

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W CZERSKU
z dnia.....

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Czersk we wsi Łąg

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2019 r., poz. 506 ze zm.), art. 20 ust. 1, w zw. z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2020r poz. 293, ze zm.), Uchwały Nr IX/106/19 Rady Miejskiej w Czersku z dnia 28 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Czersk we wsi Łąg, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czersk w granicach administracyjnych miasta i gminy uchwalonego Uchwałą Nr XXXVI/301/14 Rady Miejskiej w Czersku z dnia 28 lutego 2014 r.

Rada Miejska uchwała, co następuje:

§ 1.

1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Czersk we wsi Łąg, zwaną dalej planem
2. Plan obejmuje obszar położony w rejonie ulicy Zbożowej, w zachodniej części wsi Łąg, stanowiący dz. geod. od 27/1 do 27/12, którego granice przedstawiono na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, o pow. 1,01ha.
3. Integralną częścią uchwały są:
 - 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.
4. Obowiązującymi ustaleniami na rysunku planu są:
 - 1) granice obszaru objętego opracowaniem zmiany planu;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) symbol literowy terenu identyfikujący teren wydzielony liniami rozgraniczającymi, gdzie litery oznaczają przeznaczenie terenu:

- a) MN,U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) granica pasa 20m od granicy obszaru kolejowego, w którym wykonywanie robót budowlanych wymaga każdorazowego uzgodnienia z zarządcą infrastruktury kolejowej;
- 6) pas ograniczeń szerokości 14m (po 7m od osi linii w obie strony) wzdłuż istniejącej linii napowietrznej elektroenergetycznej SN15kV;
- 7) pas zieleni izolacyjno-krajobrazowej.

5. Cały obszar planu położony jest w granicach obszaru Natura 2000 PLB220009 Bory Tucholskie.

6. Pozostałe oznaczenia na rysunkach planu, nie wymienione w ust. 4 stanowią informacje lub zalecenia i nie są ustaleniami planu.

7. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 4) obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 5) obszarów wymagających rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, wymagających przekształceń lub rekultywacji.

§ 2.

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachach dwuspadowych** - należy przez to rozumieć dach o dwóch przeciwległych połaciach połączonych w kalenicy; przy czym przy złożonych rzutach budynków (np. w kształcie litery L, T lub przy występowaniu takich elementów budynku jak ryzality, skrzydła) dach dwuspadowy może posiadać więcej jak dwie połacie;
- 2) **harmonizowaniu zabudowy pod względem kolorystyki i stosowanych materiałów pokryciowych i elewacyjnych** – należy przez to rozumieć takie rozwiązania projektowe i realizacyjne, aby uzyskać połączenie elementów zagospodarowania działki budowlanej w estetyczną całość, spójną kompozycyjnie;
- 3) **miejscu parkingowym** – należy przez to rozumieć miejsce na samochód osobowy wydzielone na terenie nieruchomości, w budynku (garaż wolnostojący, przybudowany lub wbudowany), wiatę garażową;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy**- należy przez to rozumieć linie zabudowy podstawowej bryły budynków; linia ta nie dotyczy podziemnych części obiektów budowlanych, a także takich elementów drugorzędnych jak wykusze, loggie, gzymsy, okapy, zadaszenia nad wejściami do budynków, elementy odwodnienia, elementy wystroju elewacji, schody prowadzące do budynków, pochylnie dla niepełnosprawnych i innych podobnych; linia nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajętego przez budynek lub budynki, ograniczonej obrysem ścian zewnętrznych, tj. liczoną po obrysie zewnętrznym kondygnacji nadziemnych w rzucie o największej powierzchni, w stosunku do powierzchni nieruchomości objętej inwestycją (działki lub terenu), wyrażoną w [%]; nie wlicza się do niej elementów budynku, które nie wystają ponad

teren (np. garaży podziemnych), elementów drugorzędnych (np. schodów zewnętrznych) czy też wydzielonych altan, szklarni i szop.

- 6) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw oraz akty wykonawcze, a także akty prawa miejscowego;
- 7) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć część graficzną planu stanowiącą załącznik nr 1 do uchwały;
- 8) **stawce procentowej** – należy przez to rozumieć wysokość stawki w procentach (%), służącej naliczaniu jednorazowej opłaty wnoszonej na rzecz gminy w przypadku wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 9) **terenie** - należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o określonym rodzaju przeznaczenia, posiadający symbol cyfrowo-literowy i przypisane do niego ustalenia związane z przeznaczeniem terenu oraz ustalonymi zasadami zagospodarowania i zabudowy; teren przeznaczony jest także pod sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej, zieleń towarzyszącą oraz dojścia i dojazdy oraz inne niezbędne dla jego funkcjonowania urządzenia towarzyszące obiektom budowlanym;
- 10) **uciążliwości dla otoczenia** – rozumie się przez to negatywne oddziaływanie na środowisko, zjawisko wpływające ujemnie na stan środowiska, które utrudnia lub pogarsza komfort życia ludzi, np. hałas, drgania, promieniowanie, odory, pyły, gazy i inne zanieczyszczenie powietrza itp., jeżeli występuje w natężeniu utrudniającym życie, jest dokuczliwe w stopniu zagrażającym zdrowiu ludzi, uszkodzeniem lub degradacją środowiska, powoduje przekroczenie standardów emisyjnych wynikających z przepisów ochrony środowiska;
- 11) **usługach nieuciążliwych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej** – należy przez to rozumieć usługi typu handel detaliczny, z wyjątkiem handlu samochodami i motocyklami, usługi krawieckie, naprawy artykułów użytku osobistego i domowego, restauracje, usługi gastronomiczne, usługi pocztowe i telekomunikacyjne, pośrednictwa finansowego, prawne, fotograficzne, medyczne świadczone poza szpitalami i obiektami lecznictwa zamkniętego, stomatologiczne, związane z rekreacją, kulturą i sportem oraz poprawą kondycji fizycznej, usługi w zakresie prania, czyszczenia, sprzątania budynków, fryzjerskie, kosmetyczne, usługi świadczone w gospodarstwach domowych, usługi z zakresu administracji (biura turystyczne, ubezpieczeniowe, itp.), lub inne analogiczne, o podobnym zakresie uciążliwości;
- 12) **wysokości zabudowy**- dla budynków należy rozumieć jako wysokość mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części; dla obiektów budowlanych innych niż budynki – od poziomu terenu przy obiekcie do najwyższego punktu;
- 13) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć inwestycje i usługi zaspakajające potrzeby ludności w zakresie handlu detalicznego, gastronomii, oświaty, zdrowia i opieki społecznej, kultury i rozrywki, wypoczynku, rekreacji i sportu oraz budynki zamieszkania zbiorowego wraz z pomieszczeniami pomocniczymi takimi jak pomieszczenia socjalne i administracyjne.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a w przypadku ich braku zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

§ 3.

1. W obszarze planu dopuszcza się lokalizowanie zadań dla realizacji celów publicznych w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, w ramach przeznaczenia i zasad zagospodarowania dopuszczonych niniejszym planem, takich jak linie elektroenergetyczne, sieci wodociągowe, sieci kanalizacji sanitarnej, sieci telekomunikacyjne.
2. Dopuszcza się sytuowanie kondygnacji podziemnych.
3. Ustalenia dotyczące wysokości nie dotyczą obiektów infrastruktury technicznej (np. słupów energetycznych, obiektów telekomunikacyjnej i łączności publicznej itp.).
4. Obiekty o wysokościach równych i wyższych od 50m nad poziomem terenu przed wydaniem pozwolenia na budowę należy zgłaszać do właściwego organu wojskowego – Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 4.

Przeznaczenie terenów

1. Ustala się dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN,U przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług; funkcje mogą występować łącznie lub samodzielnie, nie określa się proporcji pomiędzy funkcjami.
2. Dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - 1) dopuszcza się sytuowanie budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących;
 - 2) dopuszcza się sytuowanie poza budynkiem mieszkalnym towarzyszących mu budynków gospodarczych, garaży dla samochodów osobowych, altan, wiat oraz związanych z obiektami budowlanymi urządzeń budowlanych;
 - 3) dopuszcza się sytuowanie usług nieuciążliwych wbudowanych w budynek mieszkalny jednorodzinny, na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
 - 4) dopuszcza się sytuowanie odcinków sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stanowiących cele publiczne;
 - 5) dopuszcza się sytuowanie usług handlu, w tym handlu pojazdami mechanicznymi oraz częściami do pojazdów- samochodów i motocykli, usługi z zakresu naprawy pojazdów (typu; mechanika, lakiernictwo, blacharstwo), wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi i budynkami towarzyszącymi typu magazyn, garaż, altanami, wiatami,
 - 6) dopuszcza się sytuowanie usług gastronomii – bar, restauracja itp. a także innych usług nieuciążliwych wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi i budynkami towarzyszącymi typu magazyn, garaż, altanami, wiatami.
3. Formy zabudowy wykluczone:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie zabudowy szeregowej bądź bliźniaczej;
 - 2) zabudowa w formie obiektów tymczasowych, przy czym nie dotyczy to obiektów wznoszonych na czas budowy;
 - 3) funkcje usługowe uciążliwe, w tym zaliczane do przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;

- 4) usługi użyteczności publicznej z zakresu administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, kultu religijnego, oświaty, szkolnictwa wyższego i nauki, opieki społecznej i socjalnej, obsługi bankowej, turystyki i sportu;
- 5) usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m².

§ 5.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. W granicach objętych planem nie występują obszary wymagające ochrony lub rewaloryzacji w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określono poprzez zasady zagospodarowania i zabudowy ustalone w § 10.

§ 6.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1. Cały obszar planu położony jest w granicach ustanowionych form ochrony przyrody: w granicach obszaru Natura 2000 PLB 220009 Bory Tucholskie, obowiązują w nich zasady określone przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody.
2. Na obszarze opracowania obowiązuje ochrona gatunkowa roślin, grzybów i zwierząt zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie.
3. Ochronie podlegają istniejące w granicach planu zadrzewienia i zakrzewienia.
4. Ustala się standard akustyczny oraz dopuszczalny poziom hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowo- usługowej, w rozumieniu przepisów odrębnych.
5. Ustalenia planu należy realizować w sposób nienaruszający stosunków gruntowo – wodnych, zachowując spójność systemu całego obszaru, zgodnie z wymogami obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.
6. Ustala się obowiązek docelowego włączenia zabudowy do systemów sieci inżynierskiej infrastruktury technicznej wodociągowej i kanalizacji sanitarnej po jej realizacji. Wyklucza się sytuowanie indywidualnych studni. Zbiorniki bezodpływowe na ścieki sanitarne dopuszcza się wyłącznie w okresie tymczasowym.
7. W systemach grzewczych należy stosować rozwiązania o wysokiej sprawności energetycznej, nie powodujące ponadnormatywnych zanieczyszczeń atmosfery, stosownie do przepisów odrębnych.
8. Budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi usytuowane wzdłuż linii kolejowej należy wznosić w strefie oddziaływania hałasu i wibracji pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwość poniżej poziomu ustalonego w przepisach ochrony środowiska, zwiększających odporność budynku na te zagrożenia i uciążliwości.
9. Zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonych usługowych działalności gospodarczych oraz stosowanych instalacji winien być ograniczony do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w granicach terenu pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.
10. W przypadku sytuowania w granicach terenów stacji bazowych telefonii komórkowej ustala się obowiązek zapewnienia dopuszczalnych norm promieniowania elektromagnetycznego na terenach mieszkaniowych i usługowo-mieszkaniowych (w obszarze planu oraz usytuowanych poza granicami planu) objętych ochroną, zgodnie z przepisami odrębnymi.
11. W zagospodarowaniu i urządzeniu terenu nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej szerokości min. 3m wzdłuż granic z sąsiednimi terenami mieszkaniowymi, jak na rysunku planu.

§ 7.

Zasady kształtowania krajobrazu

1. Budynki sytuowane w granicach terenu inwestycyjnego - działki budowlanej zharmonizować ze sobą pod względem kolorystyki pokryć dachowych oraz pod względem stosowanych materiałów elewacyjnych oraz pokryciowych.
2. W zakresie wykończenia budynków ustala się wymóg stosowania następującej kolorystyki oraz rozwiązań materiałowych:
 - 1) wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;
 - 2) stosowanie kolorystyki pokrycia dachów, ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, szarości.
3. W ramach zieleni towarzyszącej nakaz wprowadzenia zieleni wysokiej opartej na gatunkach rodzimych, zgodnych geograficznie.

§ 8.

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

1. W granicach opracowania nie występują prawnie chronione obszary bądź obiekty zabytkowe, nie występują ustanowione strefy ochrony konserwatorskiej, w tym archeologicznej.
2. W granicach opracowania nie występują chronione dobra kultury współczesnej.

§ 9.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

W granicach opracowania nie występują i nie są planowane przestrzenie publiczne w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 10.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów.

1. Wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej
 - a) dla działek z zabudową wyłącznie mieszkaniową jednorodzinną - 50%,
 - b) dla działek z zabudową wyłącznie usługową – 30%,
 - c) z dla działek z zabudową mieszkaniowo-usługową - 40%;
 - 2) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,0, maksymalna intensywność zabudowy:
 - a) dla działek z zabudową wyłącznie mieszkaniową jednorodzinną -0,75,

b) z dla działek z zabudową mieszkaniowo-usługową – 0,90,

c) dla działek z zabudową wyłącznie usługową – 1,20,

3) łączna powierzchnia zabudowy:

a) dla działek z zabudową wyłącznie mieszkaniowa jednorodzinna –nie większa niż 25%,

b) z dla działek z zabudową mieszkaniowo-usługową – nie większa niż 30%,

c) dla działek z zabudową wyłącznie usługową – nie większa niż 40%,

d) dla działek już zabudowanych w dniu uchwalenia planu, o współczynnikach większych niż podane w lit a-c, dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy o nie więcej jak 5%.

2. Parametry, gabaryty, zasady kształtowania zabudowy:

1) budynki podstawowe (mieszkalne, mieszkalno-usługowe, usługowe) :

a) dopuszcza się kondygnację podziemną,

b) maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

c) wysokość budynków – nie wyżej jak 9,0 m,

d) geometria dachów:

- dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej – dachy strome dwuspadowe (w tym krzyżujące się) o nachyleniu połaci w przedziale od 35 do 45 stopni lub dachy łamane (nawiązujące do dachów w historycznym sąsiedztwie); położenie kalenicy dachu – równoległe lub prostopadłe do frontu działki,

- dla zabudowy usługowej – dachy dwuspadowe (w tym krzyżujące się) o nachyleniu połaci w przedziale od 15 do 45 stopni, z kalenicami sytuowanymi równoległe lub prostopadłe do rontu działki; dopuszcza się dachy płaskie,

e) wysokość poziomu parteru przy wejściu głównym do budynku maksymalnie 0,6m;

2) budynki pomocnicze (budynki gospodarcze, garaże, magazynowe, socjalne):

a) wysokość – nie wyżej jak 6 m,

b) geometria dachów – dachy strome dwuspadowe o nachyleniu połaci w przedziale od 15 do 45stopni, lub jednospadowe o nachyleniu połaci od 6 do 20 stopni oraz dachy płaskie,

c) wysokość poziomu parteru przy wejściu głównym do budynku maksymalnie 0,6m;

3) wiaty, altany:

a) wysokość do 5m,

b) geometria dachów- dowolna;

4) budynki sytuowane w ramach jednej działki budowlanej zharmonizować pod względem kolorystyki i stosowanych materiałów pokryciowych i elewacyjnych.

3. Linie zabudowy, sytuowanie budynków:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków jak na rysunku planu;

2) dopuszcza się sytuowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (takiej jak np. stacje transformatorowe) bezpośrednio przy granicy lub w odl. 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną;

3) dla działek z zabudową jednorodzinną dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych, garażowych bezpośrednio przy granicy lub w odległości 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4. Zasady zagospodarowania dotyczące miejsc parkingowych:

1) miejsca parkingowe dla samochodów osobowych dla obsługi terenu, w ilości zabezpieczającej potrzeby własne realizować, sytuować w granicach własnej działki;

2) miejsca parkingowe realizować jako miejsca naziemne lub w garażach;

3) obowiązuje wskaźnik minimum 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny oraz 1miejsce na 50m² powierzchni użytkowej obiektów lub funkcji usługowych oraz dodatkowo miejsca postojowe dla osób zatrudnionych w liczbie 1 miejsce na 4 pracowników;

4) w ogólnej liczbie miejsc parkingowych dla funkcji usługowych zapewnić miejsca do parkowania pojazdów wyposażonych w karty parkingowe w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na 5 miejsc w ogólnej liczbie stanowisk.

§ 11.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, 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

1. W granicach planu nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, ani obszary osuwania się mas ziemnych.

2. Ze względu na brak w dacie uchwalania planu audytu krajobrazowego nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów w tym zakresie, nie występują krajobrazy priorytetowe.

§ 12.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

1. Nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, nie występują uwarunkowania wymagające ustalenia zasad i warunków scalania i podziałów. Podziały nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m², minimalna szerokość nowo wydzielanych dojazdów oraz parametry placów do zawracania – zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dopuszcza się łączenie kilku istniejących w dniu uchwalania planu działek geodezyjnych w jeden teren inwestycyjny

4. Parametry działek uzyskiwane w wyniku podziałów nie dotyczą wydzielen pod infrastrukturę techniczną.

§ 13.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

1. Wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej SN-15kV w pasie 14m (po 7m w obie strony od osi linii), pokazanej na rysunku planu, w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić ograniczenia:

- 1) w pasie ograniczeń obowiązują przepisy odrębne dotyczące bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych;
 - 2) budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi mogą być wznoszone pod warunkiem nie przekroczenia dopuszczalnych poziomów oddziaływania pola elektromagnetycznego określonego w przepisach odrębnych dotyczących ochrony przed oddziaływaniem pól elektromagnetycznych;
 - 3) w pasie ograniczeń ustala się zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym.
 - 4) ograniczenia określone w pkt 1, 2 i 3 nie obowiązują w po skablowaniu linii lub jej przebudowie i modernizacji ze zmianą trasy;
2. Ze względu na sąsiedztwo linii kolejowej (obszar kolejowy przylega do granic planu) obowiązują następujące ograniczenia:
- 1) roboty ziemne mogą być wykonywane odległości nie mniejszej niż 4m od granicy obszaru kolejowego,
 - 2) drzewa i krzewy mogą być sytuowane w odległości nie mniejszej niż 15m od skrajnego toru kolejowego,
 - 3) budynki i budowle mogą być sytuowane w odległości nie mniejszej niż 10m od granicy obszaru kolejowego,
 - 4) w pasie 20m od granicy obszaru kolejowego wykonywanie robót budowlanych wymaga każdorazowo uzgodnienia z zarządcą infrastruktury kolejowej, zgodnie z przepisami odrębnymi; pas ten pokazano na rysunku planu;
 - 5) wskazane jest zachowanie odpowiednich odległości budynków przeznaczonych na pobyt ludzi ze względu na hałas i wibracje lub zastosowanie odpowiednich rozwiązań technicznych, zapewniających ochronę akustyczną zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu z drogi wewnętrznej, usytuowanej bezpośrednio przy granicy obszaru opracowania. Droga ta zapewnia powiązania zewnętrzne obszaru planu z otoczeniem, poprzez powiązanie z drogami publicznymi, w tym drogą krajową nr 22.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - 1) woda z sieci wodociągowej gminnej;
 - 2) zapewnić odpowiednią ilość wody do celów przeciwpożarowych służącej do zewnętrznego gaszenia pożaru dla nowo powstających obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. W zakresie gospodarki ściekami sanitarnymi:
 - 1) docelowo ścieki sanitarne odprowadzać do sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 2) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej umożliwiającej włączenie dopuszcza się stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe, jako tymczasowe rozwiązanie z zakresu gospodarki ściekowej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - 3) wyklucza się sytuowanie przydomowych oczyszczalni ścieków.
4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych
 - 1) odprowadzać powierzchniowo na własnym terenie;

- 2) dopuszcza się zbiorniki retencyjne, studnie chłonne itp.;
 - 3) odprowadzenie wód opadowych do odbiorników zgodnie z przepisami odrębnymi i na warunkach w nich określonych;
 - 4) nakaz kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i drogi przed spływaniem wód opadowych
5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną: zaopatrzenie z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych i stacji transformatorowych lub z lokalnych źródeł, w tym produkujących energię ze źródeł odnawialnych, stanowiących mikroinstalacje.
6. Ustala się następujące zasady dla istniejącej w granicach obszaru objętego planem istniejącej sieci melioracyjnej:
- 1) ochrona istniejących sieci zgodnie z przepisami prawa wodnego; zakaz wykonywania robot które mogą prowadzić do pogorszenia sprawności pracy urządzeń melioracyjnych;
 - 2) przy prowadzeniu robót budowlanych, innych działań inżynierskich i prac związanych z robotami ziemnymi oraz przy nasadzeniach zieleni nakaz ochrony istniejących urządzeń drenarskich i melioracyjnych przed zniszczeniem bądź uszkodzeniem;
 - 3) dopuszcza się przebudowę i kanalizowanie sieci w ramach istniejącego systemu melioracyjnego, spowodowane usunięciem kolizji z projektowanym zagospodarowaniem; dopuszcza się prace konserwacyjne.
7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło: z indywidualnych źródeł niskoemisyjnych lub bezemisyjnych.
8. W zakresie gospodarki odpadami:
- 1) odpady komunalne gromadzić selektywnie w wydzielonych i przystosowanych miejscach, zapewniając zabezpieczenie przed przedostaniem się do środowiska substancji szkodliwych, zapewnić regularny wywóz przez uprawnione podmioty,
 - 2) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi oraz przepisami lokalnymi gminy Czersk.
9. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej: dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń i sieci infrastruktury telekomunikacyjnej i sieci szerokopasmowych oraz przyłączy do zabudowy.
10. Inne ustalenia: dopuszcza się zaopatrzenie obszaru w gaz poprzez projektowane gazociągi średniego i niskiego ciśnienia lub za pomocą gazu zbiornikowego.
11. Dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz przyłączy do obiektów budowlanych.

§ 15.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

Do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym niniejszym planem teren należy użytkować wyłącznie w sposób dotychczasowy, nie określa się innych tymczasowych sposobów zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

§ 16.

Stawki procentowe

Ustala się stawkę procentową w wysokości 20%.

§ 17.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Czerska.

§ 18.

W granicach określonych granicami niniejszego planu traci moc Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części gminy Czersk we wsi Łąg, uchwalony Uchwałą Nr XXX/298/17 Rady Miejskiej w Czersku z dnia 27 kwietnia 2017r. (opublikowany w Dz. Urz. Woj. Pom. z z 2017r poz. 2515)

§ 19.

1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.
2. Uchwała podlega również publikacji w Biuletynie Informacji Publicznych Gminy Czersk.

.....

**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Czersku**

Załącznik 1
do UCHWAŁY Nr
RADY MIEJSKIEJ W CZERSKU
z dnia

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części gminy Czersk we wsi Łąg

GRAFIKA - RYSUNEK PLANU w skali 1:1000

Załącznik nr 2

do UCHWAŁY Nr
RADY MIEJSKIEJ W CZERSKU
z dnia

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części gminy Czersk we wsi Łąg

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego

Rada Miejska w Czersku, po zapoznaniu się z dokumentacją formalno-prawną dotyczącą uwag do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Czersk we wsi Łąg
r o z s t r z y g a c o następuje:

udokumentowano, że w czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tj. w dniach **od** r. **do** oraz w terminie obligatoryjnym oczekiwania na uwagi, tj. **do dnia** r. **nie wpłynęły żadne uwagi/ wpłynęły następujące uwagi :**

1) uwaga z dniar. (wpływ do Urzędu Miejskiego w Czersku dnia r.) dot. dz. geod. i ustaleń dla terenu oznaczonego symbolem

Uwaga została w rozstrzygnięciu Burmistrza

Rada Miejska w Czersku akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza Czerska.

.....
Przewodniczący Rady Miejskiej w Czersku

Załącznik nr 3

do UCHWAŁY Nr
RADY MIEJSKIEJ W CZERSKU
z dnia

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Czersk we wsi Łąg

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020r poz. 293, ze zm.), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019r poz. 506, ze zm.) oraz na podstawie ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2019 r poz. 869, ze zm.)

Rada Miejska w Czersku rozstrzyga, co następuje:

Uchwalenie Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Czersk we wsi Łąg nie będzie skutkowało koniecznością realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy. Niezbędną infrastrukturę realizować będą inwestorzy we własnym zakresie.

.....
Przewodniczący Rady Miejskiej w Czersku

UZASADNIENIE

do UCHWAŁY Nr
RADY MIEJSKIEJ W CZERSKU
z dnia

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Czersk we wsi Łąg

1. Wstęp

Zmiana miejscowego planu jest realizacją Uchwały Nr IX/106/19 Rady Miejskiej w Czersku z dnia 28 maja 2019r o przystąpieniu do sporządzania zmiany miejscowego planu i odpowiedzią na składane wnioski w sprawie zmiany obowiązującego planu. Obszar objęty planem to teren objęty dotychczasowym planem miejscowym z 2017r dla części obrębu geod. Łąg . Jest to teren położony na północ od drogi krajowej nr 22, przy obszarze kolejowym linii kolejowej znaczenia państwowego nr 203 Tczew-Kostrzyn , przy ul. Zbożowej (droga wewnętrzna). Jest to własność prywatna, obejmuje działki geod. 27/1-27/12. Obszar opracowania to 1,10 ha. W sąsiedztwie znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz mieszkaniowo-usługowa. Dotychczasowy plan z 2017 r. przeznaczał teren na cele mieszkaniowo-usługowe. Sporządzenie zmiany obowiązującego miejscowego planu ma na celu uwzględnienie złożonego wniosku właściciela nieruchomości. Zmiana ma umożliwić korzystniejsze zagospodarowanie i zabudowę, w tym rozszerzenie dopuszczalnych funkcji o usługi handlowe związane ze sprzedaż pojazdów , części samochodowych i motocyklowych, a także zabudowę usługową z zakresu naprawy pojazdów, mechaniki, lakiernictwa, blacharstwa.

W myśl art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w granicach opracowania zmiany utraci moc plan dotychczasowy z 1998r.

Zgodnie z dokumentem Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Czersk (przyjętego uchwałą nr XXXVI/301/14 Rady Miejskiej w Czersku z dnia 28 lutego 2014 r.), obszar objęty zmianą planu to tereny „rozwoju urbanistycznego” określony jako strefa III Łąg –osadniczo-rolnicza, z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Według Studium wieś Łąg to wieś sołecka, lokalny ośrodek osadniczy z elementarnym pakietem usług obsługujących mniejsze wsie, osady i leśniczówki położone w zasięgach obsługi poszczególnych funkcji, wraz z publicznymi szkołami podstawowymi. W Studium dopuszcza się możliwość rozwoju usług w istniejących strukturach przestrzennych. Studium nie zakazuje sytuowania zabudowy w obszarze objętym zmianą planu, nie wprowadza także istotnych ograniczeń w jej sytuowaniu.

Jest to teren położony w granicach obszaru Natura 2000 PLB 220009 Bory Tucholskie.

Spełniony został wymóg art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - przedkładany do uchwalenia plan miejscowy nie narusza ustaleń obowiązującego Studium.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2.1 Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

Gmina CZERSK – plan 3 – ŁĄG

Wymagania te uwzględniono określając przeznaczenie terenu, a także zasady kształtowania zagospodarowania i zabudowy m. inn. poprzez linie zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej, intensywność zabudowy, wysokość zabudowy, zapisy dotyczące geometrii dachów. Ponadto ustalono konieczność harmonizowania zabudowy sytuowanej w ramach terenu pod względem kolorystycznym i materiałowym. Parametry, wskaźniki dla zabudowy określono biorąc pod uwagę dyspozycje Studium gminy Czersk.

2.2 Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru opracowania planu są chronione zapisami dotyczącymi kształtowania zabudowy. Ze względu na aktualne wymagania prawne - uchwała o przystąpieniu do sporządzania planu została podjęta po dacie wejścia w życie ustawy z dn. 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu - Dz. U. z 2015 r. poz. 443, nie można w ustaleniach planu umieszczać ustaleń wynikających z dotychczasowego art. 15 ust 3 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (został on uchylony) dotyczących zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane. Kwestie te będą mogły być regulowane przepisami odpowiedniej uchwały Rady Miejskiej w Czersku, podjętej na podstawie ustawy krajobrazowej. Audyt krajobrazowy dla województwa pomorskiego nie został dotąd sporządzony i uchwalony, nie można zatem w zmianie planu uwzględnić jego wyników.

Obszar opracowania zlokalizowany jest na przedpolu ekspozycyjnym wsi Łąg, objętej ochroną jako układ i zespół ruralistyczny a zabudowa w obszarze objętym zmianą będzie stanowić element panoramy wsi Łąg oglądanej od południowego zachodu z drogi krajowej nr 22. Z uwagi na wyeksponowane usytuowanie, w obrębie planu konieczna jest ochrona krajobrazu kulturowego poprzez kształtowanie nowej zabudowy niskiej (max dwie kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze), ze znaczącym udziałem zieleni i nawiązującej do tradycji budowlanej regionu. Podstawowym czynnikiem stanowiącym o tożsamości krajobrazu kulturowego w budownictwie jest kształt dachu, który tradycyjnie miał postać dwuspadową. W sąsiedztwie obszaru planu występują także budynki z okresu międzywojennego z dachem łamanym, dość powszechne w regionie, stąd dopuszczono tego typu formę przy kształtowaniu nowej zabudowy mieszkaniowej.

2.3 Wymagania ochrony środowiska.

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym ochrony gatunkowej. Obszar opracowania jest objęty formami prawnej ochrony przyrody- jest położony w granicach obszaru Natura 2000 PLB 220009 Bory Tucholskie. Obowiązują dla niego odpowiednie przepisy odrębne, w tym ustawy o ochronie przyrody oraz przepisy prawa miejscowego takie jak: zarządzenia RDOŚ w Bydgoszczy z dnia 31 marca 2015 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków Bory Tucholskie PLB 220009 (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2015 r poz. 1161). Plan ustala standard akustyczny dla terenu jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej, nakazuje docelowe włączenie zabudowy do sieci wod-kan, a w ogrzewaniu zastosowanie niskoemisyjnych lub bezemisyjnych źródeł ogrzewania. Wg danych z ewidencji gruntów część obszaru to użytki rolne klas RIIIB, la których w procedurze planistycznej dotychczasowego mpzp z 2017r uzyskano wymagane przepisami zgody na zmianę rolnego przeznaczenia na cele nierolnicze.

Zgodnie z dotychczasowym planem z 2017r ograniczono dopuszczalne funkcje do przedsięwzięć nie zaliczanych do znacząco oddziałujących na środowisko (z wyjątkami). Nakazano ograniczenie

uciążliwości związanych z prowadzoną w granicach planu działalnością gospodarczą do granic własnego terenu.

Ze względu na fakt, iż zmiana stanowi jedynie nieznaczną modyfikację dotychczasowego planu, uzgodniono możliwość odstąpienia od wymogu przeprowadzania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

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

Obszar objęty zmianą planu nie jest objęty formami ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, nie występują dobra kultury współczesnej wymagające ochrony.

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

Obszar opracowania nie jest położony w obszarach osuwania się mas ziemnych, nie występują w jego granicach ani w bezpośrednim sąsiedztwie obiekty stwarzające zagrożenie wystąpienia poważnych awarii, nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Ochronie zdrowia służą zapisy określające standard akustyczny – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zapisy nakazujące włączenie zabudowy do sieci wod-kan. Ze względu na ustalone przeznaczenie terenu oraz jego usytuowanie nie występują uwarunkowania nakazujące odpowiednie urządzenie terenów publicznych (te nie występują w obszarze objętym zmianą planu) , ustalono zasady wyznaczania miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe.

2.6 Walory ekonomiczne przestrzeni.

Uchwalenie planu pozwoli na racjonalne i efektywniejsze wykorzystanie walorów ekonomicznych terenu, w szczególności pozwalające na realizację obiektów handlowych (dotychczas możliwość lokalizowania tego typu obiektów budziło wątpliwości) oraz usługowych związanych z obsługą komunikacji, naprawami pojazdów. Ze względu na rozszerzenie zakresu dopuszczalnych funkcji wartość nieruchomości wzrasta, zatem plan ustala stawkę procentową tzw. opłaty planistycznej na poziomie 20%.

Potencjalne prognozowane korzyści oraz skutki finansowe wynikające z opracowania zmiany planu przeanalizowano i przedstawiono w prognozie skutków finansowych.

2.7 Prawo własności.

Cały obszar objęty zmianą to własność prywatna, w związku z czym istotne było uwzględnienie wniosku jego właściciela w możliwie najpełniejszy sposób. Ustalenia planu nie ograniczają prawa własności, nie przewidują przeznaczenia nieruchomości prywatnych na cele publiczne.

2.8 Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Projekt zmiany planu nie koliduje z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa, nie występują tereny zamknięte lub strefy ochronne takich terenów.

2.9 Potrzeby interesu publicznego.

Celem zmiany planu jest umożliwienie korzystniejszego i zgodnego z potrzebami właściciela zagospodarowania i zabudowy, a potrzeby interesu publicznego zostały uwzględnione poprzez ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania zapewniających zachowanie ładu przestrzennego oraz odpowiedniej ochrony środowiska.

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

Projekt planu zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, nie ograniczając możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej. Zawiera także zapisy odnoszące się do zasad modernizacji i budowy systemów infrastruktury technicznej.

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

Burmistrz Czerska na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej zmiany planu miejscowego zapewnił jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa: składania wniosków, uczestniczenia w dyskusji publicznej nad rozwiązaniami w trakcie wyłożenia projektu do publicznego wglądu oraz możliwość składania uwag. Pisma z wnioskami złożyły niektóre z zawiadomionych organów i instytucji.

Zgodnie z wymogami ustawowymi Burmistrz ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu miejscowego w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego oraz na stronie internetowej Urzędu Miejskiego, wyznaczając termin składania wniosków. Uzyskano zgodę na odstąpienie od strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Ponadto, projekt zmiany planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od r do r po uprzednim ogłoszeniu o ww. wyłożeniu. Ogłoszenie zamieszczono w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego oraz na stronie internetowej Urzędu Miejskiego. W ogłoszeniu został wyznaczony termin wyłożenia projektu, termin dyskusji publicznej ustalono na dzień r., oraz ustalono termin składania uwag – do dnia r.

W terminach wyznaczonych przez Burmistrza Czerska każdy, kto kwestionował ustalenia przyjęte w projekcie zmiany planu miejscowego, mógł wnieść uwagi. Uwagi mogły być wnoszone w formie pisemnej, w formie ustnej do protokołu z dyskusji publicznej, a także za pomocą poczty elektronicznej. Protokół z dyskusji publicznej został zamieszczony na stronie internetowej gminy oraz na tablicy ogłoszeń.

W wyznaczonym terminie nie wniesiono uwag / wniesiono uwagi

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

Projekt zmiany planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym systemów zaopatrzenia w wodę. Ustalono zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej. Miejscowość Łąg jest wyposażona w sieci wodociągowe, działki objęte opracowaniem jak dotąd nie są wyposażone w infrastrukturę wod-kan, ale sieć wodociągowa znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie na dz. 21.

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

Ustalenia przyjęte w planie równoważą interes publiczny z interesem właściciela nieruchomości. W interesie publicznym jest odpowiednie zagospodarowanie terenu i maksymalne ograniczenie potencjalnych negatywnych oddziaływań na środowisko, a zastosowane w zmianie planu zapisy to umożliwiają.

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

Ustalone przeznaczenie terenu jest wynikiem złożonego wniosku.

Teren usytuowany jest w bezpośrednim sąsiedztwie już zabudowanych terenów wsi Łąg. Teren ma zapewniony dostęp do dróg publicznych, w tym możliwość dogodnego korzystania z publicznego transportu zbiorowego.

Określone zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu wyznaczono adekwatnie do proponowanych funkcji. Wieś Łąg posiada zwartą ukształtowaną strukturę funkcjonalno- przestrzenną, obszar objęty zmianą planu jest przygotowany do zabudowy, możliwy do docelowej obsługi przez systemy komunikacyjne i infrastrukturalne wodociągowe i kanalizacyjne.

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

Zmiana planu miejscowego nie jest sprzeczna z polityką przestrzenną gminy sformułowaną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czersk (z 2014r.). Burmistrz Czerska dokonał analizy o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Opracowanie jest zgodne z podjętą przez Radę Miejską w Czersku Uchwałą Nr XXIV/211/16 z dnia 29 września 2016 r.

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

Sporządzona w trakcie procedury „Prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Czersk we wsi Łąg” wykazała, iż:

- Realizacja ustaleń zmiany planu miejscowego nie spowoduje konieczności poniesienia nakładów na budowę infrastruktury technicznej stanowiącej zadania własne gminy
- Uchwalenie zmiany planu miejscowego nie wiąże się z koniecznością poniesienia kosztów urządzenia dróg publicznych gminnych
- Uchwalenie zmiany planu miejscowego nie wiąże się z koniecznością dokonania wykupu gruntów na cele publiczne bądź w ramach realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 - 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
- Uchwalenie zmiany planu miejscowego może skutkować możliwością pozyskania dochodów z opłaty planistycznej i z podatku od czynności cywilnoprawnych
- Realizacja ustaleń zmiany planu miejscowego nie będzie skutkować możliwością naliczenia opłat adiacenckich z tytułu podziału nieruchomości (wg wniosku właściciela nie jest on zainteresowany zagospodarowaniem i zabudową terenu, a nie wydzielaniem z niej nowych działek budowlanych)
- Uchwalenie zmiany planu miejscowego może wiązać się ze wzrostem dochodów z podatków

Generalnie nie powinny wystąpić sytuacje obciążające budżet gminy w wyniku realizacji ustaleń zmiany planu, może być ona korzystna dla budżetu.

5. Przebieg dotychczasowej procedury planistycznej.

Projekt zmiany planu został poddany procedurze planistycznej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020r poz. 293, ze zm.).

Burmistrz Czerska w ramach obowiązującej procedury planistycznej dokonał następujących czynności:

- ogłosił w prasie miejscowej, oraz poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń i na stronach BIP o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu,
- powiadomił na piśmie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,
- rozpatrzył wnioski do planu złożone przez organy i instytucje właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,
- sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia zmiany planu,
- uzyskał opinie o projekcie zmiany planu i dokonał jego uzgodnień,
- ogłosił w prasie, na stronach BIP, a także poprzez obwieszczenie o terminie wyłożenia projektu zmiany planu, informując osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej o możliwości składania uwag dotyczących projektu zmiany planu,
- wyłożył projekt zmiany planu do publicznego wglądu (w dniach od r do r.), przeprowadził w dniu r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
- przyjmował uwagi do planu w terminie do dnia r., w terminie tym nie wniesiono uwag/ wniesiono uwagi.....

Wobec wyczerpania procedury sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (lub zmiany takiego planu) określonej w art. 17 pkt 1-14 przedkłada się Radzie Miejskiej w Czersku projekt zmiany planu, wraz z ustawowo określonymi załącznikami – do uchwalenia.

.....