w istniejącej zabudowie.



Strefa	Powierzchnia luk (m ²) P _L	W _u	Ch (m ²)	Ch (ha)	Chłonność wyrażona w osobach
SW	43 774	0,43	18 639	1,9	442
SJ	1 454 097	0,15	224 280	22,4	5 315
SZ	7 095	0,06	313	0,03	7
RAZEM	1 506 791		243 442	24	5 764

Streszczenie obliczeń.

1. KROK PIERWSZY: Przeliczenie zapotrzebowania na powierzchnię mieszkaniową.

W mieście Człuchów istnieje zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, która zaspokoi potrzeby 1 960 osób.

Przyjmując, że na jednego mieszkańca przypada 42,2 m² powierzchni użytkowej mieszkania zapotrzebowanie na powierzchnie mieszkalną wynosi 1 960 osób * 42,2 m² = 82 712 m² powierzchni użytkowej mieszkań.

2. KROK DRUGI: Określenie minimalnego i maksymalnego zapotrzebowania.

Zgodnie z art. 13d. ust 2 W strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Zapotrzebowanie:

70% < Ch < 130%

1 372 os. < Ch < 1 258 os.

3. KROK TRZECI: Określenie proporcji zabudowy mieszkaniowej w granicach gminy.

Stosunek powierzchni terenów zabudowy jednorodzinnej, wielorodzinnej i zagrodowej wynosi w strukturze miasta Człuchów:

Strefa	Powierzchnia stref (m ²)	% udział zabudowy
SW	847 329	21
SJ	3 140 063	78
SZ	20 978	1
RAZEM	4 008 370	100

4. KROK CZWARTY: Określenie zapotrzebowania z podziałem na rodzaj zabudowy.

ZABUDOWA JEDNORODZINNA	ZABUDOWA WIELORODZINNA	ZABUDOWA ZAGRODOWA
1 960 os. * 78% = 1 529 os.	1 960 os. * 21% = 412 os.	1 960 os. * 1% = 20 os.



5. KROK PIĄTY: Porównanie zapotrzebowanie i chłonności.

ZAPOTRZEBOWANIE 70%	ZAPOTRZEBOWANIE 100%	ZAPOTRZEBOWANIE 130%	CHŁONNOŚĆ
1 372 osoby	1 960 osoby	2 548 osoby	5 764 osoby

6. KROK SZÓSTY: Podsumowanie.

Przeprowadzona analiza jednoznacznie potwierdza, że suma chłonności terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w wysokości 5 764 osoby znacząco przekracza maksymalny próg 130% zapotrzebowania, co oznacza pełne zabezpieczenie potrzeb rozwojowych gminy w tym zakresie oraz brak podstaw do wyznaczania dodatkowych terenów mieszkaniowych.

Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy i obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym.

Obszar uzupełnienia zabudowy.

Obszar uzupełnienia zabudowy w granicach miasta wyznaczono zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym art. 13d ust 1, wyznaczając strefy planistyczne umożliwiające realizację zabudowy o funkcji mieszkaniowej w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy. W wyznaczonych strefach oblicza się chłonność terenów. Zatem w celu prawidłowego określenia granic stref planistycznych umożliwiających lokalizację zabudowy mieszkaniowej wyznaczono obszar uzupełnienia zabudowy. Jednocześnie w zawiązku z art. 13a ust 5 pkt 2, obszar uzupełnienia zabudowy stanowi podstawę prawną decyzji o warunkach zabudowy. W zawiązku z art. 61 ust. 1 pkt 1a wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe, w przypadku gdy teren położony jest na obszarze uzupełnienia zabudowy. Obszar uzupełnienia zabudowy miasta został wyznaczony poza granicami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wobec czego w granicach obszaru uzupełnienia zabudowy będzie możliwe wydanie decyzji o warunkach zabudowy. W gminie wyznaczono 2 obszary uzupełnienia zabudowy o łącznej powierzchni około 20,8 ha.

Oznaczenie	Przyczyny wyznaczenia
10UZ	Powierzchnia ok 18,1 ha. Obejmuje obszar nie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przy ul. Kamiennej od ul. Łąkowej do Toru Motocross. Tereny ujęte w obszarze uzupełnienia zabudowy stanowią zwartą urbanistycznie całość z zabudowa mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną oraz usługami.



2OUZ	Powierzchnia ok 2,7 ha. Obejmuje obszar nie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przy ul. Juliusza Słowackiego od terenów linii kolejowej do granic administracyjnych miasta. Tereny ujęte w obszarze uzupełnienia zabudowy stanowią częściowo zabudowane grunty strefy gospodarczej.
------	--

Obszar zabudowy śródmiejskiej.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym art. 2 pkt 23 poprzez obszar zabudowy śródmiejskiej rozumie się położony w mieście obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Zatem obszar zabudowy śródmiejskiej powinien obejmować zgrupowanie intensywnej zabudowy w obszarze miasta. Obszar zabudowy śródmiejskiej miasta Człuchów obejmuje zabudowę śródmieścia. Obszar zabudowy śródmiejskiej wyznaczono obejmując strefy położone w układzie śródmieścia wpisanego do rejestru zabytków nr A-386 z dnia 20.12.1965 r., (decyzja o wpisie do rejestru nr 513 z 20.12.1965 r.).

Parametry zabudowy w strefach planistycznych objętych obszarem zabudowy śródmiejskiej zostały ustalone w oparciu o obowiązujące plany miejscowe. Wyznaczenie obszaru śródmieścia dla miasta ma kluczową rolę w dalszym rozwoju jednostki miejskiej. Śródmieście pełni rolę centralną w strukturze miasta, będąc najstarszym i najważniejszym obszarem z punktu widzenia administracyjnego, handlowego, kulturalnego i komunikacyjnego. Obszar śródmieścia zawiera cenne zabytki, historyczne układy urbanistyczne oraz charakterystyczne budynki. Wyznaczenie śródmieścia pozwoli na precyzyjne określenie stref ochrony konserwatorskiej oraz zasad zabudowy, co umożliwi ochronę dziedzictwa kulturowego. Śródmieście miasta skupia różnorodne funkcje mieszkalne i usługowe. Zrównoważone planowanie tego obszaru pozwala na harmonijne połączenie tych funkcji, zapewniając odpowiednie warunki do ich współistnienia i synergii. Śródmieście stanowi wizytówkę miasta i jest kluczowe dla jego tożsamości. Zrównoważone planowanie w obrębie śródmieścia umożliwia kształtowanie wizerunku miasta, promowanie atrakcyjności turystycznej i gospodarczej. Wszystkie te aspekty pokazują, że wyznaczenie obszaru śródmieścia jest kluczowe dla zrównoważonego rozwoju miasta, ochrony jego dziedzictwa oraz poprawy jakości życia jego mieszkańców.



Strefy planistyczne w obszarze zabudowy śródmiejskiej.

Symbol	Nazwa	Maksymalna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni zabudowy	Powierzchnia (m ²)
7SN	strefa zieleni i rekreacji				50	6295,1
7SI	strefa infrastrukturalna				20	5587,5
45SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	5	100	15	0	7604,8
46SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	5	100	15	0	11949,4
47SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	5	100	15	0	15631,7
48SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	5	100	15	0	7212,3
58SU	strefa usługowa	1	60	40	30	1714,7

Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym.

Gminne standardy urbanistyczne to zbiór wytycznych i zasad określających sposób zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy. Obejmują one gminny katalog stref planistycznych, który klasyfikuje różne obszary gminy pod kątem ich przeznaczenia.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wyniku klasyfikacji stref planistycznych dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych. W strefach planistycznych określa się



współczynniki zabudowy: maksymalną nadziemną intensywność zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

Poniższa tabela przedstawia zestawienie stref oraz obligatoryjne i dopuszczalne dla stref współczynniki zabudowy.

Lp.	Nazwa strefy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	•	•	•	• (30%)
2	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	•	•	•	• (30%)
3	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	•	•	•	• (30%)
4	strefa usługowa	•	•	•	• (30%)
5	strefa handlu wielkopowierzchniowego	•	•	•	• (30%)
6	strefa gospodarcza	•	•	•	• (20%)
7	strefa produkcji rolniczej	•	•	•	• (30%)
8	strefa infrastrukturalna	○	○	○	• (20%)
9	strefa zieleni i rekreacji	○	○	○	• (50%)
10	strefa cmentarzy	○	○	○	• (30%)
11	strefa górnictwa	○	○	○	○
12	strefa otwarta	○	○	○	○
13	strefa komunikacyjna	○	○	○	○

Oznaczenia:

- – obligatoryjnie ustala się dla strefy,
- (%) – obligatoryjnie ustala się dla strefy nie mniej niż,
- – dopuszcza się ustalenie dla strefy.

Ponadto, standardy urbanistyczne mogą także uwzględniać gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej, co oznacza, że określają minimalne wymagania dotyczące dostępności usług publicznych, takich jak szkoły, przychodnie, tereny zielone, place zabaw i inne obiekty użyteczności publicznej. Gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej nie są obligatoryjne, dla miasta Czulchów nie ustala się gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej.

Powierzchnia administracyjna miasta wynosi 1278 hektarów. Na znacznej części tego obszaru obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które stanowią podstawowe narzędzie kształtowania polityki przestrzennej na poziomie lokalnym. Aktualnie na terenie miasta obowiązuje 36 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obejmujących łącznie powierzchnię 950,5 ha. Oznacza to, że około 74% powierzchni miasta jest objęte szczegółowymi regulacjami planistycznymi.

Pozostały obszar miasta, dla którego nie uchwalono miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wynosi 327,5 ha. Warto jednak podkreślić, że w tej puli znajduje się jezioro Rychnowskie, o powierzchni 158 ha, które ze względu na swój charakter nie zostało objęte planem miejscowym. Po wyłączeniu tego akwenu, rzeczywista powierzchnia terenów nieobjętych planami miejscowymi wynosi 169,5 ha, co stanowi zaledwie około 13% całkowitej powierzchni miasta.

Tak wysoki stopień pokrycia planistycznego świadczy o dużym zaawansowaniu prac planistycznych oraz o systematycznym podejściu władz miasta do zarządzania przestrzenią.



Strefy planistyczne – metodologia wyznaczania i założenia ogólne.

Wysoki stopień pokrycia miasta miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego świadczy o zaawansowaniu procesów planistycznych oraz o odpowiedzialnym i długofalowym podejściu władz samorządowych do zarządzania przestrzenią. W mieście obowiązuje obecnie 36 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które łącznie obejmują powierzchnię 950,5 ha, co stanowi około 74% powierzchni administracyjnej miasta. Tylko 13% powierzchni miasta – po wyłączeniu akwenu jeziora Rychnowskiego – pozostaje poza zasięgiem planów miejscowych.

Na potrzeby opracowania planu ogólnego miasta, zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w nowym brzmieniu (po nowelizacji z 2023 r.), dokonano szczegółowego podziału przestrzeni miasta na strefy planistyczne. Strefy stanowią podstawową jednostkę przestrzenną wykorzystywaną w planie ogólnym do określania przeznaczenia terenów oraz wyznaczania ram dla ich przyszłego zagospodarowania.

Źródła danych i podstawy klasyfikacji.

Proces wyznaczania stref planistycznych oparto przede wszystkim na obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Dokonano systematycznej klasyfikacji ustaleń planów miejscowych z uwzględnieniem:

- podstawowego przeznaczenia terenów (np. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa, przemysłowa, tereny zieleni, infrastruktury technicznej itp.),
- parametrów i wskaźników zabudowy (w tym maksymalnej intensywności zabudowy, wysokości budynków, wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, wskaźnika powierzchni zabudowanej),
- charakteru i funkcji urbanistycznej danego obszaru,
- kompozycji przestrzennej oraz relacji funkcjonalno-przestrzennych w skali lokalnej i miejskiej.

Wyznaczone strefy planistyczne stanowią uogólnienie zapisów planów miejscowych. W toku prac dokonano generalizacji danych planistycznych, celowo pomijając drogi klasy lokalnej, dojazdowej i wewnętrznej, które nie odgrywają istotnej roli w określaniu przeznaczenia przestrzennego i nie wpływają bezpośrednio na strukturę funkcjonalno-przestrzenną miasta. Pozwoliło to na uproszczenie układu stref przy jednoczesnym zachowaniu ich zgodności z kluczowymi ustaleniami planistycznymi.

Grupowanie i jednorodność parametrów.

W ramach delimitacji, strefy planistyczne wyznaczano tak, aby obejmowały tereny o jednorodnym przeznaczeniu i zbliżonych parametrach zabudowy. Grupowaniu podlegały również wskaźniki urbanistyczne – tereny o zbliżonych wartościach intensywności zabudowy, dopuszczalnej wysokości zabudowy, powierzchni zabudowy czy minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, były łączone w jednolite strefy. Taka metoda zapewnia wewnętrzną spójność każdej strefy oraz umożliwia ich jednoznaczną interpretację i wdrożenie w ramach planu ogólnego.

W wyjątkowych przypadkach – wynikających z niejednoznaczności zapisów planów, nakładania się różnych funkcji lub planowanych zmian przeznaczenia – strefy planistyczne nie są w pełni zgodne



z granicami i ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Dotyczy to głównie terenów o nieustalonej funkcji lub obszarów, dla których przewiduje się zmianę przeznaczenia w kolejnych etapach rozwoju miasta. W takich sytuacjach zastosowano rozwiązania uwzględniające kierunki rozwoju miasta.

Strefy planistyczne na terenach nieobjętych planami miejscowymi.

W odniesieniu do obszarów nieobjętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, delimitacja stref planistycznych opierała się na analizie stanu istniejącego, w tym:

- aktualnego sposobu zagospodarowania terenu,
- funkcji zabudowy i jej formy architektoniczno-przestrzennej,
- danych ewidencyjnych i geodezyjnych,
- dostępności infrastruktury technicznej i drogowej.

W przypadku terenów niezabudowanych, dla których brak jest obowiązującego planu miejscowego, dokonano analizy indywidualnych wniosków właścicieli nieruchomości. Klasyfikacja została przeprowadzona w oparciu o istniejący układ funkcjonalno-przestrzenny oraz założenia wynikające z polityki przestrzennej miasta, określonej w strategiach oraz innych dokumentach kierunkowych i uwarunkowań lokalnych.

Celem tego podejścia było zapewnienie przejrzystości, spójności i racjonalności struktury planu ogólnego oraz uniknięcie dowolności i uznaniowości w zakresie przeznaczenia terenów. Dzięki temu plan ogólny zachowuje charakter dokumentu strategicznego i kierunkowego, a jednocześnie stanowi czytelne narzędzie do dalszego kształtowania ładu przestrzennego w mieście.

Profil dodatkowy stref planistycznych.

W projekcie planu ogólnego Gminy Miejskiej Człuchów profile dodatkowe określono jedynie w wybranych strefach planistycznych. Wynika to z charakteru tego narzędzia oraz z analizy uwarunkowań przestrzennych, funkcjonalnych i środowiskowych poszczególnych obszarów miasta.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym profil dodatkowy jest fakultatywnym rozszerzeniem profilu podstawowego i służy dopuszczeniu w strefie dodatkowych funkcji z katalogu przewidzianego w przepisach. Nie ma jednak obowiązku jego ustalania we wszystkich strefach, a jego stosowanie powinno wynikać z realnych potrzeb oraz z zamierzonego kierunku rozwoju przestrzeni.

Wprowadzenie profilu dodatkowego w każdej strefie mogłoby prowadzić do:

- nadmiernego rozproszenia funkcji w przestrzeni,
- osłabienia czytelności i spójności struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta,
- trudności w egzekwowaniu ładu przestrzennego w przyszłych planach miejscowych.

W wielu obszarach, zwłaszcza o ustabilizowanej funkcji, wystarczające jest utrzymanie jednoznacznie określonego profilu podstawowego. Pozwala to chronić istniejący charakter tych terenów, zapewnia przewidywalność kierunków zagospodarowania i ogranicza ryzyko wprowadzania funkcji mogących zaburzyć ład przestrzenny.

Profile dodatkowe w planie ogólnym Gminy Miejskiej Człuchów zastosowano tam, gdzie:

- przewidywana jest większa elastyczność w kształtowaniu zagospodarowania,



- istnieje potrzeba stworzenia rezerwy funkcjonalnej pod przyszłe inwestycje,
- zachodzi możliwość synergii pomiędzy funkcjami podstawowymi i dodatkowymi.

Takie podejście umożliwia zachowanie równowagi pomiędzy stabilnością układu funkcjonalnego miasta a elastycznością planowania, zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju i ładu przestrzennego.

Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego.

Na podstawie art. 10f ust. 4 oraz art. 18 ust.2 pkt 6a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) w związku z art. 9 pkt 5 ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1057 ze zm.), uchwałą Nr XLIII.361.2022 z dnia 12 września 2022 r., Rada Miejska w Człuchowie przyjęła do realizacji Strategię Rozwoju Gminy Miejskiej Człuchów na lata 2022-2030.

Model struktury funkcjonalno-przestrzennej.

Zgodnie z strategią układ przestrzenny miasta (zidentyfikowany w ramach Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Człuchowa) zakłada podział jego obszaru na pięć stref. Rozchodzące się koncentrycznie obszary funkcjonalne rozpoczyna strefa 1, która obejmuje miasto lokacyjne w granicach wpisu do rejestru zabytków. Strefa 2 to Śródmieście, które obejmuje bezpośrednie otoczenie strefy 1. Trzeci obszar, to strefa miejska obejmująca bezpośrednie otoczenie Śródmieścia dostępne w czasie 10 min od punktu centralnego miasta, jakim jest Rynek. Obszar czwarty stanowi strefa przedmiejska. Obszar piąty, to strefa otwarta, która obejmuje obszar rolniczy przy zachodniej granicy miasta oraz wewnątrz krajobrazowe jezior człuchowskich.

Strategia rozwoju miasta wskazuje kluczowe kierunki interwencji w obszarach miasta zmierzające do efektywnego wykorzystania potencjału miasta, poprawę jakości życia mieszkańców oraz stymulowanie zrównoważonego rozwoju gospodarczego, społecznego i środowiskowego.

Wybrane kierunki interwencji i sposób ich uwzględnienia w planie ogólnym:

1. *W zachodniej i południowej części miasta znajdują się obszary nieobjęte miejscowymi planami zagospodarowania. Sugeruje się wykorzystanie ich do przygotowania przestrzeni przeznaczonej po zabudowę przemysłową i usługową. Sugeruje się opracowanie na tym obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.*

Obszar objęty został strefą 15SP oraz 46U z pozostawianiem „buforu” stref otwartej 8SO i 9SO w stosunku do terenów mieszkaniowych i infrastrukturalnych. Wewnątrz strefy 15SP znajduje się teren leśny dla którego określono strefę 7SO.

2. *Ze względu na ponadprzeciętne walory przyrodniczo-krajobrazowe rozwój infrastruktury turystycznej powinien odbywać się w sąsiedztwie akwenów wodnych położonych w granicach miasta. Umieszczenie na nabrzeżach marin, przystani i terenów rekreacyjnych będzie stanowiło „obrócenie” miasta w stronę jezior.*

Tereny marin, przystani, rekreacji, brzegi jezior objęte zostały strefami SN z dopuszczeniem różnorodnych form usług.



3. *Rozciągające się na całej długości miasta jeziora mogą stać się atrakcyjnym kanałem komunikacyjnym. Na nabrzeżu czterech jezior powinny znajdować wyznaczone przestrzenie do organizacji czterech przystani będących punktami przystankowymi na szlaku wodnym (tratwy – tramwaj wodny).*

W obrębie stref SN zlokalizowanych w sąsiedztwie jezior przewiduje się lokalizację przystani. Lokalizacja i sposób zagospodarowania nastąpi poprzez ustalenie stosownego przeznaczenia w planach miejscowych.

4. *Duża część miasta uległa zniszczeniu w trakcie działań wojennych w 1945 roku. Część tkanki miejskiej, która ocalała znajduje się poza ścisłym centrum miasta. Na obszarach szczególnie zdegradowanych przestrzennie (przedwojenna i powojenna zabudowa wielorodzinna) proponuje się wygospodarowanie przestrzeni mających pełnić rolę obszaru rekreacyjnego – przywracającego funkcje społeczne (podwórka miejskie).*

Na całym obszarze miasta wskazano strefy SN – zieleni i rekreacji w tym w obszarach zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej. Strefy mogą pełnić funkcje obszarów rekreacyjnych.

5. *Ważnym elementem rozwoju obszaru miejskiego jest tworzenie przyjaznych przestrzeni rekreacyjnych i umożliwiających spędzanie czasu wolnego. Na obszarze OSiR proponuje się rozbudowę istniejącego skateparku i uruchomienie elementów pumptruck-u. Na obszarach o dużym zagęszczeniu zabudowy wielorodzinnej proponuje się renowację i rozbudowę przestrzeni rekreacyjnych takich jak place zabaw, siłownie zewnętrzne.*

OSiR został ujęty w strefie planistycznej 49SN w dla której ustalono profil dodatkowy teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu oraz określono parametry zabudowy w zakresie, wysokość do 11m, powierzchnia zabudowy do 90%, powierzchnia biologicznie czynna 10%, intensywność zabudowy do 0.9.

6. *Rozbudowa zasobu komunalnego stanowi ważny element wzmacniający potencjał miasta jako miejsc przyjaznego do życia. Zapisy strategii i model funkcjonalno-przestrzenny zakładają budowę komunalnych budynków wielorodzinnych na działkach przy al. Lawendowej.*

Działka 1281/1 obręb 27 na której realizowane jest budownictwo komunalne została ujęta w strefie 1SW w której określono parametry zabudowy w zakresie wysokość do 19m, powierzchnia zabudowy do 40%, powierzchnia biologicznie czynna 30%, intensywność zabudowy do 2.

7. *Miasto od wielu lat stanowi ważny ośrodek kulturalny. Jest tak zwłaszcza w kontekście organizacji dużych wydarzeń o charakterze regionalnym, ogólnopolski i międzynarodowym. W tym kontekście proponuje się przygotowanie dużej przestrzeni do organizacji wydarzeń kulturalnych (amfiteatr) – proponowane miejsce (Park Miejski).*

Obszar Parku Miejskiego ujęty został w strefie 6SN w której dla profilu dodatkowego ustalono funkcje usług kultury i rozrywki, handlu detalicznego, gastronomii i turystyki. W ramach profilu funkcjonalnego możliwa jest lokalizacja przedmiotowego zamierzenia.

8. *Jednym z największych braków w ofercie turystycznej jest brak zaplecza usługowego w bezpośrednim sąsiedztwie Zamku Krzyżackiego i jezior człuchowskich. Proponuje się przygotowanie przestrzeni usługowej do prowadzenia działalności gastronomicznej w bezpośrednim sąsiedztwie Zamku Krzyżackiego, dopuszczenie sezonowej infrastruktury gastronomicznej w obrębie Rynku oraz wyznaczenie strefy gastronomicznej na nabrzeżu Jeziora Urzędowego, Jeziora Łazienkowskiego lub Jeziora Miejskiego Małego.*



Strefy planistyczne SN zlokalizowane w sąsiedztwie jezior dopuszczają możliwość lokalizacji usług.

9. *Rozbudowa bazy noclegowej na terenach miejskich nad Jeziorem Rychnowskim.*

Otoczenie jeziora Rychnowskiego obejmuje obszar administracyjny gminy Człuchów. Rozwój bazy noclegowej w granicach administracyjnych miasta może odbywać się w strefie 49SN obejmującej teren OSiR. Strefa 49SN dopuszcza lokalizacje usług turystyki.

10. *Przygotowanie oferty inwestycyjnej – uwzględniającej zabudowę hotelową na miejskich działkach inwestycyjnych nad Jeziorem Rychnowskim (działka 2/18).*

Działka 2/18 (OSiR) zlokalizowana jest w strefie 49SN, dla której w profilu funkcjonalnym dopuszczono lokalizacje usług turystyki w ramach których może nastąpić lokalizacja zabudowy zakwaterowania turystycznego.

Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

MIEJSKI OBSZAR FUNKCJONALNY CHOJNICE-CZŁUCHÓW

Specyfika terytorialna:

- 1) Zasięg przestrzenny MOF Chojnice-Człuchów obejmuje miasta Chojnice i Człuchów oraz gminy wiejskie Chojnice i Człuchów;
- 2) Powierzchnia obszaru wynosi 853 km², zamieszkuje go ok. 83,4 tys. mieszkańców;
- 3) Strefa oddziaływania potencjalnego ośrodka regionalnego Chojnice-Człuchów sięga poza granice województwa pomorskiego, obejmując część miast i gmin w województwach sąsiadujących;
- 4) Zasięg obszaru pokrywa się częściowo (gm. Chojnice) z OF Światowego Rezerwatu Biosfery Bory Tucholskie;
- 5) Zasięg obszaru pokrywa się częściowo (m. Człuchów, gm. Człuchów) z OF Środkowe Pomorze.

POTENCJAŁY	BARIERY I ZAGROŻENIA
• największy zespół osadniczy centralnie położony względem sąsiadujących ośrodków na styku czterech województw; • bogate zasoby i walory przyrodniczo-krajobrazowe oraz kulturowe (w tym objęte ochroną), stwarzające podstawy rozwoju wysokiej jakości przestrzeni zamieszkania, turystyki i rekreacji; • znaczne zasoby leśne i walory rolniczej przestrzeni produkcyjnej, stwarzające warunki rozwoju produkcji i przetwórstwa leśnego i rolnego; • tradycje obszaru w zakresie przemysłu drzewnego, stanowiące podstawę do wykreowania klastra drzewnego; • wolne tereny pod rozwój działalności produkcyjnej, w tym w ramach PSSE,	• niska dostępność transportowa, wynikająca z niezadowalającego stanu infrastruktury drogowej i kolejowej, prowadząca do utrzymującej się stosunkowo niskiej dynamiki rozwoju; • niskie zainteresowanie inwestorów, będące głównie efektem słabej dostępności transportowej; • niewystarczająca infrastruktura techniczna na obszarach przeznaczonych na rozwój gospodarczy; • zakorzeniony w świadomości mieszkańców „efekt granic reliktowych” oraz różnice tożsamości terytorialnej, hamujące współpracę między powiatami; • odpływ kapitału ludzkiego do większych ośrodków; • stosunkowo wysoki poziom bezrobocia długotrwałego, mała liczba miejsc pracy; • liczne obszary zdegradowane, wymagające podjęcia działań rewitalizacyjnych, w tym w miastach i w miejscowościach popegeerowskich



	(na obszarze funkcjonowało 31 państwowych gospodarstw rolnych).
--	---

Wyzwanie rozwojowe:

Wykorzystanie potencjału położenia układu osadniczego względem ośrodków o znaczeniu regionalnym i ponadregionalnym do ukształtowania „bieguna wzrostu”, poprzez rozwój funkcji usługowych i gospodarczych, oddziaływających na strefę zmarginalizowaną, zagrożoną peryferyzacją i odpływem mieszkańców.

Działania i przedsięwzięcia polityki przestrzennej wynikające z wyzwania rozwojowego:

Lp.	Działania i przedsięwzięcia
1.	Wzmacnianie funkcji miastotwórczych w Chojnicach i Człuchowie jako węzłów komplementarnego układu bipolarnego, w tym: do 2020 roku: 1) rozwój szkolnictwa zawodowego na poziomie zasadniczym i wyższym, w tym dostosowanie bazy dydaktycznej i oferty kształcenia do potrzeb lokalnego rynku pracy i profilu gospodarki, m.in. utworzenie powiatowych centrów kształcenia zawodowego i ustawicznego w Chojnicach i Człuchowie; 2) realizacja projektów w zakresie ochrony zdrowia, przewidzianych w ZPT; 3) wykreowanie instytucji pozwalającej na rozwinięcie wielokierunkowych działań z zakresu m.in. animacji, edukacji artystycznej, teatralnej - rozbudowa Chojnickiego Centrum Kultury Balturium; 4) utworzenie parku technologicznego w Chojnicach (o profilu technologie i przetwórstwo drewna, wzornictwo drewniane, meblarstwo).
2.	Tworzenie warunków dla rozwoju kluczowych sektorów lokalnej gospodarki (przemysł drzewno-meblarski i metalowy) przez wyznaczenie nowych stref produkcyjno-składowych i usługowych.
3.	Kształtowanie atrakcyjnego i funkcjonalnego zagospodarowania ogólnodostępnej przestrzeni publicznej, odpowiadającego na potrzeby mieszkańców i wzmacniającego tożsamość kulturową miejsca.
4.	Rewitalizacja zdegradowanych obszarów miejskich, w których występuje szczególna koncentracja negatywnych zjawisk społecznych, gospodarczych, środowiskowych, funkcjonalno-przestrzennych i technicznych, w tym: 1) realizacja zintegrowanych projektów rewitalizacyjnych w Chojnicach i Człuchowie, zgodnie z zakresami określonymi w gminnych programach rewitalizacji i uzgodnionych z ZWP w ramach procedury przyjętej dla okresu programowania 2014-2020.
5.	Rewitalizacja zdegradowanych obszarów w miejscowościach wiejskich, w szczególności tych, w których funkcjonowały państwowe gospodarstwa rolne, w tym rewitalizacja zdegradowanych osiedli mieszkaniowych i ponowne wykorzystanie terenów poprodukcyjnych na cele gospodarcze.
6.	Poprawa atrakcyjności oferty publicznego transportu zbiorowego: do 2020 roku: 1) budowa węzłów integracyjnego transportu zbiorowego w Chojnicach i Człuchowie; po 2020 roku: 2) modernizacja linii kolejowej nr 203 na odcinku (Chojnice - Łąg Wschód); 3) modernizacja linii kolejowej nr 208 na odcinku (Chojnice - Tuchola); 4) modernizacja linii kolejowej nr 210 na odcinku (Chojnice - Szczecinek); 5) modernizacja linii kolejowej nr 211 na odcinku (Chojnice - Lipusz).
7.	Poprawa drogowej dostępności transportowej obszaru funkcjonalnego do Trójmiasta oraz do węzłów drogowych na drogach nr A1 (Swarożyn), S-11 (Jastrowie): do 2020 roku: 1) zmiana przebiegu drogi nr 212 w Chojnicach (obwodnica zachodnia) wraz z budową węzła na drodze nr 22; 2) rozbudowa i przebudowa drogi nr 235 Korne – Chojnice; po 2020 roku: 3) budowa łącznika drogi wojewódzkiej nr 235 z drogą nr 22; 4) przebudowa drogi nr 22 na odcinku Chojnice – Człuchów – węzeł Jastrowie na S11.
8.	Podjęcie działań dla powiększenia powierzchni Parku Narodowego „Bory Tucholskie” w kierunku południowym i wschodnim, zgodnie z dokumentacją do planu ochrony Parku, w celu utrzymania i zwiększenia spójności przestrzennej obszaru chronionego i realizacji wszystkich celów ochrony ekosystemów, wyznaczonych w tym planie.



Uwarunkowania przestrzenne gminy.

Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny.

Formami ochrony przyrody zgodnie z art. 6 ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r., (Dz.U.2024.1478 t.j. z dnia 2024.10.04) są:

- 1) parki narodowe;
- 2) rezerваты przyrody;
- 3) parki krajobrazowe;
- 4) obszary chronionego krajobrazu;
- 5) obszary Natura 2000;
- 6) pomniki przyrody;
- 7) stanowiska dokumentacyjne;
- 8) użytki ekologiczne;
- 9) zespoły przyrodniczo-krajobrazowe;
- 10) ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów.

W granicach miasta Człuchów zlokalizowane są formy ochrony przyrody: obszary chronionego krajobrazu, pomniki przyrody oraz użytek ekologiczny.

Obszar chronionego krajobrazu

Obszar chronionego krajobrazu zgodnie z obowiązującą ustawą o ochronie przyrody obejmuje tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem lub pełnioną funkcją korytarzy ekologicznych.

Na terenie miasta Człuchów znajduje się 1 obszar chronionego krajobrazu:

- „Jezior Człuchowskich” Zgodnie z przepisami ustawy o ochronie przyrody obszar chronionego krajobrazu obejmuje tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem lub pełnioną funkcją korytarzy ekologicznych. Ze względu na położenie w rynn timer jezior człuchowskich i występowaniem form morenowych, z czym złączana jest urozmaicona rzeźba terenu, obszar miasta Człuchowa odznacza się wysokimi walorami krajobrazowymi. W szczególności zbocza rynny polodowcowej mimo, że nie są bardzo wysokie odznaczają się walorami widokowymi, zarówno w osi rynny, jak i w poprzek do jej przebiegu. Rynna polodowcowa wraz ze znajdującymi się w jej dnie jeziorami, zboczami rynny i terenami przyległymi stanowi podstawową wartość krajobrazową miasta i objęta jest ochroną jako Obszar Chronionego Krajobrazu Jezior Człuchowskich. Znajduje się on na terenie Gminy Miejskiej Człuchów i Gminy Człuchów. Obejmuje przede wszystkim jeziora i lasy. Zajmuje obecnie obszar 670,19 ha. W granicach administracyjnych miasta znajduje się 437,02 ha jego powierzchni.

Obowiązującym aktem prawnym jest uchwała nr 115/IX/19 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27 maja 2019 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Człuchowskich zmieniona uchwałą nr 244/XIX/20 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia



24 lutego 2020 r. Według w/w uchwały Obszar Chronionego Krajobrazu Jezior Człuchowskich obejmuje tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz i walory przyrodnicze zespołu jezior polodowcowych, wartościowe ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem oraz pełnione funkcje ekologiczne (siedliskowe i korytarza ekologicznego, łączącego kompleksy leśne rejonu Jezior Charzykowskich i doliny rzeki Chrzastowy). Celem ochrony jest zachowanie w stanie niezmienionym zespołu Jezior Człuchowskich i ich ekosystemów brzegowych oraz specyfiki krajobrazowej i walorów rekreacyjnych.

Pomniki Przyrody

Pomnikami przyrody są pojedyncze twory przyrody żywej i nieożywionej lub ich skupiska o szczególnej wartości przyrodniczej, naukowej, kulturowej, historycznej lub krajobrazowej oraz odznaczające się indywidualnymi cechami, wyróżniającymi je wśród innych tworów, okazałych rozmiarów drzewa, krzewy gatunków rodzimych lub obcych, źródła, wodospady, wywierzyśka, skałki, jary, głązy narzutowe oraz jaskinie.

Na terenie miasta Człuchowa znajdują się następujące pomniki przyrody (uznane Uchwałą Nr VII/34/2007 Rady Miejskiej w Człuchowie z dnia 28 marca 2007 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody drzew znajdujących się na terenie Gminy Miejskiej Człuchów):

Lp .	Nazwa polska/łacińska	Śr. Korony [m]	Obwód na wysokości 1,3 m [cm]	Wysokość [m]	Szacowany wiek [lata]
1	Buk zwyczajny <i>Fagus sylvatica</i>	20	322	17	147
2	Buk zwyczajny <i>Fagus sylvatica</i>	13	330	22	150
3	Klon zwyczajny <i>Acer platanoides</i>	12	294	17	171
4	Buk zwyczajny <i>Fagus sylvatica</i>	15	410	32	187
5	Buk zwyczajny <i>Fagus sylvatica</i>	10	430	30	196
6	Dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i>	32	415	30	264
7	Buk zwyczajny <i>Fagus sylvatica</i>	15	318	30	144
8	Buk zwyczajny <i>Fagus sylvatica</i>	24	315	30	143
9	Buk zwyczajny <i>Fagus sylvatica</i>	14	313	30	143
10	Buk zwyczajny <i>Fagus sylvatica</i>	18	328	30	149
11	Buk zwyczajny <i>Fagus sylvatica</i>	12	320	30	146
12	Buk zwyczajny <i>Fagus sylvatica</i>	12	349	30	159
13	Modrzew europejski <i>Larix decidula</i>	15	347	30	183
14	Buk zwyczajny <i>Fagus sylvatica</i>	12	326	30	149
15	Buk zwyczajny <i>Fagus sylvatica</i>	13	470	30	214
16	Buk zwyczajny <i>Fagus sylvatica</i>	16	336	30	153
17	Buk zwyczajny <i>Fagus sylvatica</i>	16	316	30	144
18	Buk zwyczajny <i>Fagus sylvatica</i> 6szt.	20	138 - 342	30	156
19	Buk zwyczajny <i>Fagus sylvatica</i>	18	334	26	151
20	Buk zwyczajny <i>Fagus sylvatica</i>	14	410	30	186
21	Buk zwyczajny <i>Fagus sylvatica</i>	14/14	389/182	30	176
22	Buk zwyczajny <i>Fagus sylvatica</i>	14	315	30	143
23	Buk zwyczajny <i>Fagus sylvatica</i>	24	390	30	177
24	Buk zwyczajny <i>Fagus sylvatica</i>	24	376	30	170
25	Buk zwyczajny <i>Fagus sylvatica</i>	14	352	30	160
26	Buk zwyczajny <i>Fagus sylvatica</i>	26	369	30	168
27	Buk zwyczajny <i>Fagus sylvatica</i>	22	326	30	148
28	Buk zwyczajny <i>Fagus sylvatica</i>	26	360	30	164
29	Buk zwyczajny <i>Fagus sylvatica</i>	20	318	30	145
30	Buk zwyczajny <i>Fagus sylvatica</i>	20	388	30	176



31	Dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i>	16	383	30	244
32	Buk zwyczajny <i>Fagus sylvatica</i>	24	321	32	146
33	Grupa drzew o ciekawym kształcie - Buk zwyczajny <i>Fagus sylvatica</i>	26	290,292,278,227 320	20	120

Użytek ekologiczny

Użytkami ekologicznymi zgodnie z obowiązującą ustawą o ochronie przyrody są zasługujące na ochronę pozostałości ekosystemów mających znaczenie dla zachowania różnorodności biologicznej - naturalne zbiorniki wodne, śródpolne i śródleśne oczka wodne, kępy drzew i krzewów, bagna, torfowiska, wydmy, płaty nieużytkowanej roślinności, starorzecza, wychodnie skalne, skarpy, kamieńce, siedliska przyrodnicze oraz stanowiska rzadkich lub chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów, ich ostoje oraz miejsca rozmnażania lub miejsca sezonowego przebywania.

Na terenie miasta Człuchowa znajduje się jeden użytek ekologiczny „Mokradła nad Jeziorem Łazienkowskim” ma powierzchnię 6,41 ha. Został on powołany 25 kwietnia 2000 roku przez Radę Miejską w Człuchowie w celu ochrony ekosystemów mających znaczenia dla zachowania różnorodnych typów siedlisk. Użytek ekologiczny znajduje się we wschodniej części gminy, pomiędzy Jeziorem Miejskim Dużym (Łazienkowskim) a zabytkowym parkiem "Lasek Luizy" w Człuchowie.





Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału.

Zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, (Dz.U.2024.1087 t.j. z dnia 2024.07.22)., obszarach szczególnego zagrożenia powodzią - to:

- a) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1 %,
- b) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10 %,
- c) obszary między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał przeciwpowodziowy, a także wyspy i przymuliska, o których mowa w art. 224, stanowiące działki ewidencyjne,
- d) pas techniczny.

Powodzią jest czasowe pokrycie przez wodę terenu, który w normalnych warunkach nie jest pokryty wodą, w szczególności wywołane przez wezbranie wody w ciekach naturalnych, zbiornikach wodnych, kanałach oraz od strony morza, z wyłączeniem pokrycia przez wodę terenu wywołanego przez wezbranie wody w systemach kanalizacyjnych.

Ryzykiem powodziowym jest natomiast kombinacja prawdopodobieństwa wystąpienia powodzi i potencjalnych negatywnych skutków powodzi dla życia i zdrowia ludzi, środowiska, dziedzictwa kulturowego oraz działalności gospodarczej.

Powódź to zjawisko, które polega na czasowym pokryciu przez wodę obszarów, które w normalnych warunkach są suche i nie znajdują się pod wodą. Może ona wystąpić w wyniku wzrostu poziomu wód w rzekach, jeziorach, sztucznych zbiornikach wodnych, kanałach, a także w wyniku napływu wody od strony morza. Takie zjawisko jest najczęściej efektem intensywnych opadów deszczu, topnienia śniegu, długotrwałych burz czy sztormów. Co ważne, powódź nie obejmuje sytuacji, w której woda zalewa teren na skutek przeciążenia systemów kanalizacyjnych, czyli np. w przypadku awarii miejskich systemów odprowadzania wody deszczowej.

Zjawisko to niesie za sobą wiele zagrożeń, w związku z czym kluczowe staje się pojęcie ryzyka powodziowego. Ryzyko powodziowe odnosi się do kombinacji dwóch czynników: prawdopodobieństwa wystąpienia powodzi oraz potencjalnych negatywnych skutków, jakie może ona wywołać. Negatywne konsekwencje powodzi mogą obejmować zarówno zagrożenie życia i zdrowia ludzkiego, jak i degradację środowiska naturalnego. Dodatkowo, powódź może mieć poważne skutki dla dziedzictwa kulturowego, niszcząc zabytki, architekturę, a także dla gospodarki, powodując zniszczenia infrastruktury, zakłócenia w działalności rolniczej, przemysłowej czy transportowej. W praktyce oznacza to, że ryzyko powodziowe jest analizowane z uwzględnieniem zarówno częstotliwości występowania tego zjawiska, jak i skali możliwych strat.

W granicach administracyjnych Miasta Człuchów nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału.

Obszary gruntów zmeliorowanych.

Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz.U.2024.1087 t.j. z dnia 2024.07.22), art. 195 określa melioracje wodne. Melioracje wodne polegają na regulacji stosunków wodnych w celu polepszenia zdolności produkcyjnej gleby i ułatwienia jej uprawy.



Melioracje wodne to procesy mające na celu regulację stosunków wodnych w glebie, co pomaga zwiększyć jej zdolność produkcyjną oraz ułatwia uprawę. Działania te mogą obejmować zarówno osuszanie terenów podmokłych, jak i nawadnianie obszarów, które mają niedobór wody. Ich głównym celem jest poprawa warunków środowiskowych i rolniczych poprzez odpowiednie zarządzanie wodą, co pozytywnie wpływa na wzrost plonów oraz ochronę przed erozją i degradacją gleby.

Melioracje wodne można podzielić na dwa główne rodzaje: odwadniające i nawadniające, w zależności od celu, jakiemu służą:

- melioracje odwadniające – mają na celu usunięcie nadmiaru wody z gleby. Są stosowane na terenach podmokłych, gdzie zbyt wysoki poziom wód gruntowych lub nadmierne opady utrudniają uprawy.
- melioracje nawadniające – mają na celu dostarczenie wody na obszary o jej niedoborze, gdzie naturalne opady są niewystarczające dla wzrostu roślin. Stosowane są głównie w regionach o niskiej ilości opadów lub w suchych porach roku.

Zgodnie z art. 196 ustawy prawo wodne, w celu zapewnienia dostępu do informacji o urządzeniach melioracji wodnych oraz o zmeliorowanych gruntach prowadzi się ewidencję urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, zwaną dalej "ewidencją melioracji wodnych".

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Pile oraz Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Chojnicach, w odpowiedzi na wniosek Burmistrza Miasta Człuchów poinformował, że nie występują urządzenia melioracyjne znajdujące się w ewidencji urządzeń melioracji wodnych prowadzonej przez Zarząd Zlewni, przy czym nie wyklucza się występowania urządzeń niezaewidencjonowanych.

[Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy.](#)

Pojęcie ruchów masowych ziemi zdefiniowane zostało w ustawie prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 (Dz.U.2024.54 t.j. z dnia 2024.01.16), i oznacza powstające naturalnie lub na skutek działalności człowieka osuwanie, spęzanie lub obrywanie powierzchniowych warstw skał, zwietrzeliny i gleby.

Obserwację terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów, na których występują te ruchy, a także rejestr zawierający informacje o tych terenach prowadzi właściwy terenowo starosta.

W granicach administracyjnych Miasta Człuchów nie występują tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi.

[Strefy ochronne ujęć wody.](#)

Celem ochrony ujęć wody jest zapewnienie odpowiedniej jakości wód ujmowanych do zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi oraz zaopatrzenia zakładów wymagających wody wysokiej jakości, a także ochronie zasobów wodnych. W tym celu ustanawia się na podstawie art. 120, ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, (Dz.U.2024.1087 t.j. z dnia 2024.07.22). strefy ochronne ujęć wody.

Strefy ochronne obejmują:

- teren ochrony bezpośredniej, albo



- teren ochrony bezpośredniej i teren ochrony pośredniej.

Strefę ochronną obejmującą wyłącznie teren ochrony bezpośredniej ustanawia się dla każdego ujęcia wody, z wyłączeniem ujęć wody służących do zwykłego korzystania z wód.

Dla ujęć wody podziemnych teren ochrony pośredniej ujęcia wód obejmuje obszar zasilania ujęcia wody. Teren ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych wyznacza się na podstawie ustaleń zawartych w dokumentacji hydrogeologicznej tego ujęcia.

Jeżeli czas przepływu wód od granicy obszaru zasilania do ujęcia jest dłuższy od 25 lat, teren ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych wyznacza się z uwzględnieniem obszaru wyznaczonego 25-letnim czasem wymiany wód w warstwie wodonośnej.

Strefę ochronną ujęcia wód powierzchniowych określa się tak, aby trwale zapewnić jakość wody oraz aby zabezpieczyć wydajność ujęcia wody. Strefę ochronną, ujęcia wód powierzchniowych, wyznacza się na podstawie ustaleń zawartych w dokumentacji hydrologicznej tego ujęcia. Strefa ochronna ujęcia wody z potoku górskiego lub z górnego biegu rzeki może obejmować całą zlewnię cieku powyżej ujęcia wody.

Strefę ochronną obejmującą:

- 1) wyłącznie teren ochrony bezpośredniej ustanawia właściwy organ Wód Polskich w drodze decyzji;
- 2) teren ochrony bezpośredniej i teren ochrony pośredniej ustanawia wojewoda w drodze aktu prawa miejscowego.

Na terenie miasta Człuchów funkcjonuje 1 ujęcie wody, zlokalizowane na działkach ewidencyjnych nr 5/8 i 73 obręb 64 Człuchów, dla którego ustanowiono strefy ochrony bezpośredniej zgodnie z decyzją BD.ZUZ.2.4100.382.2018.DS z dnia 09 kwietnia 2019 r., Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Pile. Ujęcie wody użytkowane jest przez Przedsiębiorstwo Komunalne Sp. z o.o. w Człuchowie.

Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.

Celem ochrony zbiorników wód śródlądowych jest zapewnienie odpowiedniej jakości wód ujmowanych do zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi oraz zaopatrzenia zakładów wymagających wody wysokiej jakości, a także ochronie zasobów wodnych. W tym celu ustanawia się na podstawie art. 120, ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, (Dz.U.2024.1087 t.j. z dnia 2024.07.22). obszar ochrony zbiorników wód śródlądowych.

Obszar ochronny zbiorników wód śródlądowych ustanawia Wojewoda, na wniosek Wód Polskich w drodze aktu prawa miejscowego, wskazując ograniczenia lub zakazy dotyczące użytkowania gruntów oraz korzystania z wód na terenie obszaru ochronnego oraz granice tego obszaru.

Wniosek, Wód polskich zawiera:

- 1) uzasadnienie potrzeby ustanowienia obszaru ochronnego oraz propozycje granic tego obszaru wraz z planem sytuacyjnym,
- 2) propozycje zakazów lub ograniczeń dotyczących użytkowania gruntów oraz korzystania z wód na terenie obszaru ochronnego, wraz z uzasadnieniem,
- 3) w przypadku zbiornika wód podziemnych dokumentację hydrogeologiczną tego zbiornika,
- 4) w przypadku zbiornika wód powierzchniowych wyniki przeprowadzonych badań hydrologicznych, hydrograficznych i geomorfologicznych.

Za szkody poniesione w związku z wprowadzeniem w strefie ochronnej lub na obszarze ochronnym zakazów, nakazów oraz ograniczeń w zakresie użytkowania gruntów lub korzystania z wód, właścicielowi nieruchomości położonej w tej strefie lub na tym obszarze przysługuje odszkodowanie.



W granicach administracyjnych Miasta Człuchów nie zostały ustanowione obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.

Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi.

W granicach administracyjnych Miasta Człuchów nie występują tereny i obszary górnicze.

Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.

W granicach administracyjnych Miasta Człuchów nie występują udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.

Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.

Zgodnie z ustawą z dnia 28 lipca 2005 r., o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (Dz.U.2024.1420 t.j. z dnia 2024.09.26:

- uzdrowisko - obszar, na terenie którego prowadzone jest lecznictwo uzdrowiskowe, wydzielony w celu wykorzystania i ochrony znajdujących się na jego obszarze naturalnych surowców leczniczych, spełniający warunki, o których mowa w art. 34 ust. 1, któremu został nadany status uzdrowiska.

Warunki nadania obszarowi statusu uzdrowiska lub obszaru ochrony uzdrowiskowej:

- posiada złoża naturalnych surowców leczniczych o potwierdzonych właściwościach leczniczych na zasadach określonych w ustawie;
- posiada klimat o właściwościach leczniczych potwierdzonych na zasadach określonych w ustawie;
- na jego obszarze znajdują się zakłady lecznictwa uzdrowiskowego i urządzenia lecznictwa uzdrowiskowego, przygotowane do prowadzenia lecznictwa uzdrowiskowego;
- spełnia określone w przepisach o ochronie środowiska wymagania w stosunku do środowiska;
- posiada infrastrukturę techniczną w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej, w zakresie transportu zbiorowego, a także prowadzi gospodarkę odpadami.

Miasto Człuchów nie posiada statutu uzdrowiska i nie znajduje się w zasięgu obszaru ochrony uzdrowiskowej.



Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (dz. U. Z 2022 r. Poz. 840 oraz z 2023 r. Poz. 951 i 1688), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej.

Zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r. (Dz.U.2024.1292 t.j. z dnia 2024.08.26) art. 19 ust 1, określając ustalenia planu ogólnego gminy uwzględnia się w szczególności ochronę zabytków nieruchomości objętych formami ochrony zabytków wraz z otoczeniem. Ustalenia planu ogólnego gminy obejmuje gminne standardy urbanistyczne określające katalog stref planistycznych. Katalog stref planistycznych zawiera wyłącznie ustalenia w zakresie:

- profilu funkcjonalnego strefy,
- wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy,
- maksymalnej wysokości zabudowy,
- maksymalnego udziału powierzchni zabudowy,
- minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Kluczowym elementem jest tutaj połączenie przepisów ustawy o ochronie zabytków z regulacjami dotyczącymi planowania przestrzennego, co stwarza konieczność integrowania ochrony dziedzictwa kulturowego z procesem urbanistycznym. W praktyce oznacza to, że ochrona zabytków musi być brana pod uwagę przy opracowywaniu ustaleń planu ogólnego gminy, który obejmuje tzw. gminne standardy urbanistyczne. W tym kontekście katalog stref planistycznych wskazuje na obszary o zdefiniowanych parametrach dotyczących funkcji i zabudowy.

Wprowadzenie ochrony zabytków do ustaleń planu ogólnego gminy przekłada się na regulacje dotyczące parametrów takich jak:

- profil funkcjonalny strefy - rodzaj przeznaczenia terenu,
- maksymalna intensywność zabudowy - co ogranicza liczbę kondygnacji i ogólną wielkość budynków na danej działce,
- maksymalna wysokość zabudowy - co jest szczególnie istotne w ochronie zabytków, aby nowa zabudowa nie dominowała nad chronionymi obiektami,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy – określa powierzchnie zabudowy dla działki,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - który odnosi się do zapewnienia przestrzeni zielonej i otwartej, co ma znaczenie zarówno dla zachowania wartości historycznych, jak i estetyki otoczenia zabytków.

W praktyce opracowując plan ogólny, należy dostosować parametry zabudowy w strefach obejmujących zabytki tak, aby zapewnić ich ochronę. Jeśli w strefie znajdują się obiekty historyczne o określonej skali, nowe inwestycje muszą być projektowane z uwzględnieniem tej skali. Wysokość nowych budynków czy ich intensywność nie mogą naruszać charakteru zabytkowego otoczenia. Co więcej, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej może być kluczowy w ochronie krajobrazu kulturowego i historycznego kontekstu budynków, przy czym należy pamiętać, że rozporządzenia w sprawie projektu planu ogólnego określa minimalne wartości powierzchni biologicznie czynnej dla stref planistycznych. Oznacza to, że ochrona zabytków opiera się w dużej mierze na regulacjach urbanistycznych, które odnoszą się głównie do kwestii technicznych – takich jak wysokość, intensywność, czy udział powierzchni biologicznie czynnej. Trudniej natomiast bezpośrednio wpływać



na bardziej subtelne aspekty ochrony zabytków, jak np. estetyka nowych budynków, ich zgodność z historycznym kontekstem czy materiały używane do budowy.

Plan ogólny gminy określa jedynie główne parametry, a szczegółowe aspekty ochrony zabytków są zarezerwowane dla planów miejscowych. Taka struktura podziału planowania przestrzennego ma swoje logiczne uzasadnienie i zapewnia efektywną ochronę dziedzictwa kulturowego, przy jednoczesnym zachowaniu elastyczności w zarządzaniu przestrzenią. Plan ogólny jako dokument nadrzędny, który wyznacza podstawowe ramy planistyczne dla całej gminy, w tym zdefiniowanie głównych stref funkcjonalnych, parametrów zabudowy czy wymagań ekologicznych. Jego rolą jest ustalenie szerokich wytycznych dla rozwoju przestrzeni i infrastruktury w gminie, w tym ochrony zabytków, w sposób ramowy. Dzięki temu plan ogólny zapewnia spójność przestrzenną i strategię rozwoju całej jednostki terytorialnej. Plany miejscowe, które opracowywane są dla konkretnych obszarów, mają za zadanie uwzględniać bardziej szczegółowe i lokalne uwarunkowania, w tym ochronę tych aspektów dziedzictwa kulturowego, jak kontekst historyczny, detale architektoniczne, materiały budowlane, czy też estetyka otoczenia. Dzięki temu mechanizmowi, ochrona zabytków staje się bardziej precyzyjna, a sam proces planistyczny może być lepiej dostosowany do specyfiki danego miejsca. Plany miejscowe pozwalają na dokładniejszą analizę obszarów, co oznacza, że można dostosować wymagania i przepisy do specyficznych uwarunkowań danego terenu w kontekście ochrony zabytków. Dla ochrony zabytków ma to fundamentalne znaczenie, ponieważ plany miejscowe mogą precyzyjnie określić zasady dotyczące kształtu dachów, elewacji, a także relacji pomiędzy zabytkami a nową zabudową. Reasumując plan ogólny wyznacza główne parametry, a szczegółowe plany miejscowe mogą uwzględniać bardziej złożone aspekty ochrony.

Mając na uwadze powyższe przy opracowaniu planu ogólnego wzięto pod uwagę obiekty objęte formami ochrony zabytków znajdujące się w mieście Czulchów.

Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.

Zasady ochrony terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady, zwanych "Pomnikami Zagłady", reguluje ustawa z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady, (Dz.U.2015.2120 t.j. z dnia 2015.12.15). Katalog pomników zagłady określa wymieniona ustawa. **Tereny w granicach administracyjnych miasta nie są uznane za Pomnik Zagłady.**

Zgodnie z ustawą wokół Pomnika Zagłady ustanawia się strefę ochronną. Strefa ochronna stanowi pas gruntu o szerokości nie większej niż 100 m od granic Pomnika Zagłady.

Tereny miasta nie znajdują się w strefie ochronnej Pomnika Zagłady.

Tereny zamknięte i ich strefy ochronne.

Pojęcie terenów zamkniętych, w rozumieniu ustawy z dnia 17 maja 1989 r., prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U.2024.1151 t.j. z dnia 2024.07.31) oznacza tereny o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, określone przez właściwych ministrów i kierowników urzędów centralnych.

Zgodnie z Decyzją nr 91/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 29 lipca 2024r., w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej, w granicach administracyjnych miasta Czulchów znajduje się teren zamknięty ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa. **Działka o nr ewidencyjnym 58/2 obręb 64 Czulchów została wyłączona z planu ogólnego.**



Zgodnie z Decyzją Nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r., w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe, na terenie miasta ustalono tereny zamknięte zastrzeżone ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, przez które przebiegają linie kolejowe.

Terenami zamkniętymi w granicach miasta Człuchów są nieruchomości gruntowe wymienione w poniższej tabeli.

Powiat	Gmina	Obręb	Nr działki	Pow. działki [ha]
człuchowski	Człuchów M.	27	929	0,8871
człuchowski	Człuchów M.	64	17/1	4,0511
człuchowski	Człuchów M.	64	17/2	1,8023
człuchowski	Człuchów M.	64	24/2	4,4698
człuchowski	Człuchów M.	64	27	2,1490
człuchowski	Człuchów M.	64	40/9	2,2155

Zagospodarowanie terenów przylegających do linii kolejowych winno odbywać się z uwzględnieniem przepisów odrębnych, w szczególności Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r., w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych, (Dz.U.2020.1247 t.j. z dnia 2020.07.15).

Tereny zamknięte to fragment czynnego obszaru linii kolejowych:

- nr 210 Chojnice-Runowo Pomorskie, odcinek Chojnice – Szczecinek.
- Nr 413 Człuchów – Przechlewo, odcinek Człuchów – Przechlewo.

Linie kolejowe ujęte zostały w strefach 1SK, 18SK, 19SK – strefy komunikacji. Dla stref 18SK i 19SK nie ustalono dodatkowego profilu funkcjonalnego. Dla strefy 1SK w profilu dodatkowym strefy dopuszczono lokalizacje usług handlu detalicznego i gastronomii. Ponadto część strefy 1SK objęto obszarem uzupełnienia zabudowy w celu umożliwienia lokalizacji inwestycji w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy do czasu opracowania planu miejscowego.

Obszary ograniczonego użytkowania.

Obszar ograniczonego użytkowania ustanawia się dla takich obiektów jak oczyszczalnie ścieków, składowiska odpadów komunalnych, kompostownie, trasy komunikacyjne, lotniska, linie i stacje elektroenergetyczne, obiekty sieci gazowej oraz instalacje radiokomunikacyjne, radionawigacyjne i radiolokacyjne, w sytuacji, gdy z przeglądu ekologicznego, oceny oddziaływania na środowisko wymaganej 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, lub z analizy porealizacyjnej wynika, że mimo wdrożenia dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych oraz organizacyjnych, nie jest możliwe dotrzymanie standardów jakości środowiska poza terenem zakładu lub innego obiektu. Oznacza to, że nawet przy zastosowaniu nowoczesnych technologii i najlepszych praktyk ochrony środowiska, wpływ tych instalacji czy infrastruktury na otaczające je tereny może być na tyle znaczący, że nie da się zachować określonych norm jakości powietrza, hałasu, emisji czy innych parametrów środowiskowych. W takich przypadkach, dla ochrony zdrowia ludzi oraz środowiska naturalnego, wyznacza się obszar ograniczonego użytkowania, który



zazwyczaj wiąże się ograniczeniami w zakresie zabudowy i użytkowania terenu wokół danej instalacji lub obiektu.

Obszar ograniczonego użytkowania dla przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku, jego ochronie oraz ocenach oddziaływania na środowisko, lub dla zakładów i innych obiektów, w których eksploatowane są instalacje kwalifikowane jako takie przedsięwzięcia, tworzy sejmik województwa w drodze uchwały, dla pozostałych zakładów rada powiatu w drodze uchwały. Tworząc obszar ograniczonego użytkowania, określają jego granice, ograniczenia dotyczące przeznaczenia terenu, wymagania techniczne dla budynków oraz zasady korzystania z terenów, wynikające z postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, analizy porealizacyjnej lub przeglądu ekologicznego.

Dla terenów miasta Człuchów nie wyznaczono obszarów ograniczonego użytkowania.

Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji to tereny, które zostały zdegradowane lub zanieczyszczone w wyniku działalności człowieka i wymagają działań naprawczych w celu przywrócenia im pierwotnych lub użytkowych wartości ekologicznych, przyrodniczych lub społeczno-gospodarczych.

Charakterystyka pojęć:

1. Przekształcenia – zmiany w użytkowaniu terenu, jego funkcji lub przeznaczenia, mające na celu dostosowanie go do nowych potrzeb społecznych, gospodarczych lub ekologicznych. Przykłady obejmują zmianę terenów poprzemysłowych na obszary zieleni, parki, czy zabudowę mieszkaniową.
2. Rehabilitacja – działania mające na celu poprawę funkcji danego obszaru w taki sposób, aby mógł być użytkowany zgodnie z jego nowym przeznaczeniem. W rehabilitacji terenów przywraca się możliwość ich wykorzystania w sposób bezpieczny i zrównoważony, np. poprzez wzmocnienie struktur ziemnych lub odbudowę ekosystemów.
3. Rekultywacja – proces przywracania wartości użytkowych i ekologicznych zdegradowanych terenów. Najczęściej dotyczy obszarów po działalności wydobywczej lub przemysłowej. Rekultywacja może polegać na uzupełnieniu gleby, odnowieniu roślinności, poprawie jakości wód czy eliminacji odpadów. Pojęcie rekultywacji jako rekultywacji gruntów sformułowane jest w ustawie o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r., (Dz.U.2024.82 t.j. z dnia 2024.01.24) i oznacza nadanie lub przywrócenie gruntom zdegradowanym albo zdewastowanym wartości użytkowych lub przyrodniczych przez właściwe ukształtowanie rzeźby terenu, poprawienie właściwości fizycznych i chemicznych, uregulowanie stosunków wodnych, odtworzenie gleb, umocnienie skarp oraz odbudowanie lub zbudowanie niezbędnych dróg.
4. Remediacja – specjalistyczne działania mające na celu oczyszczenie terenu z substancji zanieczyszczających, takich jak metale ciężkie, chemikalia, czy toksyczne odpady. Celem remediacji jest usunięcie zagrożeń dla środowiska i zdrowia ludzi, aby teren mógł być bezpiecznie użytkowany. Pojęcie remediacji – sformułowane jest w ustawie prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 (Dz.U.2024.54 t.j. z dnia 2024.01.16) i oznacza poddanie gleby, ziemi i wód gruntowych działaniom mającym na celu usunięcie lub zmniejszenie ilości substancji powodujących ryzyko, ich kontrolowanie oraz ograniczenie rozprzestrzeniania się, tak aby teren zanieczyszczony przestał stwarzać zagrożenie dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska, z uwzględnieniem obecnego i, o ile jest to możliwe, planowanego



w przyszłości sposobu użytkowania terenu; *remediacja* może polegać na samooczyszczaniu, jeżeli przynosi największe korzyści dla środowiska.

Zgodnie z art. 101l ustawy prawo ochrony środowiska remediację przeprowadza się zgodnie z ustalonym planem remediacji. Plan remediacji ustala Regionalny Dyrektor Środowiska w drodze decyzji.

W granicach administracyjnych miasta nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji.

Rewitalizacja stanowi proces wyprowadzania ze stanu kryzysowego obszarów zdegradowanych, prowadzony w sposób kompleksowy, poprzez zintegrowane działania na rzecz lokalnej społeczności, przestrzeni i gospodarki, skoncentrowane terytorialnie, prowadzone przez interesariuszy rewitalizacji na podstawie gminnego programu rewitalizacji.

W rozumieniu ustawy o rewitalizacji z dnia 9 października 2015 r., (Dz.U.2024.278 t.j. z dnia 2024.02.29), obszarem zdegradowanym gminy jest obszar gminy znajdujący się w stanie kryzysowym z powodu koncentracji negatywnych zjawisk społecznych, w szczególności bezrobocia, ubóstwa, przestępczości, wysokiej liczby mieszkańców będących osobami ze szczególnymi potrzebami, niskiego poziomu edukacji lub kapitału społecznego, a także niewystarczającego poziomu uczestnictwa w życiu publicznym i kulturalnym.

Obszar zdegradowany można wyznaczyć w przypadku występowania na nim co najmniej jednego z negatywnych zjawisk:

- 1) gospodarczych - w szczególności niskiego stopnia przedsiębiorczości, słabej kondycji lokalnych przedsiębiorstw,
- 2) środowiskowych - w szczególności przekroczenia standardów jakości środowiska, obecności odpadów stwarzających zagrożenie dla życia, zdrowia ludzi lub stanu środowiska,
- 3) przestrzenno-funkcjonalnych - w szczególności niewystarczającego wyposażenia w infrastrukturę techniczną i społeczną lub jej złego stanu technicznego, braku dostępu do podstawowych usług lub ich niskiej jakości, niedostosowania rozwiązań urbanistycznych do zmieniających się funkcji obszaru, niedostosowania infrastruktury do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, niskiego poziomu obsługi komunikacyjnej, niedoboru lub niskiej jakości terenów publicznych,
- 4) technicznych - w szczególności degradacji stanu technicznego obiektów budowlanych, w tym o przeznaczeniu mieszkaniowym, oraz niefunkcjonowaniu rozwiązań technicznych umożliwiających efektywne korzystanie z obiektów budowlanych, w szczególności w zakresie energooszczędności, ochrony środowiska i zapewniania dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

Obszar rewitalizacji stanowi natomiast obszar obejmujący całość lub część obszaru zdegradowanego, cechujący się szczególną koncentracją negatywnych zjawisk, na którym z uwagi na istotne znaczenie dla rozwoju lokalnego gmina zamierza prowadzić rewitalizację. Obszar rewitalizacji nie może być większy niż 20% powierzchni gminy oraz zamieszkały przez więcej niż 30% liczby mieszkańców gminy. Obszar rewitalizacji może być podzielony na podobszary, w tym podobszary nieposiadające ze sobą wspólnych granic. Niezamieszkałe tereny poprzemysłowe, w tym portowe i wydobywcze, tereny powojenne albo pokolejowe, na których występują negatywne zjawiska, mogą wejść w skład obszaru rewitalizacji wyłącznie w przypadku, gdy działania możliwe do przeprowadzenia na tych terenach przyczynią się do przeciwdziałania negatywnym zjawiskom społecznym.



W dniu 19 marca 2025 r. Rada Miejska w Człuchowie podjęła Uchwałę Nr XIV.75.2025 w sprawie przystąpienia do sporządzenia Gminnego Programu Rewitalizacji dla Gminy Miejskiej Człuchów na lata 2025–2030. Burmistrz, realizując procedurę wynikającą z ustawy o rewitalizacji, ogłosił informację o przystąpieniu do sporządzenia programu oraz przystąpił do opracowania jego projektu. Projekt dokumentu uzyskał pozytywną opinię komisji urbanistycznej i jest obecnie w opracowaniu, po zakończeniu procedur administracyjnych zostanie przedłożony Radzie Miejskiej do uchwalenia.

Uznaje się że przyjęte w planie ogólnym strefy planistyczne w obrębie obszarów rewitalizacji (wskazanych w projekcie programu rewitalizacji) wpłyną na kompleksową poprawę stanu przestrzenno-funkcjonalnego tych terenów. Wprowadzenie jasno określonych i uregulowanych dopuszczalnych form zagospodarowania przestrzennego umożliwi lepsze zarządzanie przestrzenią, co przyczyni się do bardziej efektywnego wykorzystania potencjału tych obszarów. Dzięki temu możliwa będzie zamiana dotychczasowych funkcji poszczególnych miejsc, co pozwoli na dostosowanie ich do aktualnych potrzeb społecznych, gospodarczych i środowiskowych.

Jednym z kluczowych efektów będzie poprawa stanu środowiska naturalnego. Wprowadzenie nowych rozwiązań planistycznych pozwoli na lepsze zagospodarowanie terenów zielonych, ograniczenie negatywnego wpływu działalności człowieka na środowisko, a także wsparcie zrównoważonego rozwoju poprzez minimalizowanie emisji zanieczyszczeń. Równolegle w obszarach postępować będzie modernizacja infrastruktury technicznej, w tym sieci wodno-kanalizacyjnej, energetycznej i transportowej. Usprawnienie infrastruktury pozwoli na poprawę komfortu życia mieszkańców, zwiększenie efektywności energetycznej oraz poprawę dostępności komunikacyjnej. Wszystkie te działania wspólnie przyczynią się do całościowej poprawy jakości przestrzeni, tworząc nowoczesne, ekologiczne i funkcjonalne środowisko do życia, pracy i rekreacji.

Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.

Zgodnie z ustawą prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 (Dz.U.2024.54 t.j. z dnia 2024.01.16), obszar cichy w aglomeracji to obszar, na którym nie występują przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu wyrażonych wskaźnikiem hałasu, natomiast obszar cichy poza aglomeracją to obszar, który nie jest narażony na oddziaływanie hałasu komunikacyjnego, przemysłowego lub pochodzącego z działalności rekreacyjno-wypoczynkowej.

Rada powiatu może, w drodze uchwały, wyznaczyć obszary *ciche w aglomeracji* lub obszary ciche poza aglomeracją, uwzględniając szczególne potrzeby ochrony przed hałasem tych obszarów i podając wymagania zapewniające utrzymanie poziomu hałasu co najmniej na istniejącym poziomie.

W granicach administracyjnych miasta Człuchów nie obowiązuje uchwała w sprawie obszaru cichego w aglomeracji oraz obszaru cichego poza aglomeracją.

Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne.

Grunty rolne, w rozumieniu przepisów, są grunty:

- 1) określone w ewidencji gruntów jako użytki rolne,
- 2) pod stawami rybnymi i innymi zbiornikami wodnymi, służącymi wyłącznie dla potrzeb rolnictwa,
- 3) pod wchodzącymi w skład gospodarstw rolnych budynkami mieszkalnymi oraz innymi budynkami i urządzeniami służącymi wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu,



- 4) pod budynkami, budowlami i urządzeniami wchodzące w skład biogazowni rolniczej,
- 5) pod budynkami i urządzeniami służącymi bezpośrednio do produkcji rolniczej uznanej za dział specjalny,
- 6) parków wiejskich oraz pod zadrzewieniami i zakrzewieniami śródpolnymi, w tym również pod pasami przeciwwietrznymi i urządzeniami przeciwerozyjnymi,
- 7) rodzinnych ogrodów działkowych i ogrodów botanicznych,
- 8) pod urządzeniami: melioracji wodnych, przeciwpowodziowych i przeciwpożarowych, zaopatrzenia rolnictwa w wodę, kanalizacji oraz utylizacji ścieków i odpadów dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi,
- 9) zrekultywowane dla potrzeb rolnictwa,
- 10) torfowisk i oczek wodnych,
- 11) pod drogami dojazdowymi do gruntów rolnych.

Gruntami leśnymi, w rozumieniu przepisów, są:

- 1) określone jako lasy w przepisach o lasach:
Lasem jest grunt:
 - a) o zwartej powierzchni co najmniej 0,10 ha, pokryty roślinnością leśną (uprawami leśnymi) - drzewami i krzewami oraz runem leśnym - lub przejściowo jej pozbawiony,
 - przeznaczony do produkcji leśnej,
 - stanowiący rezerwat przyrody lub wchodzący w skład parku narodowego albo
 - wpisany do rejestru zabytków;
- 2) związany z gospodarką leśną, zajęty pod wykorzystywane dla potrzeb gospodarki leśnej: budynki i budowle, urządzenia melioracji wodnych, linie podziału przestrzennego *lasu*, drogi leśne, tereny pod liniami energetycznymi, szkółki leśne, miejsca składowania drewna, a także wykorzystywany na parkingi leśne i urządzenia turystyczne,
- 3) zrekultywowane dla potrzeb gospodarki leśnej,
- 4) pod drogami dojazdowymi do gruntów leśnych.

Zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, (Dz.U.2024.82 t.j. z dnia 2024.01.24), art. 10a wyłączono stosowanie rozdziału 2 u.o.g.r.l., dotyczącego ograniczania przeznaczania gruntów na cele nierolnicze i nieleśne, do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast, co oznacza, że na przeznaczenie takich gruntów na cele nierolnicze i nieleśne nie jest wymagana zgoda ministra właściwego do spraw rozwoju wsi i takie przeznaczenie nie musi nastąpić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Podkreślić trzeba, że art. 10a dotyczy tylko gruntów rolnych. Przeznaczenie gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, nawet jeżeli znajdują się w granicach administracyjnych miast, wymaga zgody odpowiednio MKiŚ lub marszałka województwa.

W mieście Człuchów grunty leśne stanowią ok. 0,7 % obszaru miasta. Jest to wyjątkowo niski wskaźnik gruntów leśnych. Grunty leśne stanowią niewielkie połącze na granicach miasta i stanowią części większych kompleksów leśnych poza granicami miasta oraz znajdują się w sąsiedztwie parku tzw. Łasku Luizy.

W granicach miasta występują wyłącznie grunty rolne klas: III, IIIb, IV, IVa, IVb, V, VI. Grunty rolne o najwyższej klasie bonitacyjnej, czyli III, IIIb stanowią niewielki procent, jest to ok. 1,7 % obszaru miasta. Grunty rolne wysokich klas bonitacyjnych stanowią niewielkie połącze rozproszone w zachodniej części miasta która, ulega stałej urbanizacji. Grunty rolne niemal w całości zostaną przekształcone.



Zmiana przeznaczenia:

Oznaczenie gruntów	Powierzchnia istniejąca (ha)	Powierzchnia zmiany na cele nierolnicze, nieleśne (ha)	Różnica (ha)
Grunty rolne I-III	21,5	20,2	1,3
Grunty leśne	8,5	0	--

Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Zgodnie z ustawą prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 (Dz.U.2024.54 t.j. z dnia 2024.01.16), zakładem stwarzającym zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w zależności od rodzaju, kategorii i ilości substancji niebezpiecznej znajdującej się w zakładzie uznaje się za zakład o zwiększonym ryzyku wystąpienia awarii, zwany dalej "zakładem o zwiększonym ryzyku", albo za zakład o dużym ryzyku wystąpienia awarii, zwany dalej "zakładem o dużym ryzyku".

Przedsiębiorstwa, które są sklasyfikowane jako zakłady o zwiększonym ryzyku lub zakłady o dużym ryzyku, mają obowiązek opracowania programu zapobiegania poważnym awariom przemysłowym. Program, jest dokumentem kluczowym w zarządzaniu ryzykiem związanym z działalnością tych zakładów. Program musi zostać opracowany przez każde przedsiębiorstwo, które kwalifikuje się jako zakład o zwiększonym ryzyku lub zakład o dużym ryzyku, którego celem jest minimalizacja ryzyka wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, które mogą mieć negatywny wpływ na ludzi oraz środowisko. Zakłady mają obowiązek wdrożenia programu poprzez system zarządzania bezpieczeństwem. System ten musi zapewniać odpowiedni poziom ochrony ludzi i środowiska, zgodny z poziomem zagrożenia wynikającym z działalności zakładu.

W granicach administracyjnych miasta Człuchów nie występują zakłady uznane za zakłady o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz zakłady o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.



Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.

Pas nadbrzeżny to obszar lądowy przylegający do linii brzegowej morza. W jego skład wchodzi:

- 1) pas techniczny – obszar stanowiący strefę wzajemnego bezpośredniego oddziaływania morza i lądu, przeznaczony do utrzymania brzegu w stanie zgodnym z wymogami bezpieczeństwa oraz ochrony środowiska,
- 2) pas ochronny – obszar, na którym działalność człowieka bezpośrednio wpływa na stan pasa technicznego.

Miasto Człuchów nie jest położone nad brzegiem morza.

Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu.

Infrastruktura społeczna.

Infrastruktura społeczna miasta Człuchów obejmuje sieć placówek edukacyjnych, ochrony zdrowia, obiektów sportowo-rekreacyjnych oraz instytucji kultury, które stanowią integralny element miejskiej struktury funkcjonalno-przestrzennej. Obiekty te lokalizowane są zarówno w obrębie stref funkcji mieszkaniowej, usługowej jak i terenów zieleni.

Placówki oświatowe zlokalizowane są w różnych częściach miasta, zapewniając dostępność dla mieszkańców w obrębie dzielnic istniejących oraz planowanych do rozwoju. Struktura szkolnictwa obejmuje szkoły podstawowe, szkoły średnie ogólnokształcące i techniczne, szkoły specjalne, a także szkoły policealne i ośrodki kształcenia ustawicznego. Rezerwy terenów przeznaczonych pod usługi oświaty wskazywane są w dokumentach planistycznych z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań przestrzennych.

System ochrony zdrowia opiera się na obecności placówek publicznych, takich jak Szpital Powiatowy i Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej, jak również licznych niepublicznych zakładach opieki zdrowotnej i poradniach specjalistycznych. Obiekty te uzupełniają lokalne usługi medyczne w zakresie podstawowym i specjalistycznym, a ich rozmieszczenie zapewnia mieszkańcom stosunkowo równomierny dostęp do świadczeń zdrowotnych.

Infrastruktura rekreacyjna i sportowa, w tym place zabaw i boiska, lokalizowana jest głównie w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej. Istniejące tereny tego typu charakteryzują się zróżnicowanym poziomem zagospodarowania i dostępności. W dokumentach planistycznych uwzględniono konieczność modernizacji i rozwoju tych funkcji, zwłaszcza w rejonach o intensywnej zabudowie mieszkaniowej.

Obiekty kultury, takie jak Miejski Dom Kultury i Miejska Biblioteka Publiczna, stanowią ważne elementy infrastruktury integrującej społeczność lokalną. Zlokalizowane w dostępnych punktach miasta, wspierają one rozwój życia społecznego i kulturalnego mieszkańców.

W zakresie kultury, wypoczynku i integracji społecznej istotną rolę odgrywają: Miejski Dom Kultury, Miejska Biblioteka Publiczna oraz historyczno-rekreacyjne obiekty przestrzeni miejskiej. Szczególne znaczenie posiada zamek krzyżacki w Człuchowie, który pełni funkcję ośrodka muzealnego,



edukacyjnego i eventowego, będąc jednocześnie jednym z najważniejszych elementów dziedzictwa kulturowego miasta. W jego sąsiedztwie planuje się rozwój funkcji turystyczno-rekreacyjnych, wzmacniających jego rolę jako przestrzeni publicznej o znaczeniu ponadlokalnym.

Drugim istotnym obszarem kultury i wypoczynku jest Park Luizy – miejski teren zieleni o charakterze historycznym i reprezentacyjnym. Stanowi on miejsce codziennego wypoczynku mieszkańców, przestrzeń spacerową, a także obszar organizacji wydarzeń plenerowych i kulturalnych. Dąży się do jego rewaloryzacji, poprzez wzbogacenie infrastruktury rekreacyjnej i zwiększenie dostępności dla różnych grup użytkowników, w tym dzieci, osób starszych i turystów.

W planowaniu dalszego rozwoju miasta, infrastruktura społeczna stanowi istotny komponent wspierający jakość życia mieszkańców, z priorytetem lokalizacyjnym w obrębie stref mieszkaniowych i dzielnic rozwojowych, w których prognozowany jest wzrost demograficzny.

Komunikacja zbiorowa

Komunikacja zbiorowa w mieście Człuchów, stanowi układ linii autobusowych obsługiwanych przez Powiatowy Zakład Transportu Publicznego w Człuchowie. Został on powołany uchwałą Rady Powiatu Człuchowskiego nr XI/58/2015 z dnia 31.07.2015 r. Celem powołania Zakładu było zapewnienie komunikacji publicznej na terenie Powiatu Człuchowskiego zgodnie z ustawą o publicznym transporcie zbiorowym z dnia 16.12.2010 r.

Miasto Człuchów pełni funkcję głównego węzła przesiadkowego w systemie komunikacji zbiorowej, co umożliwia mieszkańcom przemieszczanie się do ośrodków administracyjnych, edukacyjnych i zdrowotnych w obrębie całego powiatu. Sieć obejmuje połączenia stałe i sezonowe. Trasy autobusowe zapewniają obsługę zarówno głównych ciągów komunikacyjnych, jak i terenów wiejskich, poprawiając dostępność transportową obszarów peryferyjnych. System ten pełni istotną funkcję w zakresie przeciwdziałania wykluczeniu komunikacyjnemu oraz wspiera realizację polityki zrównoważonego rozwoju w regionie.

W przypadku miasta Człuchów komunikacja publiczna uzupełnia funkcję układu drogowego, łącząc poszczególne osiedla z centrum, szkołami, placówkami ochrony zdrowia oraz strefami usługowymi. Plany rozwoju transportu zbiorowego przewidują dostosowanie rozkładów jazdy do potrzeb społecznych i demograficznych, a także integrację z infrastrukturą rowerową i pieszą.

Infrastruktura transportowa.

Drogi

Miasto Człuchów stanowi istotny węzeł transportowy, łączący główne kierunki komunikacyjne w układzie wschód–zachód oraz północ–południe. Szczególne znaczenie mają drogi krajowe nr 22 i nr 25. Uzupełnieniem są droga wojewódzka nr 188 oraz drogi powiatowe i gminne. Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad (GDDKiA) planuje budowę 20-kilometrowej jednojezdniowej obwodnicy Człuchowa w ciągu dróg krajowych nr 22 i 25. Trasa ma odciążyć miasto od ruchu tranzytowego, poprawić bezpieczeństwo oraz stworzyć nowe możliwości inwestycyjne na obrzeżach miasta. W ramach inwestycji przewidziano budowę czterech skrzyżowań oraz nowego obwodu utrzymania drogi. Obecnie trwa opracowywanie raportu o oddziaływaniu inwestycji na środowisko.



Drogi krajowe.

1. Droga krajowa nr 22 (DK22)

Klasa techniczna: GP – droga główna ruchu przyspieszonego.

Przebieg w mieście:

- al. Wojska Polskiego
- al. Jana Pawła II (tzw. „mała obwodnica”)
- ul. Szczecińska

Charakterystyka: Droga DK22 pełni kluczową funkcję w transzycie wschód–zachód. W wyniku przeprowadzonej modernizacji:

- wyeliminowano bezpośrednie zjazdy z posesji,
- ograniczono liczbę skrzyżowań,
- zastosowano ekrany akustyczne w obszarach zabudowy mieszkaniowej,
- podniesiono poziom bezpieczeństwa.

Ograniczenia: Ze względu na istniejącą zabudowę miejską, nie jest możliwe dalsze przekształcenie DK22 w drogę o pełnych parametrach GP. Dlatego planowana jest budowa dużej obwodnicy miasta, która przejmie funkcję tranzytową.

2. Droga krajowa nr 25 (DK25)

Klasa techniczna: G (droga główna).

Przebieg w mieście:

- ul. Batorego
- ul. Zamkowa
- ul. Dworcowa
- ul. Słowackiego

Charakterystyka: Droga przebiega przez historyczne centrum miasta i obsługuje intensywną zabudowę mieszkaniową i usługową. Posiada liczne skrzyżowania oraz zjazdy indywidualne.

Ograniczenia: Parametry techniczne nie odpowiadają klasie drogi głównej – występują bariery przestrzenne i ograniczenia geometryczne. Planowane są działania naprawcze i modernizacyjne.

Droga wojewódzka

Droga wojewódzka nr 188 w granicach miasta Człuchów przebiega ulicą Plantową i stanowi ważny element układu komunikacyjnego miasta. Jej długość wynosi 1,130 km, a zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego, przewidziana jest jako droga klasy Z, czyli ulica zbiorcza. Droga ta zapewnia połączenie miasta w kierunku południowo-wschodnim, prowadząc przez Złotów do Piły, pełniąc funkcję regionalną oraz łączącą z sąsiednimi gminami i powiatami. W strukturze komunikacyjnej Człuchowa droga wojewódzka nr 188 odgrywa rolę pośrednią między drogami krajowymi a drogami powiatowymi i gminnymi. Przebiega przez tereny zurbanizowane, obsługując zarówno zabudowę mieszkaniową, jak i lokalne funkcje usługowe. Mimo że obecnie posiada przekrój jednojezdniowy, to jej charakter oraz natężenie ruchu wskazują na potrzebę dalszej rozbudowy i dostosowania parametrów technicznych do standardów ulicy zbiorczej. Z uwagi na rosnące znaczenie tej trasy w obsłudze ruchu regionalnego oraz powiązaniach z innymi ciągami komunikacyjnymi – w tym planowaną dużą obwodnicą Człuchowa – konieczne staje się zmodernizowanie istniejącej infrastruktury. Dotyczy to szczególnie skrzyżowań, zatok autobusowych, chodników oraz elementów poprawiających bezpieczeństwo pieszych i rowerzystów. Droga wojewódzka nr 188, jako element integrujący lokalny



układ drogowy z siecią wojewódzką, będzie w kolejnych latach wymagała uwagi inwestycyjnej i dostosowania do roli, jaką pełni w rozwijającej się strukturze komunikacyjnej miasta.

Drogi powiatowe

W granicach administracyjnych miasta znajduje się 5 odcinków dróg powiatowych, o łącznej długości 4,845 km. Drogi te mają charakter zarówno tranzytowy, jak i lokalny, i pełnią istotną rolę w rozprowadzaniu ruchu wewnętrznego oraz obsłudze terenów mieszkaniowych i usługowych. Drogi powiatowe łączą główne ciągi komunikacyjne – drogi krajowe i wojewódzkie – z drogami gminnymi i ulicami dojazdowymi. Umożliwiają rozprowadzenie ruchu z głównych arterii (DK22, DK25, DW188) do dzielnic mieszkaniowych, obszarów usługowych i stref społecznych.

Drogi lokalne i dojazdowe

Układ dróg lokalnych, dojazdowych i wewnętrznych w mieście Człuchów stanowi gęstą i zróżnicowaną sieć komunikacyjną, która pełni kluczową rolę w codziennym funkcjonowaniu miasta, jego zabudowy mieszkaniowej, usługowej i instytucjonalnej. Są to drogi niższej kategorii, które mają istotne znaczenie w obsłudze komunikacyjnej poszczególnych kwartałów urbanistycznych, osiedli oraz terenów o szczególnym przeznaczeniu. Drogi lokalne w Człuchowie są elementami układu podporządkowanego drogom wyższej klasy (krajowym i wojewódzkim). Obsługują one głównie ruch wewnątrzmijski, zapewniając dostęp do zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz do obiektów użyteczności publicznej. Często stanowią też trasę alternatywną wobec zatłoczonych odcinków dróg głównych. Drogi dojazdowe pełnią funkcję pomocniczą w układzie miejskim, umożliwiają bezpośredni dojazd do posesji, budynków mieszkalnych, zakładów usługowych oraz placówek oświatowych i zdrowotnych. Ich znaczenie polega przede wszystkim na funkcji dostępowej. W wielu przypadkach są to drogi o niewielkiej szerokości, często z jedną jezdnią, bez chodników lub z ograniczonym dostępem dla pojazdów ciężarowych. Drogi wewnętrzne, których właścicielem jest miasto, nie posiadają formalnego statusu dróg publicznych. Są to ciągi komunikacyjne zlokalizowane głównie na osiedlach mieszkaniowych i terenach zakładów pracy, często służące do poruszania się pieszych, rowerzystów i pojazdów obsługi technicznej. Ich stan techniczny jest zróżnicowany – część została w ostatnich latach zmodernizowana jednak wiele odcinków wymaga dalszych prac w zakresie nawierzchni, odwodnienia i oświetlenia. Drogi lokalne, dojazdowe i wewnętrzne w Człuchowie stanowią istotny fundament miejskiej mobilności i spójności przestrzennej. Ich rozwój, modernizacja i właściwe utrzymanie mają bezpośredni wpływ na jakość życia mieszkańców oraz funkcjonowanie przestrzeni miejskiej w skali codziennej.

Kolej

Miasto Człuchów posiada funkcjonującą infrastrukturę kolejową o znaczeniu regionalnym, zlokalizowaną w obrębie stacji kolejowej przy ul. Kraszewskiego. Obiekt ten obsługuje ruch pasażerski na linii kolejowej nr 210 Chojnice – Runowo Pomorskie (na odcinku Chojnice – Szczecinek), a także pełni funkcję początkowego punktu linii kolejowej nr 413 prowadzącej do Przechlewa. Stacja kolejowa została wybudowana w 1877 r., a jej obecny układ obejmuje dwa perony i trzy krawędzie peronowe. W ostatnich latach, w ramach miejskiego projektu zintegrowanego transportu, przeprowadzono gruntowną modernizację budynku dworca oraz jego otoczenia, tworząc m.in. miejsca parkingowe, stanowiska dla taksówek oraz infrastrukturę rowerową i autobusową. Obecnie stacja obsługuje ruch regionalny m.in. w kierunku Chojnic, Słupska i Szczecinka. Wymiana pasażerska w ciągu doby oscyluje w przedziale 100–149 osób. W 2025 r. rozpoczęto również prace remontowe przejazdu kolejowo-



drogowego w ciągu drogi krajowej nr 22, od strony Chojnic, obejmujące wymianę nawierzchni torowiska i szyn oraz zapewnienie tymczasowego objazdu drogowego.

Ograniczenia w zagospodarowaniu.

Zagospodarowanie terenów przylegających do linii kolejowych winno odbywać się z uwzględnieniem przepisów odrębnych, w szczególności Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008r., w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych, (Dz.U.2020.1247 t.j. z dnia 2020.07.15).

Infrastruktura techniczna.

Sieć wodociągowa

System zaopatrzenia w wodę w mieście Człuchów znajduje się pod zarządem Przedsiębiorstwa Komunalnego Sp. z o.o. w Człuchowie. Spółka odpowiada za eksploatację sieci wodociągowej, stacji uzdatniania wody, ujęć wody oraz przyłączy wodociągowych. Przedsiębiorstwo obsługuje zarówno miasto, jak i część gminy Człuchów.

System wodociągowy miasta Człuchów oparty jest na eksploatacji zasobów wód podziemnych, zlokalizowanych w osadach klastycznych czwartorzędu oraz trzeciorzędu, tworzących dwa główne poziomy wodonośne. I poziom wodonośny, z lustrem wody stabilizującym się na rzędnej 153–157 m n.p.m., zalega na głębokości 50–80 m p.p.t. i charakteryzuje się współczynnikiem infiltracji rzędu 0,000050 m/s oraz przewodnictwem wodnym na poziomie 4,5 m²/h. II poziom wodonośny, położony głębiej, na głębokości około 120 m p.p.t., wykazuje korzystniejsze parametry hydrogeologiczne, z przewodnictwem wodnym w zakresie 9,3–11,5 m²/h i wyższym współczynnikiem infiltracji.

Główne ujęcie wody dla miasta zlokalizowane jest przy ul. Parkowej i składa się z ośmiu studni głębinowych, z których sześć znajduje się na terenie parku miejskiego, a dwie na terenie boiska Liceum Ogólnokształcącego. Studnie te osiągnęły głębokości od 82 do 160 m i wydajność od 13,3 do 57 m³/h. Maksymalny średniodobowy pobór wody zgodnie z pozwoleniem wodnoprawnym określony jest na poziomie 6 300 m³/dobę.

System dystrybucji wody w Człuchowie oparty jest na sieci wodociągowej wykonanej w układzie mieszanym: pierścieniowo–promienistym. Sieć obejmuje całą zabudowę miasta i dodatkowo zaopatruje w wodę miejscowości gminne: Kołdowo, Głędowo i osiedle Przylesie. Do większości odbiorców woda dociera w odpowiednim ciśnieniu i ilości.

Pod względem jakości, wody ujmowane z I poziomu wodonośnego charakteryzują się ponadnormatywną zawartością żelaza i manganu oraz lokalnie związków azotu, natomiast wody z II poziomu są z reguły lepsze jakościowo, choć również wymagają uzdatniania z uwagi na przekroczenia zawartości żelaza i manganu. Wszystkie procesy uzdatniania prowadzone są pod stałym nadzorem laboratoryjnym, a jakość wody dostarczanej mieszkańcom odpowiada normom określonym w rozporządzeniu Ministra Zdrowia.

System wodociągowy Człuchowa, choć generalnie wydolny, wymaga sukcesywnej modernizacji i rozbudowy – szczególnie w rejonach przemysłowych oraz planowanej zabudowy mieszkaniowej. Obecna struktura oparta na dwóch niezależnych ujęciach, zasobach wodnych o zatwierdzonych parametrach oraz strefach ochronnych, stanowi solidną podstawę do dalszego rozwoju i zabezpieczenia dostaw wody pitnej dla miasta i jego otoczenia.



Sieć kanalizacyjna

Miasto Człuchów posiada rozbudowaną sieć kanalizacji sanitarnej i deszczowej, funkcjonującą głównie w systemie rozdzielczym, z wyjątkiem centralnej części miasta, która działa w układzie ogólnospławnym. Obszar ogólnospławny obejmuje fragment ograniczony ulicami: Zamkową, Szczecińską, Sobieskiego, Średnią i Batorego. Na pozostałym terenie zastosowano system rozdzielczy – oddzielnie dla ścieków sanitarnych i wód opadowych. Sieć kanalizacyjna obsługuje zabudowę miejską, a także przyjmuje ścieki z wybranych miejscowości gminy Człuchów.

Centralnym punktem gospodarki ściekowej miasta jest Miejska Oczyszczalnia Ścieków. Obiekt powstał w 1982 roku i przeszedł modernizację w 2019 roku.

Oczyszczalnia przyjmuje ścieki z dwóch głównych kierunków:

- z zachodniej części miasta – poprzez centralną przepompownię przy ul. Kamiennej i zespół lokalnych przepompowni,
- z części centralnej i północnej – przez główną przepompownię zlokalizowaną przy północnym krańcu Jeziora Urzędowego (ul. Garbarska).

Oczyszczone ścieki odprowadzane są do rzeki Chrzastawy. Zgodnie z obowiązującym pozwoleniem wodnoprawnym, średni dobowy zrzut ścieków do odbiornika nie może przekroczyć 5 400 m³.

Sieć kanalizacji deszczowej została znacznie rozbudowana w ostatnich latach. Tworzą ją kolektory o różnej średnicy, prowadzące wody opadowe do wylotów zlokalizowanych nad jeziorami miejskimi. Przed wprowadzeniem do środowiska wody deszczowe są podczyszczane w separatorach substancji ropopochodnych oraz piaskownikach. Systemy podczyszczające rozmieszczone są w strategicznych punktach sieci, a ich lokalizacja została ujęta na planszach uzbrojenia technicznego miasta.

Stan techniczny sieci kanalizacyjnej nie budzi poważniejszych zastrzeżeń – system działa stabilnie. Niewielkie obszary miasta nieobjęte jeszcze siecią, jak rejon ul. Traugutta (odcinek od al. Jana Pawła II do granic miasta), zostały uwzględnione w planach inwestycyjnych. W ramach dalszego rozwoju przewiduje się budowę nowej przepompowni ścieków oraz sieci kanalizacyjnej wzdłuż projektowanych i rozbudowujących się terenów zabudowy mieszkaniowej.

System kanalizacji sanitarnej i deszczowej Człuchowa, wsparty nowoczesną oczyszczalnią i szeregiem przepompowni, stanowi dobrze rozwiniętą infrastrukturę techniczną miasta. Umożliwia nie tylko prawidłową gospodarkę ściekową, ale również aktywną ochronę wód powierzchniowych i zasobów naturalnych, szczególnie cennych w obrębie miejskich zbiorników wodnych i rzek.

Sieć elektroenergetyczna

Sieć elektroenergetyczna w mieście Człuchów cechuje się wysokim poziomem niezawodności i nowoczesności, zapewniając stabilne zasilanie dla mieszkańców oraz lokalnych przedsiębiorstw.

Miasto zasilane jest przez Główny Punkt Zasilania (GPZ) 110/15 kV, zlokalizowany w północnej części Człuchowa przy ul. Koszalińskiej. Do GPZ dochodzą dwie linie wysokiego napięcia 110 kV: jedna od strony Chojnic, druga od strony Szczecinka, co zapewnia dwustronne zasilanie i zwiększa bezpieczeństwo energetyczne miasta. Stacja GPZ wyposażona jest w dwa transformatory o mocy 16 MVA każdy, a średnie obciążenie stacji wynosi około 3,1 MW, co stanowi około 40% mocy zainstalowanej w okresie szczytu zimowego i około 30% w okresie doliny letniej.

Z GPZ energia elektryczna rozprowadzana jest liniami średniego napięcia (15 kV) do około 60 stacji transformatorowych 15/0,4 kV, zlokalizowanych na terenie miasta. Stacje te zasilają sieć niskiego



napięcia (0,4 kV), która dostarcza energię bezpośrednio do odbiorców. Na terenach zabudowanych przeważają linie kablowe wykonane w układach pierścieniowych, co zwiększa niezawodność dostaw energii. Długość linii elektroenergetycznych 110 kV wynosi 3,1 km, linii 15 kV – 59,7 km (w tym 35,9 km kablowych), a linii 0,4 kV – 187,2 km (w tym 148,8 km kablowych).

Stan techniczny sieci elektroenergetycznej w Człuchowie oceniany jest jako dobry. Obciążenie linii energetycznych nie przekracza 20% ich możliwości przesyłowych, co świadczy o dużych rezerwach w systemie. Operator systemu dystrybucyjnego, Energa Operator S.A., planuje szereg inwestycji mających na celu dalszą modernizację i rozwój sieci, w tym:

- wymianę transformatorów mocy 110/15 kV w GPZ Człuchów,
- wymianę awaryjnych kabli średniego napięcia,
- budowę nowych powiązań linii SN,
- wymianę transformatorów SN/nN,
- budowę nowych stacji SN/nN z rekonfiguracją sieci nN,
- kompleksową wymianę odcinków linii napowietrznych SN przebiegających przez tereny zadrzewione na linie kablowe,
- kompleksową wymianę przewodów linii napowietrznych nN na przewody izolowane
-

Znaczenie infrastruktury elektroenergetycznej.

Dzięki dobrze rozwiniętej infrastrukturze elektroenergetycznej miasto jest w stanie zapewnić stabilne dostawy energii elektrycznej zarówno dla mieszkańców, jak i lokalnych przedsiębiorstw. Zasilanie z GPZ pozwala na elastyczne zarządzanie dostawami energii, a proces modernizacji sieci zwiększa jej niezawodność oraz dostosowanie do przyszłych potrzeb. Systematyczne działania na rzecz poprawy infrastruktury elektroenergetycznej mają kluczowe znaczenie dla rozwoju społeczno-gospodarczego regionu.

Ograniczenia w zagospodarowaniu.

1. Zabezpieczyć lokalizację istniejącej sieci dystrybucyjnej, w tym linii średniego (15 kV) i niskiego napięcia (0,4 kV) oraz stacji transformatorowych.
2. Uwzględnić pasy technologiczne (pasy ochronne) dla istniejących i planowanych linii wysokich, średnich i niskich napięć. Pasy technologiczne nie wyłączają terenów z zagospodarowania, ale wprowadzają ograniczenia dotyczące np. lokalizacji zabudowy, sadzenia wysokiej roślinności.
3. Instalacje fotowoltaiczne powinny być umiejscowione w odległości od linii elektroenergetycznych nie mniejszej niż 11 m od osi dla linii WN oraz 7 m od osi dla linii SN.
4. Uwzględnić miejsce dla nowych stacji elektroenergetycznych SN i stacji transformatorowych SN/nn oraz zapewnić dostęp drogowy do tych obiektów.

Sieć gazowa

Sieć gazowa w Człuchowie jest zasilana gazem ziemnym wysokometanowym (GZ-50) poprzez dwie stacje redukcyjno-pomiarowe zlokalizowane w miejscowościach Kołdowo i Głędowo. Stacje te są zasilane gazociągiem wysokiego ciśnienia, a po redukcji gaz przesyłany jest do miasta gazociągami średniego ciśnienia: DN 250 mm z Kołdowa i DN 150 mm z Głędowa. Na terenie miasta znajduje się również odcinek gazociągu wysokiego ciśnienia DN 150 mm o długości 1,15 km.

Sieć gazowa w mieście Człuchów stanowi istotny element infrastruktury technicznej, wspierający zarówno potrzeby bytowe mieszkańców, jak i rozwój gospodarczy. System opiera się na czynnej sieci dystrybucyjnej, która w 2023 roku osiągnęła długość 40 379 metrów. Całość sieci



funkcjonuje jako dystrybucyjna, bez odrębnych magistrali przesyłowych w granicach miasta. W ostatnich latach nastąpił systematyczny rozwój infrastruktury gazowej – liczba czynnych przyłączy wzrosła z 821 w 2022 roku do 908 w 2023 roku, z czego 864 przyłącza dotyczyły budynków mieszkalnych. Rozwój ten idzie w parze ze wzrostem liczby odbiorców. W 2023 roku gaz ziemny wykorzystywało 803 gospodarstw domowych, w tym 721 gospodarstw korzystało z gazu jako głównego źródła ogrzewania mieszkań, co świadczy o dużym znaczeniu tego medium energetycznego w miejskim systemie ciepłym. W zakresie zużycia energii gazowej, gospodarstwa domowe w Człuchowie zużyły w 2023 roku łącznie 10 709 MWh gazu, z czego 10 452,8 MWh przeznaczono na cele grzewcze, co stanowi aż 97,6% całkowitego zużycia. Taki udział wskazuje, że gaz ziemny wykorzystywany jest niemal wyłącznie do ogrzewania mieszkań, przy relatywnie niewielkim wykorzystaniu do celów kuchennych czy ciepłej wody użytkowej.

System gazowniczy miasta Człuchów pełni dziś nie tylko funkcję komunalną, ale także społeczną, odpowiadając na rosnące zapotrzebowanie na ekologiczne i wydajne źródła ciepła. Jego dalszy rozwój będzie warunkowany dostępnością środków inwestycyjnych oraz zainteresowaniem mieszkańców w zakresie przyłączy.

Ograniczenia w zagospodarowaniu.

Zgodnie z § 2 pkt 30 rozporządzenia Ministra Gospodarki z 26.04.2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie – strefa kontrolowana to obszar wyznaczony po obu stronach osi gazociągu, którego linia środkowa pokrywa się z osią gazociągu, w którym przedsiębiorstwo energetyczne zajmujące się transportem gazu ziemnego podejmuje czynności w celu zapobieżenia działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłowe użytkowanie gazociągu.

Wielkość strefy kontrolowanej wynika z przepisów rozporządzenia Ministra Gospodarki z 26.04.2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie, i zależy od roku budowy gazociągu oraz jego ciśnienia.

Szerokość stref kontrolowanych, powinna wynosić dla gazociągów o maksymalnym ciśnieniu roboczym (MOP):

1. do 0,5 MPa włącznie - 1,0 m;
2. powyżej 0,5 MPa do 1,6 MPa włącznie - 2,0 m;
3. powyżej 1,6 MPa oraz o średnicy:
 - a) do DN 150 włącznie - 4,0m,
 - b) powyżej DN 150 do DN 300 włącznie - 6,0 m,
 - c) powyżej DN 300 do DN 500 włącznie - 8,0 m,
 - d) powyżej DN 500 - 12,0 m.

Dla gazociągów wybudowanych przed dniem 12 grudnia 2001 r. lub dla których przed tym dniem wydano pozwolenie na budowę albo w okresie od dnia 12 grudnia 2001 r. do dnia wejścia w życie rozporządzenia (czyli 5.09.2013 r.) lub dla których w tym okresie wydano pozwolenie na budowę stosuje się szerokość stref kontrolowanych określoną w załączniku nr 2 do rozporządzenia.

Sieć ciepłownicza

System ciepłowniczy miasta Człuchów obsługiwany jest przez Zakład Energetyki Ciepłej, działający w ramach Przedsiębiorstwa Komunalnego Sp. z o.o. w Człuchowie. Główna kotłownia, stanowiąca źródło ciepła dla miejskiej sieci, zlokalizowana jest przy ul. Średniej 16, w północnej części miasta. Zgodnie z danymi Głównego Urzędu Statystycznego (BDL), długość czynnej sieci ciepłej –



obejmującej zarówno sieć przesyłową, jak i rozdzielczą – wynosiła w 2023 roku **9,8 km**. Jednocześnie długość przyłączy ciepłych do budynków wyniosła **8,0 km**, co wskazuje na zwartą strukturę zasilania odbiorców końcowych w mieście. System ten zaopatruje w ciepło głównie budynki mieszkalne wielorodzinne, obiekty użyteczności publicznej oraz niektóre zakłady usługowe i przemysłowe. Ciepło przesyłane jest przez sieć rurociągów o zróżnicowanych średnicach, w większości wykonanych jako nowoczesne rurociągi preizolowane, co wpływa korzystnie na efektywność przesyłu i ogranicza straty ciepła. Moc cieplna sieci jest dostosowana do zapotrzebowania miasta, a system funkcjonuje w oparciu o konwencjonalne źródła energii – przede wszystkim miał węglowy. Niemniej jednak planowane są inwestycje modernizacyjne, w tym rozważana kogeneracja gazowa oraz instalacje OZE, co wpisuje się w kierunek transformacji energetycznej miasta i obowiązujących norm emisyjnych.

Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe.

Zgodnie z uchwałą nr 940/360/18 z dnia 4 września 2018 r. Zarząd Województwa Pomorskiego podjął decyzję o przystąpieniu do sporządzenia Audytu Krajobrazowego dla Województwa Pomorskiego. Uchwałą nr 190/XVII/25 z dnia 28 lipca 2025 r., Sejmik Województwa Pomorskiego uchwalił Audyt Krajobrazowy Województwa Pomorskiego.

W granicach administracyjnych miasta Człuchów nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych.

Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska.

Ustalenia i wnioski do planu ogólnego wynikające z opracowania ekofizjograficznego.

Analiza uwarunkowań ekofizjograficznych wykazała, że struktura funkcjonalno-przestrzenna miasta jest już prawidłowo wykształcona. Na terenie miasta przestrzennie wyróżnia się strefa ekologiczna obejmująca głównie rynną jezior człuchowskich. Ukształtowały się zespoły zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, usługowej i produkcyjno-składowej. Duży udział mają tereny zieleni, zarówno jako tereny leśne, parków i nieużytków, jak i zieleni w obrębie działek przeznaczonych pod zabudowę.

Przeprowadzona analiza wykazała, że tereny dotychczas niezabudowane w większości posiadają predyspozycje do rozwoju zabudowy i zagospodarowania bez istotnych ograniczeń. Chronione przed zabudową powinno być dno rynny jezior człuchowskich. Na terenach już zabudowanych możliwe jest uzupełnianie zabudowy z uwzględnieniem kształtowania zasobów zieleni. Niezbędne jest ograniczanie „miejskiej wyspy ciepła” przez zastępowanie nawierzchni utwardzonych różnego rodzaju nawierzchniami przepuszczającymi wodę i wzbogacanie zasobów zieleni.

Rekomenduje się postawienie w części jako terenów zieleni aktywnych przyrodniczo rejonu dawnego wyrobiska poeksploatacyjnego pomiędzy ul. Szczecińską, ul. Kamienną a torem motocrossowym.



Wskazanie terenów, których użytkowanie i zagospodarowanie powinno być podporządkowane potrzebom środowiska.

Obszar miasta Człuchowa odznacza się zróżnicowanymi warunkami ekofizjograficznymi. Decyduje o tym rodzaj i jakość zasobów przyrodniczych, występujące zagrożenia i odporność na degradację. Potrzebom środowiska powinny być podporządkowane tereny, na których występują cenne zasoby przyrodnicze lub tereny objęte formami ochrony przyrody i krajobrazu.

Tereny o cennych zasobach przyrodniczych to:

- tereny o płytkim poziomie zalegania wód gruntowych (obniżenia bagienne i podmokłe),
- tereny lasów i zieleni miejskiej,
- korytarze ekologiczne,
- tereny zadrzewień na użytkach rolnych,
- tereny na dziale wodnym I rzędu.

Tereny objęte formami ochrony przyrody i krajobrazu to:

- obszar chronionego krajobrazu,
- użytek ekologiczny,
- pomniki przyrody.

Określenie ograniczeń wynikających z konieczności ochrony zasobów środowiska lub występowania uciążliwości i zagrożeń środowiska.

Uwarunkowania ekofizjograficzne obszaru objętego opracowaniem określają jego predyspozycje do zagospodarowania lub do ochrony. Obszar miasta Człuchowa jest zróżnicowany pod tym względem.

Ograniczeniom związanym z koniecznością ochrony zasobów środowiska powinny podlegać:

- obszary prawnej ochrony przyrody i krajobrazu,
- tereny bagienne i podmokłe,
- tereny lasów i parków.

Ograniczeniom związanym z występowaniem uciążliwości i zagrożeń środowiska powinny podlegać:

- sąsiedztwo oczyszczalni ścieków,
- sąsiedztwo toru motocrossowego,
- strefy ochronne ujęć wody,
- sąsiedztwo zakładów przemysłowych
- tereny w sąsiedztwie dróg krajowych nr 22 i 25 przed przeznaczeniem na stały pobyt ludzi.

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY DO UZASADNIENIA PLANU OGÓLNEGO MIASTA CZELUCHÓW

SKALA 1 : 8000

OZNACZENIA

AKT Planowania i Przewidywania

Strefy planistyczne:

- strefa wielofunkcyjna z zabudową jednorodzinną
- strefa wielofunkcyjna z zabudową wielorodzinną
- strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową
- strefa usługowa
- strefa gospodarcza
- strefa przemysłowa
- strefa zielona i rekreacji
- strefa otwarta
- strefa infrastrukturalna
- strefa komunikacji

Obszar uzupełnienia zabudowy

Obszar zabudowy śródmiejskiej

UWARUNKOWANIA

- granica obszaru chronionego krajobrazu
- zooz czeluchowski
- użytek ekologiczny
- granica kontaryzacji ekologicznych
- granica obszaru rewalidacji
- obszary wpisane do rejestru zabytków
- obszary ujęty w ewidencji zabytków
- nieuszyty zabytek archeologiczny

Strefy planistyczne:

- zabudowania
- tereny zielone
- grunty rolne klas I-III
- zbiory wodne (grunty zielone)
- tereny o płytkim podłożu
- zabiegane wód gruntowych
- akustyki krajobrazowe
- dominanci krajobrazowe
- orientacje
- ogólna sieć
- główny punkt zasilania
- napowietrze linie elektroenergetyczne
- wysokość napełnienia
- ujęcia wody wraz ze strefą ochrony
- bogactwa
- ogrodzenia ścieżek
- tereny zielone
- granice obszaru rewalidacji
- obszary wpisane do rejestru zabytków
- obszary ujęty w ewidencji zabytków
- nieuszyty zabytek archeologiczny

Pochodzenie zasobu geodezyjnego i kartograficznego:
Powiat Cieluchowski
Kartograficznej Powiatu Cieluchowskiego