

Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Człuchowie
z dnia

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu fosi zamkowej przy ulicy Dworcowej w Człuchowie.

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, 1436) w związku z uchwałą Nr III.13.2024 Rady Miejskiej w Człuchowie z dnia 21 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu fosi zamkowej przy ulicy Dworcowej w Człuchowie, Rada Miejska uchwala, co następuje:

§ 1.1 Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu fosi zamkowej przy ulicy Dworcowej w Człuchowie nie narusza ustaleń planu ogólnego Gminy Miejskiej Człuchów uchwalonego uchwałą Nr XXV.159.2026 Rady Miejskiej w Człuchowie z dnia 17 kwietnia 2026 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 23 kwietnia 2026 r. poz. 1817).

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

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 2. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni 0,2649 ha, położony w Człuchowie na wschód od centrum miasta, pomiędzy jeziorami Urzędowym i Miejskim, pomiędzy ulicami Dworcową, tj. drogą publiczną krajową nr 25 (Bobolice - Biały Bór - Człuchów - Sępólno Krajeńskie - Koronowo - Bydgoszcz - Inowrocław - Strzelno - Ślesin - Konin - Kalisz - Ostrów Wielkopolski - Antonin - Oleśnica), i Kościelną, tj. drogą publiczną gminną nr 234063G.

§ 3. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) teren usług edukacji lub usług kultury i rozrywki lub usług biurowych i administracji, oznaczony symbolami klas przeznaczenia terenu **UE-UK-UA**;
- 2) teren zieleni urządzonej niskiej, oznaczony symbolem klasy przeznaczenia terenu **ZPN**.

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

2. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowi załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały.

3. Zbiór danych przestrzennych w postaci dokumentu elektronicznego stanowi załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały.

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

5. Do obowiązujących ustaleń planu należą następujące oznaczenia graficzne:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) obowiązująca linia zabudowy;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej fosy Zamku Wysokiego w Człuchowie;
- 5) strefa pełnej ochrony archeologicznej;
- 6) symbole i określenia przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;
- 7) wymiarowanie.

6. Do elementów informacyjnych, niebędących ustaleniami planu miejscowego, należą następujące oznaczenia graficzne: nazwy ulic przylegających do obszaru planu.

§ 5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej;
- 2) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu miejscowego na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) **obszarze planu** - należy przez to rozumieć obszar zawarty w granicach obszaru objętego planem miejscowym;
- 4) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą z jednej strony fragment terenu, na którym dopuszcza się budowę budynku i w której należy usytuować min. 90% długości ściany zewnętrznej budynku z możliwością cofnięcia max. 10% jej długości do środka bryły budynku, ale linia ta nie dotyczy takich elementów jak gzymsy i okapy dachu wysunięte przed linię zabudowy do 0,3 m;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą z dwóch stron fragment terenu, na którym dopuszcza się budowę budynku, ale linia ta nie dotyczy takich elementów jak gzymsy i okapy dachu wysunięte przed linię zabudowy do 0,3 m;
- 7) **teren** - należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem, tj. symbolem klasy przeznaczenia terenu, określającym rodzaj przeznaczenia i sposób zagospodarowania terenu;
- 8) **obiektom kubaturowym** - należy przez to rozumieć budynki i budowle, w tym budynki tymczasowe, posiadające parametry objętości, tj. długość, szerokość i wysokość, trwale lub nietrwale związane z gruntem;
- 9) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw, aktów wykonawczych oraz prawa lokalnego.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne - Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów

§ 6.1. Przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:

- 1) teren usług edukacji lub usług kultury i rozrywki lub usług biurowych i administracji, oznaczony na rysunku planu symbolem **1UE-UK-UA**, na którym z ustaleń szczegółowych obowiązują określone w § 7;
- 2) teren zieleni urządzonej niskiej, oznaczony na rysunku planu symbolem **2ZPN**, na którym z ustaleń szczegółowych obowiązują określone w § 8.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: przy zagospodarowaniu terenów w obszarze planu należy uwzględnić istniejące przebiegi sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem odległości od tych sieci wymaganych przepisami odrębnymi i normami oraz możliwości dostępu w celu napraw i konserwacji – dopuszcza się przebudowy w/w sieci, zmiany ich przebiegu oraz likwidację sieci wyłączonych z eksploatacji.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) uwzględnić nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z położenia obszaru planu w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Człuchowskich;
- 2) ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w przepisach odrębnych, z wyłączeniem inwestycji telekomunikacyjnych realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) należy przyjąć dopuszczalny poziom hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem przeznaczenia terenu;
- 4) gospodarka odpadami winna odbywać się zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów odrębnych;
- 5) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno – gruntowego - należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym;
- 6) wody opadowe i roztopowe z utwardzonych nawierzchni zanieczyszczonych przed odprowadzeniem do odbiornika muszą spełniać wymagania określone w przepisach odrębnych;
- 7) przy lokalizowaniu zabudowy należy uwzględnić oddziaływanie hałasu i wibracji wynikające z ruchu drogowego na drodze krajowej nr 25 i wykonać niezbędne zabezpieczenia zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) ustala się nakaz ochrony gatunków dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, z dopuszczeniem odstępstwa od zakazów obowiązujących w stosunku do gatunków chronionych z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

4. Zasady kształtowania krajobrazu: obowiązują zasady określone w **ust. 5** oraz w:

- 1) § 7 **ust. 2-4** uchwały dla terenu usług edukacji lub usług kultury i rozrywki lub usług biurowych i administracji oznaczonego symbolem **1UE-UK-UA**;
- 2) § 8 **ust. 2-6** uchwały dla terenu zieleni urządzonej niskiej oznaczonego symbolem **2ZPN**.

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

- 1) obszar planu, stanowiący integralną część zamku pokrzyżackiego w Człuchowie wraz z otoczeniem, zwanego Zespołem Zamku Wysokiego w Człuchowie, wpisany jest do rejestru zabytków nieruchomych województwa pomorskiego pod pozycją rejestru A – 54 pod nazwą "Zespół zamku krzyżackiego wraz z parkiem, fosami, starymi murami kamiennymi" - obowiązują na nim przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) w obszarze planu wyznacza się strefy:
 - a) ścisłej ochrony konserwatorskiej fosi Zamku Wysokiego w Człuchowie, jej układu przestrzennego i ochrony ekspozycji zamku, w której ustala się przeprowadzenie prac związanych z konserwacją i renowacją fosi i murów fosi z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
 - b) pełnej ochrony archeologicznej, w której ustala się prowadzenie badań archeologicznych w przypadku konserwacji i renowacji murów fosi lub samej fosi oraz przy rozbiórce istniejących budynków z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 3) obowiązują zasady określone w § 8 **ust. 3**.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: obowiązują ustalenia określone w:

- 1) § 7 **ust. 3** uchwały dla terenu usług edukacji lub usług kultury i rozrywki lub usług biurowych i administracji oznaczonego symbolem **1UE-UK-UA**;
- 2) § 8 **ust. 4** uchwały dla terenu zieleni urządzonej niskiej oznaczonego symbolem **2ZPN**.

7. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów: w celu ochrony przestrzeni powietrznej przed przeszkodami lotniczymi zastosowanie mają przepisy odrębne.

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

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

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

- 1) lokalizacji garaży blaszanych,
- 2) budowy wiat i altan ogrodowych,
- 3) budowy i lokalizacji lądowisk dla śmigłowców.

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

- 1) powiązanie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym stanowi droga publiczna krajowa nr 25, tj. ulica Dworcowa;
- 2) powiązanie obszaru planu z zewnętrznym układem sieci infrastruktury technicznej stanowią sieci uzbrojenia terenu znajdujące się w przylegającej do obszaru planu ulicy Dworcowej;
- 3) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków gminną kanalizacją sanitarną do oczyszczalni ścieków w Człuchowie;
- 5) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych istniejącą i projektowaną kanalizacją deszczową lub indywidualnie na terenie działki - dopuszcza się odprowadzenie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych z połąci dachowych bezpośrednio do gruntu w granicach działki;
- 6) należy zapewnić odpowiednią ilość wody dla celów przeciwpożarowych do zewnętrznego gaszenia pożaru dla terenów i obiektów oraz drogi pożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) budowa systemów telekomunikacyjnych, w tym szerokopasmowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 9) budowa sieci gazowej z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 10) budowa sieci ciepłowniczej z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 11) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem źródeł nieemisyjnych lub niskoemisyjnych.

12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: nie ustala się.

13. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: ustala się stawkę w wysokości 0%.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe – Karty terenów wydzielonych liniami rozgraniczającym

§ 7. Karta terenu 1UE-UK-UA

1. Przeznaczenie terenu: teren usług edukacji lub usług kultury i rozrywki lub usług biurowych i administracji.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) ustala się budowę jednego budynku usługowego;
- 2) dopuszcza się:
 - a) wyłącznie działalność usługową związaną z realizacją celu publicznego jakim jest opieką nad zabytkiem w rozumieniu przepisów odrębnych w zakresie:
 - organizacji wystaw stałych i czasowych (galeria sztuki),
 - pokazów historycznych,
 - pokazów rzemiosła artystycznego,
 - działalności wydawniczej,
 - sztuki szeroko rozumianej,
 - działalności klubów tematycznych wraz z projekcjami filmowymi,
 - działalności indywidualnej lub świadczenia usług związanych z kursami i zajęciami tematycznymi, np. fotograficznymi, malarskimi, rzeźbiarskimi, teatralnymi, multimedialnymi, renowacyjnymi prac artystycznych,
 - prowadzenia działalności organizacji kulturalnych np. siedziba stowarzyszeń i fundacji;
 - prowadzenia domu aukcyjnego ze sprzedażą detaliczną antyków i wyrobów rękodzielniczych,
 - różnorodnych form edukacji artystycznej obejmującej m.in. kursy oraz zajęcia historyczne, architektoniczne, przyrodnicze i kulturowe,
 - b) prowadzenie biur dla działalności usługowych wymienionych w lit. a,
 - c) usytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną nr 66/1,
 - d) przeznaczenie max. 30% powierzchni użytkowej budynku na funkcję biurową związaną z działalnością w zakresie architektury,
 - e) lokalizację miejsca gromadzenia odpadów stałych wyłącznie wewnątrz budynku usługowego;
- 3) dopuszczona działalność usługowa musi spełniać wymóg określony w § 6 ust. 3 pkt 1.

3. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) teren usług edukacji lub usług kultury i rozrywki lub usług biurowych i administracji **1UE-UK-UA** ustala się jako przeznaczony na realizację inwestycji celu publicznego;
- 2) na terenie, o którym mowa w **pkt 1**, obowiązuje zakaz umieszczania tymczasowych obiektów usługowych.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6;
- 2) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: nie określa się;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy: 0,6;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 14% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy od 8,0 m do 9,5 m;
- 7) obowiązującą linię zabudowy ustala się wzdłuż linii rozgraniczającej terenu zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 8) nieprzekraczalną linię zabudowy ustala się w kształcie 2 boków prostokąta w odległości 15,0 m od obowiązującej linii zabudowy i 20,5 m od linii rozgraniczającej terenu zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

- 9) szerokości elewacji budynku:
 - a) krótszej od 6,9 m do 7,2 m,
 - b) dłuższej od 12,0 m do 15,0 m;
- 10) ustalenia w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
 - a) nie mniej niż 2 do 100 m² powierzchni użytkowej usług i dodatkowo 1 na każde 50 m² powyżej 100 m², ale nie więcej niż 6, w tym min. 1 przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - b) miejsca do parkowania należy realizować jako naziemne, wkomponowane w zagospodarowanie terenu;
- 11) dach o kącie nachylenia połaci do 8,5°:
 - a) dwuspadowy na budynku wolnostojącym lub usytuowanym bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną nr 66/1 z dłuższym bokiem przylegającym do obowiązującej linii zabudowy,
 - b) jednospadowy na budynku usytuowanym bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną nr 66/1 z krótszym bokiem przylegającym do obowiązującej linii zabudowy;
- 12) pokrycie dachu papą w kolorze szarym z dopuszczeniem grafitowego lub blachą tytanowo – cynkową w kolorze szarym;
- 13) kolorystykę elewacji budynku należy ograniczyć do kolorów naturalnej cegły palonej, naturalnego drewna, odcieni beżu i jasnej szarości oraz złamanej bieli - zakaz stosowania jaskrawych kolorów oraz okładzin z tworzyw sztucznych na elewacjach budynku.

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

- 1) podpiwniczenia budynku;
- 2) wprowadzania funkcji mieszkaniowej.

6. Zasady obsługi w zakresie komunikacji: ustala się obsługę komunikacyjną z przylegającej ulicy Dworcowej.

§ 8. Karta terenu 2ZPN

1. Przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej niskiej.

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

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: ustala się:

- 1) nakaz pozostawienia obecnego poziomu terenu zabytkowej fosy po usunięciu występujących wtórnie nasypów powstałych w wyniku miejscowego zagruzowania wzdłuż murów materiałem historycznym (kamieniami odpadającymi z murów);
- 2) zakaz:
 - a) budowy nowych obiektów kubaturowych,
 - b) nasadzeń zieleni wysokiej i średniej.

4. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) teren **ZPN** ustala się jako ogólnodostępny, zapewniający równy dostęp do dóbr kultury, przeznaczony na realizację inwestycji celu publicznego;
- 2) na terenie, o którym mowa w **pkt 1**, ustala się zakaz umieszczania tymczasowych obiektów usługowych.

5. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 90% powierzchni działki budowlanej.

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

7. Zasady obsługi w zakresie komunikacji: ustala się obsługę komunikacyjną z przylegającej ulicy Dworcowej przez teren **1UE-UK-UA**.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§ 9. W granicach obszaru objętego planem miejscowym określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały, tracą moc ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- 1) pod zabudowę mieszkaniową, usługi, komunikację i zieleń obejmującego Stare Miasto z otaczającym śródmieściem w Człuchowie, uchwalonego uchwałą Nr XXIX.187.2012 Rady Miejskiej w Człuchowie z dnia 21 listopada 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z dnia 10 stycznia 2013 r. poz. 215);
- 2) pod zabudowę mieszkaniową, usługi, komunikację i zieleń obejmującego Stare Miasto z otaczającym śródmieściem w Człuchowie, uchwalonego uchwałą - uchwałą Nr XX.142.2016 Rady Miejskiej w Człuchowie z dnia 31 maja 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z dnia 20 czerwca 2016 r. poz. 2242);
- 3) pod zabudowę mieszkaniową, usługi, komunikację i zieleń obejmującego Śródmieściew rejonie ulic: Garbarskiej, Zamkowej, Ogrodowej i Długosza oraz Placu Wolności i Placu Bohaterów w Człuchowie, uchwalonego uchwałą nr XLVII/325/2002 Rady Miejskiej w Człuchowie z dnia 24 maja 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 54 poz. 1309 z dnia 12 sierpnia 2002 r.).

§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Człuchów.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej