

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

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Czersk w rejonie ulic Chojnickiej i Starego Urzędu

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 713), 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 XII/143/19 Rady Miejskiej w Czersku z dnia 30 września 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Czersk w rejonie ulic Chojnickiej i Starego Urzędu, 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:

Rozdział 1

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1.

1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Czersk w rejonie ulic Chojnickiej i Starego Urzędu, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar położony w rejonie ulic Chojnickiej i Starego Urzędu, którego granice przedstawiono na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, o pow. ok. 20,0 ha.

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 planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol cyfrowo-literowy terenu identyfikujący teren wydzielony liniami rozgraniczenia, gdzie cyfra oznacza kolejny nr porządkowy, a litery oznaczają przeznaczenie terenu:
 - a) M/U – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - b) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) E – tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka ,
 - d) KDD – tereny komunikacyjne, dróg publicznych klasy technicznej dojazdowej
 - e) KDW - tereny komunikacji, dróg wewnętrznych ;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

- 5) obowiązujące linie zabudowy;
- 6) istniejąca linia elektroenergetyczna napowietrzna SN 15kV wraz z pasem ograniczeń szerokości 14,0 m (po 7,0 m od osi linii w obu kierunkach);
- 7) granica strefy ochrony konserwatorskiej „B”;
- 8) granice stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w ewidencji zabytków;
- 9) obiekty zabytkowe figurujące w ewidencji zabytków;
- 10) obiekty o wartościach historyczno-kulturowych współtworzące klimat historycznej zabudowy, objęte ochroną konserwatorską.

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

6. Pozostałe oznaczenia na rysunku 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) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach przekrywający min 80% rzutu najwyższej kondygnacji budynku, dotyczący głównej bryły budynku, o nachyleniu połaci minimum 15 stopni; podane w ustaleniach wymagane kąty nachylenia nie odnoszą się do takich elementów dachu jak lukarny, naczółki, zadaszenie wejść, ganków, werand, ogrodów zimowych itp.;
- 3) **głównej bryle budynku** – należy przez to rozumieć bryłę budynku bez wykuszy, werand, ganków, dobudówek itp. elementów, stanowiącą minimum 70% jego kubatury;
- 4) **harmonizowaniu zabudowy pod względem kolorystyki i stosowanych materiałów pokryciowych i elewacyjnych** – należy przez to rozumieć takie rozwiązania projektowe i realizacyjne, które pozwalają uzyskać połączenie elementów zagospodarowania działki budowlanej w estetyczną całość, spójną kompozycyjnie;
- 5) **miejscu parkingowym** – należy przez to rozumieć miejsce na samochód osobowy wydzielone na terenie nieruchomości lub w budynku (garaż wolnostojący, przybudowany lub wbudowany);
- 6) **miejscu parkingowym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową** – należy przez to rozumieć miejsce parkingowe spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca parkingowego dla osób niepełnosprawnych, zlokalizowane na poziomie terenu lub w budynku na kondygnacjach dostępnych dla osób niepełnosprawnych;
- 7) **nadbudowie** – należy przez to rozumieć rodzaj budowy, w wyniku którego powstaje nowa część istniejącego już obiektu budowlanego; w wyniku przeprowadzenia nadbudowy obiektu budowlanego zwiększa się jego wysokość i powierzchnia użytkowa;
- 8) **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;
- 9) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć ściśle określoną linię usytuowania ściany zewnętrznej głównej budynku od strony dróg, linia nie dotyczy takich elementów drugorzędnych jak : schodów zewnętrznych, podestów, pochylni, zejść, zjazdów, ramp, balkonów, wykuszy, zadaszeń nad wejściami;
 - 10) **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;
 - 11) **przebudowie** – należy przez to rozumieć wykonywanie robot budowlanych określonych w przepisach odrębnych prawa budowlanego tj. „wykonywanie robót budowlanych, w wyniku których następuje zmiana parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego obiektu budowlanego, z wyjątkiem charakterystycznych parametrów, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość bądź liczba kondygnacji; w przypadku dróg są dopuszczalne zmiany charakterystycznych parametrów w zakresie niewymagającym zmiany granic pasa drogowego” (art. 3 pkt 7a prawa budowlanego);
 - 12) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw oraz akty wykonawcze, a także akty prawa miejscowego;
 - 13) **rozbudowie** - należy przez to rozumieć zmianę charakterystycznych parametrów istniejącego obiektu budowlanego, jak kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość;
 - 14) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć część graficzną planu stanowiącą załącznik nr 1 do uchwały;
 - 15) **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;
 - 16) **strefie ochrony konserwatorskiej** – należy przez to rozumieć wyznaczony granicami obszar, na którym obowiązują określone ograniczenia, zakazy i nakazy, mające na celu ochronę znajdujących się na nim zabytków, w tym historycznego zespołu zabudowy zasługującego na ochronę ze względu na posiadane walory;
 - 17) **terenie** - należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o określonym rodzaju przeznaczenia, posiadającą 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, zieleni towarzyszącą oraz dojścia i dojazdy oraz inne niezbędne dla jego funkcjonowania urządzenia towarzyszące obiektom budowlanym;
 - 18) **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;
 - 19) **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;

20) **zabudowie usługowej** - należy przez to rozumieć inwestycje i usługi zaspokajające 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 oraz budynkami towarzyszącymi z pomieszczeniami technicznymi a także innymi towarzyszącymi urządzeniami budowlanymi.

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. Ustalenia dotyczące wysokości nie dotyczą obiektów infrastruktury technicznej (np. słupów energetycznych, obiektów telekomunikacyjnej i łączności publicznej itp.).
3. Ustalone w planie parametry: wielkość powierzchni zabudowy, minimalna powierzchnia biologicznie czynna oraz intensywność zabudowy nie dotyczą działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej lub dojazdów, dojść.
4. Dla działek związanych z lokalizacją budynku stacji transformatorowych dopuszcza się sytuowanie obiektu bezpośrednio na granicy działki.
5. 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.
6. Plan dopuszcza stosowanie kondygnacji podziemnych.

ROZDZIAŁ 2

USTALENIA OGÓLNE

§ 4.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. W granicach objętych planem nie występują obszary wymagające rewaloryzacji w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego dla terenów zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustalone dla każdego z wydzielonych terenów, zawarte są w § 13 - § 17 uchwały, w tym linie zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej, wysokość zabudowy, geometrię dachów.
3. Ustala się wymóg harmonizowania budynków usytuowanych na jednej działce lub jednym terenie inwestycyjnym objętym jednym pozwoleniem na budowę, pod względem kolorystycznym, geometrii dachów, rozwiązań materiałowych pokrycia dachowego czy wystroju elewacji, a dla nowej zabudowy uzupełniającej program użytkowy zabudowanego terenu nawiązywanie formą architektoniczną, wystrojem zewnętrznym do zasad kompozycyjnych zabudowy istniejącej.

4. Dla istniejącej w dniu uchwalenia planu zabudowy, wzniesionej zgodnie z przepisami prawa, dopuszcza się zachowanie gabarytów, wysokości, formy zabudowy. Ustala się prawo do przebudowy, prac remontowych i modernizacyjnych istniejących w dniu uchwalenia planu budynków. Dla obiektów zabytkowych objętych ochroną obowiązują ustalenia zawarte w § 6 uchwały.
5. 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.

§ 5.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Obszar planu w całości położony jest w granicach obszaru Natura 2000 - Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków PLB220009 Bory Tucholskie. Obowiązują dla niego przepisy odrębne ustawy o ochronie przyrody oraz odpowiednie przepisy prawa miejscowego (zarządzenia Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska).
2. Wprowadza się obowiązek włączenia zabudowy do systemów sieci inżynierskiej infrastruktury technicznej wodociągowej oraz kanalizacyjnej.
3. Standardy akustyczne w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska oraz poziomów dopuszczalnego hałasu określono w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.
4. Obowiązuje utrzymanie i ochrona wartościowego drzewostanu i krzewów oraz wzbogacenie istniejących form zieleni. W sytuacji koniecznej wycinki obowiązuje nakaz kompensacji przyrodniczej. W nowych nasadzeniach zieleni wysokiej należy stosować gatunki rodzime, zgodne geograficznie
5. Przy realizacji ustaleń planu uwzględnić należy wymogi dotyczące ochrony gatunkowej roślin, grzybów i zwierząt, zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. W systemach grzewczych należy stosować rozwiązania o wysokiej sprawności energetycznej, nie powodujące ponadnormatywnych zanieczyszczeń atmosfery, stosownie do przepisów odrębnych.
7. Wszelkie zmiany stosunków gruntowo-wodnych, towarzyszące realizacji ustaleń planu nie mogą trwale, negatywnie oddziaływać na tereny sąsiednie; sposób odprowadzenia wód opadowych winien uwzględniać uwarunkowania terenów sąsiednich i nie może powodować na nich szkód. Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych.
8. Zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonych usługowych działalności gospodarczych w terenach M/U 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. Dla urządzeń i obiektów telekomunikacyjnych zasady lokalizacji określają przepisy odrębne.
9. Ustala się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zakaz nie dotyczy: sieci infrastruktury technicznej oraz przedsięwzięć, dla których nie wystąpił obowiązek przeprowadzenia procedury oceny oddziaływania na środowisko lub przeprowadzona procedura wykazała brak niekorzystnego wpływu na stan środowiska.

§ 6.

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

1. W granicach opracowania występuje strefa ochrony konserwatorskiej „B”, pokazana na rysunku planu, dla której ustala się:
 - 1) nową zabudowę należy realizować w sposób zapewniający uporządkowanie, zharmonizowanie i wkomponowanie jej w zabytkową przestrzeń; poprzez nawiązanie i dostosowanie cech nowoprojektowanej zabudowy (wysokość, proporcje wymiarów rzutu, proporcje i artykulacje elewacji, kształt dachu, kierunek głównej kalenicy w stosunku do drogi) do historycznej zabudowy zlokalizowanej w sąsiedztwie;
 - 2) zachowanie towarzyszącej historycznej zieleni komponowanej oraz utrzymanie i rewaloryzację pozostałych historycznych elementów zagospodarowania;
 - 3) nakaz utrzymania obiektów zabytkowych z zachowaniem ich walorów i detali architektonicznych;
 - 4) zakaz przekształceń obiektów chronionych oraz ich bezpośredniego otoczenia w sposób prowadzący do obniżenia wartości historycznych, estetycznych lub architektonicznych chronionych obiektów.
2. Część obszaru objętego planem znajduje się w obrębie stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w ewidencji zabytków, których granice oznaczono na rysunku planu. W obrębie stref roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, których zakres i rodzaj ustala wojewódzki konserwator zabytków w trybie przepisów odrębnych.
3. Dla budynków zabytkowych figurujących w ewidencji zabytków, ujawnionych na rysunku planu: budynek mieszkalny ul. Starego Urzędu 2, budynek mieszkalny ul. Chojnicka 1, budynek mieszkalny ul. Chojnicka 11, budynek mieszkalny ul. Chojnicka 13, budynek mieszkalny ul. Chojnicka 41, budynek mieszkalny ul. Chojnicka 47 ustala się:
 - 1) ochronę historycznych elementów struktury (w celu ich zachowania i możliwości odtworzenia) w zakresie: kształtu bryły, wysokości, geometrii dachu, kompozycji elewacji frontowej, w tym układu otworów okiennych i drzwiowych, tradycyjnych podziałów stolarki, głównych podziałów architektonicznych elewacji, zachowanych elementów wystroju i detalu architektonicznego, historycznego materiału;
 - 2) dopuszcza się adaptacje i rewaloryzacje obiektów zabytkowych, które nie będą kolidować z zakresem ochrony obiektów zabytkowych i które polegać będą na poszanowaniu struktury i formy obiektu zabytkowego;
 - 3) nie dopuszcza się stosowania systemów dociepleń zewnętrznych, których użycie spowoduje zniszczenie historycznej elewacji (tynkowanej, ceglanej lub drewnianej) obiektu, w szczególności przesłonięcie lub zniszczenie istniejących podziałów elewacji oraz detali architektonicznych;
 - 4) ewentualna wymiana stolarki okiennej i drzwiowej powinna mieć charakter odtworzeniowy względem historycznej, z zachowaniem wielkości otworów, kształtu stolarki i jej podziałów lub opierać się na zachowanych przekazach ikonograficznych;
 - 5) w przypadku prac budowlanych adaptacyjnych i rewaloryzacyjnych należy zachować dotychczasową bryłę obiektu historycznego, dotyczy to w szczególności: wysokości zabudowy, szerokości i długości obrysu budynku historycznego, dopuszcza się dobudowy w oparciu o materiały ikonograficzne, o ile nie powoduje to zagrożenia dla chronionych wartości określonych w pkt 1;
 - 6) dopuszcza się zmiany związane z przystosowaniem obiektów do współczesnych wymogów technicznych i funkcjonalnych pod warunkiem utrzymania ochrony określonych w pkt 1;

- 7) dla obiektów figurujących w ewidencji zabytków (GEZ) obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony i opieki nad zabytkami.
4. Obejmuje się ochroną konserwatorską budynki, stanowiące obiekty o wartościach historyczno-kulturowych, współtworzące klimat historycznej zabudowy, są to: budynki przy ul. Starego Urzędu 10, 12, 16, oznaczonych na rysunku planu. Ochronie podlega bryła, kształt dachu, proporcje budynku oraz zachowany charakterystyczny detal architektoniczny. Dopuszcza się harmonijną rozbudowę budynków przy zachowaniu proporcji brył i kompozycji elewacji.
5. W granicach opracowania nie występują chronione dobra kultury współczesnej.

§ 7.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. W granicach planu nie występują przestrzenie publiczne w rozumieniu definicji zawartej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. wyznaczone jako przestrzenie publiczne w dokumencie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czersk.
2. Ulice oznaczone symbolami KDD w liniach rozgraniczenia stanowią tereny ogólnodostępne, o publicznym charakterze, dla których ustala się:
 - 1) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
 - 2) nakaz dostosowania zagospodarowania i urządzenia terenu do potrzeb osób niepełnosprawnych;
 - 3) należy stosować jednolite wyposażenie powtarzalne takie jak. np. latarnie, barierki, słupki, ograniczniki ruchu itp.

§ 8.

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 uchwalenia planu audytu krajobrazowego nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów w tym zakresie, nie występują krajobrazy priorytetowe.

§ 9.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

1. Nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości. Podziały nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Powierzchnie minimalne nowo -wydzielanych działek budowlanych określono w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.
3. Parametry działek uzyskiwane w wyniku podziałów nie dotyczą wydzielen pod infrastrukturę techniczną lub dojazdy; minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek nie dotyczą działek wydzielanych na polepszenie warunków zagospodarowania działki sąsiedniej.
4. Dopuszcza się łączenie działek istniejących w dniu uchwalenia planu w jeden teren inwestycyjny.

§ 10.

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

1. Wzdłuż przebiegu istniejącej linii SN 15 kV ustala się pas ograniczeń w zagospodarowaniu, stanowiący pas funkcyjny linii. Zasięg pasa jak na rysunku planu, szerokość 14,0 m, po 7,0 m od osi linii w obu kierunkach.
2. W pasie funkcyjnym, o którym mowa w ust. 1 ustala się:
 - 1) w pasie strefy ograniczeń linii napowietrznej elektroenergetycznej - 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) zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym;
 - 4) ograniczenia wymienione w pkt 1 i 2 nie obowiązują w sytuacji przebudowy linii na kablową lub zmiany trasy linii.

§ 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Powiązania zewnętrzne obszaru planu z otoczeniem zapewniają ul. Chojnicka i ul. Starego Urzędu, usytuowane poza granicami planu, w ich bezpośrednim sąsiedztwie.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - 1) woda z sieci wodociągowej; nowe sieci realizować w pasach drogowych ulic;
 - 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) ścieki sanitarne odprowadzać do sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 2) nowe sieci kanalizacji sanitarnej projektować w pasach drogowych ulic;
 - 3) dopuszcza się w okresie tymczasowym (do czasu realizacji sieci umożliwiających włączenie) stosowanie indywidualnych rozwiązań – zbiorników bezodpływowych na ścieki sanitarne;
 - 4) po wybudowaniu sieci kanalizacyjnej obowiązuje podłączenie do niej wszystkich obiektów i likwidacja zbiorników bezodpływowych.
4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych
 - 1) odprowadzać powierzchniowo na własnym terenie lub do sieci kanalizacji deszczowej, z wykluczeniem odprowadzenia do systemów odwodnienia drogi krajowej 22 (ul. Chojnicka) ;
 - 2) nowe odcinki sieci kanalizacji deszczowej realizować w pasach drogowych ulic;
 - 3) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych i roztopowych z dachów budynków oraz z terenów niezabudowanych i zieleni towarzyszącej w granicach własnych działek w celu ich późniejszego wykorzystania (np. do pielęgnacji zieleni), w formie szczelnych zbiorników retencyjnych, oczek wodnych itp.;
 - 4) odprowadzenie wód opadowych do odbiorników zgodnie z przepisami odrębnymi i na warunkach w nich określonych;
 - 5) nakaz kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i drogi przed spływaniem wód opadowych.
5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) zaopatrzenie z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych i stacji transformatorowych lub z lokalnych źródeł, w tym produkujących energię ze źródeł odnawialnych, stanowiących mikroinstalacje;
 - 2) dopuszcza się sytuowanie nowych stacji transformatorowych w obszarze planu, szczegółowych lokalizacji w liniach rozgraniczających poszczególnych terenów nie określa się;
 - 3) zakazuje się kolizji planowanego zagospodarowania z istniejącymi odcinkami sieci.
6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło: z indywidualnych źródeł niskoemisyjnych lub bezemisyjnych.
7. 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.
8. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej: dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń i sieci infrastruktury telekomunikacyjnej i sieci szerokopasmowych oraz przyłączy do zabudowy.
9. Inne ustalenia: dopuszcza się zaopatrzenie obszaru w gaz poprzez projektowane gazociągi średniego i niskiego ciśnienia lub za pomocą gazu zbiornikowego.
10. Dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz przyłączy do obiektów budowlanych.

§ 12.

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.

Rozdział 3

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 13.

Ustalenia szczegółowe dla terenów 1.M/U ,2M/U, 3.M/U

1. Ustala się dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.M/U , 2.M/U, 3.M/U przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, funkcje mieszkaniowe i funkcje usługowe mogą występować łącznie lub samodzielnie, nie określa się ich wzajemnych proporcji.
2. Dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy dla terenów 1.M/U, 2.M/U, 3.M/U:
 - 1) wolnostojące: budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki mieszkalne wielorodzinne o powierzchni zabudowy do 300m², budynki mieszkalno-usługowe o pow. zabudowy do 300m², budynki usługowe o powierzchni zabudowy do 300 m², przy czym ograniczenie nie dotyczy usług oświaty i wychowania;
 - 2) budynki mieszkalne wielorodzinne o pow. zabudowy do 300m², budynki usługowe o pow. zabudowy do 300m², budynki mieszkalno-usługowe o pow. zabudowy do 300m², w zabudowie

zwartej o charakterze kamienic, sytuowane wzdłuż ulicy Chojnickiej lub wzdłuż ul. Starego Urzędu;

- 3) lokale usługowe nieuciążliwe wbudowane w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub jednorodzinnych typu drobny handel detaliczny, działalność biurowa, gabinet lekarski itp.;
- 4) towarzyszące zabudowie mieszkalno-usługowej garaże, budynki gospodarcze, wiaty, altany;
- 5) dopuszcza się sytuowanie związanych z obiektami budowlanymi urządzeń budowlanych, a także zieleni towarzyszącej, infrastruktury technicznej (np. stacji transformatorowych, przepompowni ścieków);
- 6) dopuszcza się sytuowanie odcinków sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stanowiących cele publiczne.

3. Formy i funkcje zabudowy wykluczone w terenie 1.M/U, 2M/U, 3.M/U:

- 1) funkcje usługowe uciążliwe;
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie zabudowy bliźniaczej lub szeregowej;
- 3) budynki inwentarskie, magazynowe;
- 4) zabudowa w formie obiektów tymczasowych, przy czym nie dotyczy to obiektów wznoszonych na czas budowy.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z ustaleniami ogólnymi teren położony w granicach obszaru Natura 2000 - Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków PLB220009 Bory Tucholskie; obowiązują przepisy odrębne, ustalenia ogólne wg § 5 oraz:

- 1) ustala się standard akustyczny o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska oraz dopuszczalnego hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 2) ze względu na sąsiedztwo drogi krajowej nr 22 (ul. Chojnicka, usytuowana poza granicami planu) ustala się nakaz ochrony przed hałasem polegający na stosowaniu rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach. Budynek i urządzenia z nim związane powinny być zaprojektowane i wykonane w taki sposób, aby poziom hałasu, na który będą narażeni użytkownicy lub ludzie znajdujący się w ich sąsiedztwie, nie stanowił zagrożenia dla ich zdrowia, a także umożliwiał im pracę, odpoczynek i sen w zadowalających warunkach.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) część terenów 1/M/U i 2/M/U położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej „B”, granice strefy pokazano na rysunku planu; w strefie obowiązują ustalenia zgodnie z § 6 ust. 1;
- 2) część terenu 3.MN/U i 2.M/U położona jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w ewidencji zabytków, w strefach obowiązują ustalenia ogólne zgodnie z § 6 ust.2, zasięg stref pokazano na rysunku planu;
- 3) dla budynków zabytkowych w ewidencji zabytków, objętych ochroną, pokazanych na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 6 ust.3;
- 4) dla budynków o wartościach historyczno-kulturowych, współtworzących klimat historycznej zabudowy, objętych ochroną, pokazanych na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 6 ust.4.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - nie występuje potrzeba określania.

7. 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:

- a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
 - w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej - 75%,
 - w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej – 35%,
 - w zabudowie mieszkaniowo-usługowej i w zabudowie usługowej – 30%,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,0,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy – liczona w stosunku do powierzchni terenu działki budowlanej:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie większa jak 1,00,
 - dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej nie większa jak 1,20,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie większa jak 1,40
 - dla zabudowy usługowej nie większa jak 3,00;
 - d) łączna powierzchnia zabudowy liczona jako % powierzchni terenu działki budowlanej pod zabudowę:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie większa jak 25%,
 - dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej nie większa jak 30%,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie większa jak 35%,
 - dla zabudowy usługowej nie większa jak 50%;
- 2) Parametry, gabaryty, zasady kształtowania zabudowy:
- a) wysokości budynków podstawowych:
 - mieszkalne jednorodzinne – wysokość do 10 m,
 - mieszkalne wielorodzinne – wysokość do 11,0m,
 - usługowe - wysokość do 14,0m, do 3 kondygnacji nadziemnych,
 - b) wysokości budynków towarzyszących typu garaż, budynek gospodarczy, – 8,0m , dla wiat, altan - wysokość do 5,0m,
 - c) geometria dachów:
 - dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe, o nachyleniach 35-45 stopni, przy nachyleniach powyżej 30stopni kryte dachówką w kolorze naturalnym materiałów ceramicznych, położenie kalenicy dachu równoległe do osi drogi z której odbywa się zjazd na działkę; dopuszcza się dachy naczółkowe,
 - dla garaży, budynków gospodarczych, altan, wiat – dachy dowolne, w tym płaskie,
 - d) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru mierzony przed głównym wejściem do budynku -0,6 m;
- 3) Linie zabudowy - ustala się nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy dla budynków, jak na rysunku planu;
- 4) Dopuszcza się w terenach 1.M/U, 2.M/U, 3.M/U:
- a) sytuowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej bezpośrednio przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną,
 - b) dopuszcza się sytuowanie budynków mieszkalnych jednorodzinnych, usługowych, garażowych i gospodarczych, a także budynków mieszkaniowych wielorodzinnych i mieszkalno-usługowych, usługowych w formie zabudowy zwartej typu kamienica wzdłuż ul. Starego Urzędu i wzdłuż ul. Chojnickiej bezpośrednio przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną, ścianą bez okien i drzwi – przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- 5) Zasady zagospodarowania dotyczące miejsc parkingowych:
- a) miejsca parkingowe dla samochodów osobowych dla obsługi terenu, w ilości zabezpieczającej potrzeby własne realizować, sytuować w granicach własnej działki,
 - b) miejsca parkingowe realizować jako miejsca naziemne, w kondygnacjach podziemnych lub w garażach,
 - c) wskaźnik obowiązujący 1 miejsc / 1 lokal mieszkalny oraz 1 miejsce na 50m² pow. użytkowej usług w sytuacji, gdy w budynku jest usytuowany lokal usługowy, nie mniej jednak niż 1 miejsce dla potrzeb usług,

d) w zabudowie usługowej oraz mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowie mieszkaniowo-usługowej w ogólnej liczbie miejsc parkingowych zapewnić minimum 1 miejsce na 5 miejsc do parkowania dla potrzeb pojazdów zaopatrzonych w karty parkingowe;

6) W zakresie wykończenia budynków ustala się wymóg stosowania następującej kolorystyki oraz rozwiązań materiałowych:

- a) wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;
- b) stosowanie kolorystyki pokrycia dachów, ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, szarości.

8. Szczegółowe warunki i zasady scaleń i podziałów:

- 1) nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m².;
- 3) minimalna i maksymalna szerokość frontu działki- nie określa się;
- 4) ustala się zakaz podziałów geodezyjnych powodujących konieczność budowy nowych zjazdów z drogi krajowej nr 22 (ul. Chojnicka, poza granicami planu)

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

- 1) w terenach 1.M/U i 3.M/U w pasie ograniczeń związanych z przebiegiem napowietrznej linii elektroenergetycznej SN15kV pokazanej na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 10;
- 2) w terenach 1.M/U i 2.M/U ustala się wzdłuż drogi krajowej 22 (ul. Chojnicka) zakaz lokalizowania urządzeń emitujących zmienne światło.

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

- 1) obsługa komunikacyjna terenów z przyległych dróg publicznych usytuowanych poza granicami planu: ul. Chojnickiej i ul. Starego Urzędu oraz z projektowanych dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami KDD oraz KDW;
- 2) dopuszcza się realizację wewnętrznego systemu komunikacyjnego - dojazdów w ramach działek budowlanych oraz z dojazdów nowo-wydzielonych, dojazdy o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi w zakresie warunków techniczno-budowlanych oraz przepisów przeciwpożarowych;
- 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi, zawartymi w § 11.

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

§ 14.

Ustalenia szczegółowe dla terenu 4.MN

1. Ustala się dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4.MN przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy dla terenu 4.MN

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie zabudowy wolnostojącej,
- 2) usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej realizowane jako lokale wbudowane pod warunkiem, że nie przekraczają 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego usługi typu drobny handel detaliczny, działalność biurowa, gabinet lekarski itp.;
- 3) dopuszcza się sytuowanie poza budynkami mieszkalnymi towarzyszących im garaży dla samochodów osobowych, budynków gospodarczych, altan, wiat;

- 4) dopuszcza się sytuowanie związanych z obiektami budowlanymi urządzeń budowlanych, zieleni towarzyszącej, niewielkich obiektów infrastruktury technicznej (np. stacji transformatorowych, przepompowni ścieków);
- 5) dopuszcza się sytuowanie odcinków sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stanowiących cele publiczne.

3. Formy i funkcje zabudowy wykluczone w terenie 4.MN:

- 1) funkcje usługowe uciążliwe;
- 2) zabudowa w formie szeregowej i bliźniaczej;
- 3) zabudowa w formie obiektów tymczasowych, przy czym nie dotyczy to obiektów wznoszonych na czas budowy.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z ustaleniami ogólnymi teren położony w granicach obszaru Natura 2000 - Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków PLB220009 Bory Tucholskie; obowiązują ustalenia ogólne, przepisy odrębne oraz:

- 1) ustala się standard akustyczny o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska oraz dopuszczalnego hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) w zagospodarowaniu i urządzaniu terenu uwzględnić zachowanie istniejącej wartościowej zieleni wysokiej tj. wymagającej pozwoleń na wycinkę zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w nowych nasadzeniach nakaz wprowadzenia w ramach zieleni towarzyszącej funkcji podstawowej, w terenach biologicznie czynnych, zieleni wysokiej opartej na gatunkach rodzimych, zgodnych geograficznie.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – część terenu 4.MN położona jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w ewidencji zabytków, w strefach obowiązują ustalenia ogólne zgodnie z § 6 ust.2, zasięg stref pokazano na rysunku planu.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - nie występuje potrzeba określania.

7. 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:
 - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 50%,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,10, maksymalna intensywność zabudowy – liczona w stosunku do powierzchni terenu działki budowlanej: nie większa jak 1,50;
 - c) łączna powierzchnia zabudowy liczona jako % powierzchni terenu działki budowlanej: nie większa jak 50%;
- 2) Parametry, gabaryty, zasady kształtowania zabudowy:
 - a) budynki podstawowe - mieszkalne:
 - wysokość budynków – nie wyżej jak 10,0 m,
 - geometria dachów – dachy dwuspadowe, nachylenie połaci głównych w przedziale 35-45 stopni,

- maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru mierzony przed głównym wejściem do budynku -0,6 m

b) budynki pomocnicze (garaże, budynki gospodarcze) oraz obiekty typu wiaty, altany

- wysokość – nie wyżej jak 6 m,

- geometria dachów –dachy dowolne;

3) Linie zabudowy - ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków, jak na rysunku planu,

5) Zasady zagospodarowania dotyczące miejsc parkingowych:

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

b) miejsca parkingowe realizować jako miejsca naziemne, w kondygnacjach podziemnych lub w garażach,

c) wskaźnik obowiązujący 1 miejsc / 1 lokal mieszkalny oraz 1 miejsce na 50m² pow. użytkowej usług, nie mniej jednak niż 1 miejsce dla potrzeb usług.

6) Ustala się wymóg harmonizowania budynków usytuowanych na jednej działce lub jednym terenie inwestycyjnym objętym jednym pozwoleniem na budowę, pod względem kolorystycznym, geometrii dachów, rozwiązań materiałowych pokrycia dachowego czy wystroju elewacji.

8. Szczegółowe warunki i zasady scaleń i podziałów:

1) nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości;

2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m².;

3) minimalna i maksymalna szerokość frontu działki- nie określa się.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – uwzględnić w zagospodarowaniu terenu 4.MN istniejące linie elektroenergetyczne napowietrzne wraz z pasami ograniczeń, obowiązują ustalenia określone w § 10.

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

1) obsługa komunikacyjna terenu 4.MN z dróg 01.KDD, 02.KDW, 03.KDD;

2) dopuszcza się realizację wewnętrznego systemu komunikacyjnego - dojazdów w ramach działek budowlanych oraz z dojazdów nowo-wydzielonych, dojazdy o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi w zakresie warunków techniczno-budowlanych oraz przepisów przeciwpożarowych;

3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi, zawartymi w § 11.

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

§ 15.

Ustalenia szczegółowe dla terenów 5.E i 6.E

1. Przeznaczenie terenu: teren infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki, przeznaczony dla stacji transformatorowej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - dopuszcza się sytuowanie obiektów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z ustaleniami ogólnymi; teren położony w granicach obszaru Natura 2000 - Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków PLB220009 Bory Tucholskie; obowiązują ustalenia ogólne oraz przepisy odrębne.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren 6.E położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „B” , w strefie obowiązują ustalenia § 6 ust.1 ; zasięg strefy pokazano na rysunku planu.
5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określania.
6. 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) maksymalna wysokość zabudowy – 5m;
 - 2) geometria dachów – układy jedno lub dwuspadowe, nachylenie połąci od 10 do 45 stopni;
 - 3) powierzchnia zabudowy do 70% powierzchni działki;
 - 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna -10% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) intensywność zabudowy min 0,0, maksymalna – 0,7 .
7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - nie występuje potrzeba określania.
8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - nie występuje potrzeba określania.
9. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nie występuje potrzeba określania.
10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – obsługa komunikacyjna z przyległych dróg .
11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie występuje potrzeba określania.
12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy - w wysokości 0% .

§ 16.

Ustalenia szczegółowe dla terenów 01.KDD, 03.KDD, 04.KDD, 06.KDD

1. Przeznaczenie terenu: teren komunikacyjny, drogi publiczne klasy technicznej dojazdowej.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
 - 1) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, niezwiązanych z obsługą drogi, za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 2) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z ustaleniami ogólnymi; teren położony w granicach obszaru Natura 2000 - Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków PLB220009 Bory Tucholskie; obowiązują przepisy odrębne.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - 1) część dróg 01.KDD, 03.KDD oraz teren 06.KDD położone są w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „B”, w strefie obowiązują ustalenia § 6 ust.1 ; zasięg strefy pokazano na rysunku planu;
 - 2) część dróg 01.KDD, 03.KDD położona jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w ewidencji zabytków w strefie obowiązują ustalenia § 6 ust.2 ; zasięg stref pokazano na rysunku planu.
5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – teren ogólnodostępny, wskazane urządzenie wg zasad określonych w § 7 ust. 2.
6. 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) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2) parkowanie – dopuszcza się.
7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - nie występuje potrzeba określania.
8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - nie występuje potrzeba określania.
9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – w pasach ograniczeń wzdłuż istniejących linii elektroenergetycznych napowietrznych SN 15kV, pokazanych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - przebudowa i budowa nowych systemów infrastruktury technicznej - zgodnie z przepisami odrębnymi.
11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie występuje potrzeba określania.
12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy - w wysokości 0% .

§ 17.

Ustalenia szczegółowe dla terenów 02.KDW, 05.KDW

1. Przeznaczenie terenu: teren komunikacyjny, drogi wewnętrzne.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
 - 1) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, niezwiązanych z obsługą drogi, za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 2) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z ustaleniami ogólnymi; teren położony w granicach obszaru Natura 2000 - Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków PLB220009 Bory Tucholskie; obowiązują przepisy odrębne.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: część drogi 05.KDW położona jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „B” , w strefie obowiązują ustalenia § 6 ust.1 ; zasięg strefy pokazano na rysunku planu.
5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie dotyczy.
6. 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) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2) parkowanie – dopuszcza się.
7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - nie występuje potrzeba określania.
8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - nie występuje potrzeba określania.
9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – dla drogi 02.KDW w pasach ograniczeń wzdłuż istniejących linii elektroenergetycznych napowietrznych SN 15kV, pokazanych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - przebudowa i budowa nowych systemów infrastruktury technicznej - zgodnie z przepisami odrębnymi.
11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie występuje potrzeba określania.
12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy - w wysokości 0% .

ROZDZIAŁ 4

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 18.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Czerska.

§ 19.

W granicach niniejszego planu traci moc Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Czersk w rejonie ulic: Chojnickiej, Kościuszki, Alei 1000-Lecia, Browarowej i Starego Urzędu w Czersku, uchwalony Uchwałą Nr XXIV/213/16 Rady Miejskiej w Czersku z dnia 29 września 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2016 r. poz. 3604).

§ 20.

Miasto CZERSK – fragment miasta w rejonie ulic Chojnickiej i Starego Urzędu –zmiana mpzp z 2016 r.
projekt – wyłożenie publiczne

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 miasta Czersk w rejonie ulic Chojnickiej i Starego Urzędu.

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 miasta Czersk w rejonie ulic Chojnickiej i Starego Urzędu.

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 miasta Czersk w rejonie ulic Chojnickiej i Starego Urzędu.

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 obowiązkowym oczekiwania na uwagi, tj. **do dnia** r. **nie wpłynęły żadne uwagi/ wpłynęły następujące uwagi :**

1) uwaga z dnia r. (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.

.....
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 miasta Czersk w rejonie ulic Chojnickiej i Starego Urzędu**

**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 2003 r. 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 2020r poz. 713) 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 miasta Czersk w rejonie ulic Chojnickiej i Starego Urzędu:

- 1) nie będzie skutkowało koniecznością realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej wod-kan należącej do zadań własnych gminy. Obszar opracowania położony jest w zasięgu istniejących miejskich sieci wod-kan (np. w ul. Chojnickiej i ul. Starego Urzędu), dotychczasowy miejscowy plan z 2016 r. także zakładał wyposażenie w sieci miejskie, niezbędną infrastrukturę realizować będą inwestorzy we własnym zakresie;
- 2) będzie skutkowało koniecznością wydzielenia z obszaru opracowania fragmentu dla nowej drogi publicznej 04.KDD, stanowiącej dodatkowy dojazd do terenu przedszkola;
- 3) pozostałe drogi publiczne, nie wymienione w pkt 2, oznaczone symbolami KDD (01.KDD, część 04.KDD, 03.KDD, 06.KDD) są analogiczne jak w dotychczas obowiązującym miejscowym planie z 2016 r.

.....
Przewodniczący Rady Miejskiej w Czersku

UZASADNIENIE

do UCHWAŁY Nr
RADY MIEJSKIEJ W CZERSKU
z dnia

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Czersk w rejonie ulic Chojnickiej i Starego Urzędu

1. Wstęp

Dla obszaru opracowania obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Czerska w rejonie ulic: Chojnickiej, Kościuszki, Alei 1000-Lecia, Browarowej i Starego Urzędu w Czersku. z 2016 r. Zmiana tego planu jest realizacją Uchwały Nr XII/143/19 Rady Miejskiej w Czersku z dnia 30 września 2019 r. o przystąpieniu do sporządzania zmiany miejscowego planu. Obszar objęty planem ma pow. ok. 20,0 ha, jest położony na południe od ul. Chojnickiej i na zachód od ul. Starego Urzędu.

Sporządzenie zmiany obowiązującego miejscowego planu ma na celu ustalenie innego niż dotychczas przeznaczenia terenów dla dotychczas nie zabudowanych nowo projektowanych terenów, usytuowanych na gruntach prywatnych. Zmiana utrzymuje dotychczasowe funkcje północnej i wschodniej części obszaru, gdzie zlokalizowana jest zróżnicowana zabudowa mieszkaniowo-usługowa wzdłuż ulic Chojnickiej i Starego Urzędu. Układ drogowy nowoprojektowany pozostawia się jak w dotychczasowym planie miejscowym z 2016r, zmieniając jedynie klasyfikację jednej z nowych dróg z KDL na KDD (droga 03.KDD), a także z KDD na KDW (02.KDW i 05.KDW). Dodatkowo zaprojektowano nowy dodatkowy dojazd do terenu przedszkola – część drogi 04.KDD.

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”, dla którego obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

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.

Wymagania te uwzględniono określając przeznaczenie terenu, a także zasady kształtowania zagospodarowania i zabudowy między innymi 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 oraz dotychczasowe ustalenia planu z 2016r i wcześniejszego z 2010r.

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. Uwzględniono w ustaleniach dot. kształtowania zabudowy parametry, gabaryty zbliżone do dotychczas ustalonych w mpzp z 2016 r.

2.3 Wymagania ochrony środowiska.

Projekt zmiany planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym ochrony gatunkowej. Obszar opracowania jest objęty formami prawnej ochrony przyrody, ze względu na położenie 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) .

Wg danych z ewidencji gruntów obszar planu w części dotychczas niezabudowanej to tereny rolne głównie o użytkach RV, RVI, nie występują lasy.

Zmiana planu nakazuje zachowanie i ochronę istniejącego zadrzewienia, ustala standardy akustyczne dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) i mieszkaniowo-usługowej (M/U).

Zmiana planu nakazuje docelowe włączenie zabudowy do sieci wod-kan, dopuszczając w okresie tymczasowym indywidualne rozwiązania (tak jak dotychczasowy plan), a w ogrzewaniu zastosowanie niskoemisyjnych lub bezemisyjnych źródeł ogrzewania. Ograniczono dopuszczalne funkcje usług do przedsięwzięć nie zaliczanych do znacząco oddziałujących na środowisko. Nakazano ograniczenie uciążliwości związanych z prowadzoną w granicach planu usługową działalnością gospodarczą do granic własnego terenu.

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

Obszar objęty zmianą planu jest położony częściowo w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „B” określonej w Studium Gminy Czersk, występują w granicach opracowania obiekty zabytkowe figurujące w gminnej ewidencji zabytków, objęte ochroną, analogicznie jak w dotychczasowym miejscowym planie z 2016r (wg aktualnej GEZ jest to 6 obiektów: budynek mieszkalny ul. Starego Urzędu 2, budynek mieszkalny ul. Chojnicka 1, budynek mieszkalny ul. Chojnicka 11, budynek mieszkalny ul. Chojnicka 13, budynek mieszkalny ul. Chojnicka 41, budynek mieszkalny ul. Chojnicka 47) , nie występują dobra kultury współczesnej wymagające ochrony. W granicach obszaru opracowania usytuowane są także strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk

archeologicznych w ewidencji zabytków zgodnie z zapisami Studium Gminy Czersk. Ze względu na walory historyczno-kulturowe ochrona konserwatorska objęto także budynki współtworzące klimat historycznej zabudowy: budynki przy ul. Starego urzędu 10, 12, 16.

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 nakazujące docelowe włączenie zabudowy do sieci wod-kan oraz nakazujące ograniczenie ew. uciążliwości do granic własnego terenu związanego z prowadzoną usługową działalnością gospodarczą. Ustalono dla terenów z funkcjami usługowymi oraz ewentualną zabudową wielorodzinną zasady wyznaczania miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe, a dla dróg publicznych zasady lokowania takich miejsc zgodnie z przepisami odrębnymi dla dróg publicznych.

2.6 Walory ekonomiczne przestrzeni.

Uchwalenie planu pozwoli na racjonalne i efektywniejsze wykorzystanie walorów ekonomicznych terenu, w szczególności prywatnych, dotąd niezabudowanych, jednak zmiana funkcji z zabudowy wielorodzinnej na jednorodzinnej nie będzie skutkowałą wzrostem wartości nieruchomości. Ze względu na utrzymanie dotychczasowych przeznaczeń w terenach M/U ustalono stawkę procentową opłaty planistycznej na poziomie 0%. Dla pozostałych terenów także nie ma uzasadnienia dla stawki procentowej powyżej 0%, gdyż są to tereny komunikacyjne (KDD i KDW), infrastruktury technicznej (E). Potencjalne prognozowane korzyści oraz skutki finansowe wynikające z opracowania zmiany planu przeanalizowano i przedstawiono w prognozie skutków finansowych.

2.7 Prawo własności.

Teren objęty opracowaniem to głównie własności prywatne, grunty gminne to tylko fragmenty dróg oraz kilka niewielkich powierzchniowo działek, w tym działki przedszkola dz. 892/1). Ustalenia planu nie ograniczają nadmiernie prawa własności prywatnych, planowany układ drogowy (tereny KDD i KDW) jest analogiczny jak w planie z 2016 r. , wprowadzono jedynie niewielkie zmiany w drodze 04.KDD dodają nowy dojazd do terenu przedszkola. Drogi 05.KDW i 02.KDW zmieniły klasyfikację z dróg publicznych dojazdowych na drogi wewnętrzne.

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 właścicieli gruntów prywatnych ich zagospodarowanie. Kilkuletni okres obowiązywania dotychczasowego planu z 2016 pokazał że planowane nowe tereny dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie znalazły zainteresowanych realizacją inwestorów. Potrzeby interesu publicznego zostały uwzględnione poprzez ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania zapewniających zachowanie ładu przestrzennego

oraz odpowiedniej ochrony środowiska, ochrony środowiska kulturowego i zabytków. W interesie publicznym jest także zaproponowany nowy dojazd do terenu przedszkola – fragment drogi 04.KDD.

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

Projekt zmiany 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 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 planu miejscowego w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego oraz na stronie internetowej Urzędu Miejskiego, wyznaczając termin składania wniosków.

Ze względu na fakt, iż zmiana stanowi jedynie niewielką modyfikację dotychczasowego planu miejscowego uzyskano zgodę właściwych organów (RDOŚ w Gdańsku i PPIS w Chojnicach) 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 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 docelowe zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, teren ma możliwość zaopatrzenia wodę z istniejących w sąsiedztwie sieci, wg informacji ZUK sieci wodociągowe usytuowane są w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru opracowania. Ze względu na dotychczasowe ustalenia planu z 2016r dopuszczono w okresie tymczasowym – do czasu realizacji sieci umożliwiających włączenie, zastosowanie indywidualnych rozwiązań z zakresu odprowadzenia ścieków.

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

Ustalenia przyjęte w zmianie planu równoważą interes publiczny z interesami właścicieli nieruchomości. W interesie publicznym jest odpowiednie zagospodarowanie terenu i maksymalne ograniczenie potencjalnych negatywnych oddziaływań na środowisk oraz ograniczenie kosztów realizacji ustaleń planu, a zastosowane w 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

Obszar opracowania usytuowany jest w bezpośrednim sąsiedztwie już zabudowanych terenów. 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 oraz usytuowania w strukturze urbanistycznej miasta. Obszar objęty planem jest przygotowany do zabudowy, docelowo będzie obsługiwany przez systemy komunikacyjne i infrastrukturalne wodociągowe i kanalizacyjne. Sieci kanalizacji sanitarnej znajdują się w sąsiedztwie planowanych terenów inwestycyjnych, m. inn. w ulicy Starego Urzędu (wg informacji ZUK w ul. Starego Urzędu znajduje się sieć wodociągowa w 160 i sieć kanalizacyjna k200).

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.

Plan miejscowy nie jest sprzeczny 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 gminy¹.

Sporządzona w trakcie procedury „Prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Czersk w rejonie ulic Chojnickiej i Starego Urzędu ” wykazała, iż:

- Realizacja ustaleń zmiany planu miejscowego nie spowoduje konieczności poniesienia nakładów na budowę infrastruktury technicznej stanowiącej zadania własne gminy z zakresu sieci wod-kan, innej niż wg dotychczasowego mpzp z 2016r, ustalenia zmiany planu są analogiczne jak wg dotychczasowego planu w tym zakresie
- Uchwalenie zmiany może skutkować koniecznością wykupu gruntów prywatnych fragmentu drogi 04.KDD jako dojazdu do terenu przedszkola, a docelowo także urządzenia tego fragmentu drogi publicznej
- Uchwalenie zmiany planu miejscowego nie wiąże się z koniecznością realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 - 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
- Uchwalenie zmiany planu miejscowego nie będzie skutkowało możliwością pozyskania dochodów z opłaty planistycznej

¹ pkt zostanie uzupełniony w toku dalszych prac nad projektem

- Realizacja zmiany planu miejscowego może skutkować możliwością naliczenia opłat adiacenckich z tytułu podziału nieruchomości
- Uchwalenie zmiany planu miejscowego może wiązać się ze wzrostem dochodów z podatków w sytuacji realizacji planowanego nowego zagospodarowania

Generalnie realizacja ustaleń zmiany planu może mieć korzystny wpływ na finanse publiczne , w tym budżet gminy.

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 planu,
- wyłożył projekt zmiany planu do publicznego wglądu (w dniach od r do r.), przeprowadził w dniu r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami,
- przyjmował uwagi do zmiany planu w terminie do dnia r., w terminie tym nie wniesiono uwag/ wniesiono uwagi.....

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

.....