

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

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części  
miasta Czersk w rejonie ulic Piaskowej i Zacisze**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2020r. poz. 713), 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.), Uchwały Nr VI/85/19 Rady Miejskiej w Czersku z dnia 26 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Czersk w rejonie ulic Piaskowej i Zacisze, 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. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Czersk w rejonie ulic Piaskowej i Zacisze, zwany dalej planem.
2. Plan obejmuje obszar położony w rejonie ulic Piaskowej i Zacisze, na północ od Czerskiej Strugi, którego granice przedstawiono na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, o pow. ok. 3,22 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) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- b) KDD – teren komunikacyjny, dróg publicznych, droga dojazdowa;
  - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 5) zielen krajobrazowa wymagana w urzędzeniu terenu;
  - 6) granice strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego w ewidencji zabytków.
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) **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;
- 4) **miejscu parkingowym** – należy przez to rozumieć miejsce na samochód osobowy wydzielone na terenie nieruchomości, w budynku (garaż wolnostojący, przybudowany lub wbudowany);
- 5) **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;
- 6) **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;
- 7) **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;

- 8) **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;
- 9) **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);
- 10) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw oraz akty wykonawcze, a także akty prawa miejscowego;
- 11) **rozbudowie** - należy przez to rozumieć zmianę charakterystycznych parametrów istniejącego obiektu budowlanego, jak kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość;
- 12) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć część graficzną planu stanowiącą załącznik nr 1 do uchwały;
- 13) **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;
- 14) **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;
- 15) **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;
- 16) **usługi nieuciążliwe towarzyszące 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;

17) **wartościowym drzewostanie** – rozumie się przez to pojedyncze drzewa, ich grupy i aleje położone poza lasami, na usunięcie których wymagane jest zezwolenie zgodnie z przepisami prawa (ustawa o ochronie przyrody);

18) **wysokości zabudowy**- dla budynków należy rozumieć jako wysokość mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku lub jego części; dla obiektów budowlanych innych niż budynki – od poziomu terenu przy obiekcie do najwyższego punktu.

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, dojeżdż.
4. Dla działek związanych z lokalizacją budynku stacji transformatorowych dopuszcza się sytuowanie obiektu stacji 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.

## ROZDZIAŁ 2

### USTALENIA OGÓLNE

#### § 4.

#### **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. 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 i § 14 uchwały, w tym linie zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej, wysokość zabudowy, geometrię dachów.
3. Dopuszcza się przebudowy, rozbudowy, nadbudowy istniejących w dniu uchwalania planu budynków, pod warunkiem zachowania wskaźników dotyczących wysokości, intensywności, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.
4. 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.

## § 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, wyklucza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków.
3. Ustala się dla terenu 1.MN standardy akustyczne w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
4. Przy realizacji ustaleń planu uwzględnić należy wymogi dotyczące ochrony gatunkowej roślin, grzybów i zwierząt, zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. W systemach grzewczych należy stosować rozwiązania o wysokiej sprawności energetycznej, nie powodujące ponadnormatywnych zanieczyszczeń atmosfery, stosownie do przepisów odrębnych.
6. 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.

## § 6.

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

1. W granicach opracowania nie występują budynki zabytkowe objęte ochroną ani obiekty o wartościach kulturowych.

2. Część obszaru objętego planem znajduje się w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego w ewidencji zabytków, której granice oznaczono na rysunku planu. W obrębie strefy roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące prowadzić do ich przekształcania lub zniszczenia, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, których zakres i rodzaj ustala wojewódzki konserwator zabytków w trybie przepisów odrębnych.
3. 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. Ulica Zacisze – teren 2.KDD w liniach rozgraniczenia stanowi teren ogólnodostępny, o publicznym charakterze, dla którego ustala się:
  - 1) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
  - 2) nakaz dostosowania zagospodarowania i urządzenia terenu do potrzeb osób niepełnosprawnych.

## § 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 ze względu na zapisy określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czersk. Podziały nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Ustala się następujące warunki scalania i podziałów :
  - 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 500 m<sup>2</sup>,
  - 2) kąt położenia granicy działki w stosunku do terenów komunikacyjnych lub dojazdu wydzielonego w ramach terenu przeznaczonego pod zabudowę – od 70 do 110 stopni,
  - 3) minimalna szerokość frontu nowo- wydzielanych działek – nie mniejsza niż 16m, maksymalna – dowolna, nie określa się wymaganego parametru.
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: wg ustaleń szczegółowych.**

1. Ustala się zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, dla nieruchomości tych nie dopuszcza się zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

## § 11.

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu 1.MN z sąsiedniej ul. Piaskowej lub z ul. Zacisze (teren 2.KDD), powiązania zewnętrzne obszaru planu z otoczeniem zapewnia ul. Zacisze oraz ul. Piaskowa (sąsiednia do granic opracowania).
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - 1) woda z sieci wodociągowej;
  - 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) dopuszcza się indywidualne rozwiązania jedynie w okresie tymczasowym – tj. do czasu realizacji sieci umożliwiającej włączenie, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych
  - 1) odprowadzać powierzchniowo na własnym terenie lub do sieci kanalizacji deszczowej ;
  - 2) 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.;
  - 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:
  - 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, zgodnie z potrzebami inwestorów, a także w uzgodnieniu z zarządcą sieci; szczegółowych lokalizacji w liniach rozgraniczających poszczególnych terenów nie ustala 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 terenu 1.MN**

1. Ustala się dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.MN przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy dla terenu 1.MN
  - 1) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolnostojącej,
  - 2) usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej realizowane jako lokale wbudowane pod warunkiem, że nie przekraczają 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
  - 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 takich jak: przyłącza, urządzenia instalacyjne, dojścia, dojzdy, przejazdy, ogrodzenia, miejsca parkingowe i place postojowe, place pod śmietniki, a także zieleni towarzyszącej, małej architektury, 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 1. MN:
  - 1) funkcje usługowe uciążliwe, w tym zaliczane do przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
  - 2) funkcje usługowe w formie odrębnych budynków;
  - 3) zabudowa jednorodzinna w formie zabudowy bliźniaczej lub szeregowej;



- 4) budynki inwentarskie, magazynowe;
- 5) 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 oraz:

- 1) w zagospodarowaniu i urządzaniu terenu uwzględnić zachowanie istniejącej zieleni; ustala się nakaz uzupełnienia zieleni o zielen funkcji krajobrazowej wzdłuż Czerskiej Strugi, o zasięgu minimalnym jak na rysunku planu;
- 2) ochronie podlegają istniejące w granicach planu zadrzewienia i zakrzewienia, stanowiące wartościowy drzewostan tj. wymagające 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;
- 4) ustala się nakaz ograniczenia uciążliwości związanych z prowadzoną w granicach planu usługową działalnością gospodarczą usługową do granic własnego terenu.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – wg ustaleń ogólnych, zgodnie z § 6, uwzględnić wymagania wynikające z położonej w granicach terenu strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego w ewidencji zabytków.

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: 30%,
  - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,20, maksymalna intensywność zabudowy – liczona w stosunku do powierzchni terenu działki budowlanej: nie większa jak 1,80;
  - c) łączna powierzchnia zabudowy liczona jako % powierzchni terenu działki budowlanej: nie większa jak 60%;
- 2) Parametry, gabaryty, zasady kształtowania zabudowy:
  - a) budynki podstawowe (mieszkalne) :
    - dopuszcza się podpiwniczenie,
    - dopuszcza się maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
    - wysokość budynków – nie wyżej jak 9,0 m,
    - maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru mierzony przed głównym wejściem do budynku - 0,6m,

- geometria dachów – dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe, o nachyleniach 30-45 stopni,
- b) budynki pomocnicze (garaże, budynki gospodarcze) oraz obiekty typu wiaty, altany
  - wysokość – nie wyżej jak 6 m,
  - geometria dachów – dachy strome jedno- lub dwuspadowe o nachyleniu połaci w przedziale od 30 do 45stopni bądź dachy płaskie;
- 3) Linie zabudowy - ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków od strony ul. Piaskowej i Zacisze oraz od strony Czerskiej Strugi , jak na rysunku planu,
- 4) Dopuszcza się w terenie 1.MN:
  - 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, mieszkalno-usługowych, garażowych bezpośrednio przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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 50m<sup>2</sup> pow. użytkowej usług w sytuacji gdy w budynku jest usytuowany lokal usługowy, nie mniej jednak niż 1 miejsce;
- 7) Dla istniejącej w dniu uchwalenia planu zabudowy, wzniesionej zgodnie z przepisami prawa, dopuszcza się zachowanie ich gabarytów, wysokości, formy zabudowy. W przypadku rozbudowy, nadbudowy istniejących budynków o geometrii dachów (kształt, nachylenie) innej niż określona w ustaleniach szczegółowych dla nowej zabudowy, dopuszcza się realizację dachów o innym kształcie, dopasowanych, zharmonizowanych z dachami istniejącymi;
- 8) 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 wcześniej już zabudowanego terenu nawiązywanie formą architektoniczną, wystrojem zewnętrznym do zasad kompozycyjnych zabudowy istniejącej;
- 9) 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. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych - nie występuje potrzeba określania.

9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: zgodnie z § 9.

10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – zgodnie z § 10.

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

- 1) obsługa komunikacyjna terenu z ulicy Zacisze lub Piaskowej;
- 2) 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 30%.

#### **§ 14.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenu 2.KDD**

1. Przeznaczenie terenu - teren komunikacyjny, drogi publicznej, 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 zagospodarowanie jako ciągu pieszo-jezdnego bez wydzielania chodnika.
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 gdzie obowiązują przepisy odrębne.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - nie występuje potrzeba określania.
5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – teren ogólnodostępny, obowiązują ustalenia § 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 – nie występuje potrzeba określania.
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**

##### **§ 15.**

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Czerska.

##### **§ 16.**

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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części  
miasta Czernsk w rejonie ulic Piaskowej i Zacisze**

GRAFIKA - RYSUNEK PLANU w skali 1:1000

**Załącznik nr 2**

**do UCHWAŁY Nr .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W CZERSKU**  
**z dnia .....**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części  
miasta Czernsk w rejonie ulic Piaskowej i Zacisze**

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

Rada Miejska w Czernsku, po zapoznaniu się z dokumentacją formalno-prawną dotyczącą uwag do  
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Czernsk w rejonie ulic Piaskowej i  
Zacisze

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 dnia ..... r. (wpływ do Urzędu Miejskiego w Czernsku dnia  
..... r.) dot. dz. geod. .... i ustaleń dla terenu oznaczonego symbolem .....

Uwaga została w rozstrzygnięciu Burmistrza .....

Rada Miejska w Czernsku akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

.....  
Przewodniczący Rady Miejskiej w Czernsku

**Załącznik nr 3**

do UCHWAŁY Nr .....  
RADY MIEJSKIEJ W CZERSKU  
z dnia .....

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części  
miasta Czersk w rejonie ulic Piaskowej i Zacisze**

**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 2020 r. 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 2020 r. 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:

1. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Czersk w rejonie ulic Piaskowej i Zacisze :

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, a niezbędną infrastrukturę realizować będą inwestorzy we własnym zakresie;

2) skutkować będzie koniecznością wydzielenia z dz. geod. 2057/2 oraz 2056/5 terenu na przedłużenie ul. Zacisze (część terenu 2.KDD) - drogę publiczną dojazdową , budowa drogi w liniach rozgraniczenia stanowić będzie inwestycję z zakresu infrastruktury technicznej stanowiącej zadanie własne gminy.

2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym Planie, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz.U. z 2019r poz. 869 ze zm.), przy czym limity wydatków budżetowych na programy inwestycyjne ustala się corocznie w uchwale budżetowej, a wieloletnie określa się w wieloletniej prognozie finansowej uchwalanej przez Radę Miejską.

3. Dopuszcza się finansowanie realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej także z zewnętrznych, z poza budżetu gminy, źródeł, w tym funduszy na rozwój regionalny, pożyczek i kredytów preferencyjnych lub umów z innymi podmiotami.

4. Koszty realizacji zadań o których mowa w ust. 1 pkt 2 będą każdorazowo określone na podstawie indywidualnych wycen i kosztorysów. Nie określa się szczegółowego harmonogramu realizacji tych zadań.

5. Realizacja inwestycji określonych w ust 1 pkt 2 przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, w tym ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, a także ustawami z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych, ustawą z dnia 20 grudnia

Miasto CZERSK – plan 6 – rejon ul. Piaskowej i Zacisze  
projekt – wyłożenie publiczne

1996 r. o gospodarce komunalnej i ustawą z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków.

.....  
Przewodniczący Rady Miejskiej w Czersku

## **UZASADNIENIE**

do UCHWAŁY Nr .....  
**RADY MIEJSKIEJ W CZERSKU**  
z dnia .....

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta  
Czersk w rejonie ulic Piaskowej i Zacisze**

### **1. Wstęp**

Dla obszaru opracowania występuje obecnie sytuacja braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Miejscowy plan jest realizacją Uchwały Nr VI/85/19 Rady Miejskiej w Czersku z dnia 26 marca 2019r o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu. Obszar objęty planem ma pow. ok. 3,22 ha, jest położony na południe od ul. Piaskowej, przy Czerskiej Strudze. Jest to obszar w części zabudowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną, dla niektórych działek wydano po utracie ważności dawnego planu miejscowego z lat 80-tych XX w. decyzje o warunkach zabudowy dla nowych budynków, przebudów, rozbudów, w zabudowie jednorodzinnej i w zabudowie zagrodowej. W sytuacjach gdy wnioskodawca, adresat decyzji o warunkach zabudowy nie uzyskał pozwolenia na budowę, decyzje te zostaną zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 65) wygaszone w trybie art. 162 § 1 pkt 1 Kodeksu postępowania administracyjnego.

Sporządzenie miejscowego planu ma na celu ustalenie przeznaczenia terenów oraz zasad zagospodarowania i zabudowy obszaru objętego opracowaniem.

Zgodnie z dokumentem Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czersk w granicach administracyjnych miasta i gminy (przyjętego uchwałą nr XXXVI/301/14 Rady Miejskiej w Czersku z dnia 28 lutego 2014 r.), obszar objęty planem to tereny „rozwoju urbanistycznego”, dla których Studium formułuje zamiar sporządzenia miejscowego planu.

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.

#### **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 już istniejącej zabudowy.

### **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, 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 to tereny rolne głównie o użytkach RV, RVI, a nad Czerska Strugą ŁV, nie występują lasy.

Plan nakazuje zagospodarowanie terenów w sąsiedztwie rzeki jako terenu zieleni krajobrazowej, ustala standardy akustyczne jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, nakazuje ochronę istniejącej zieleni wysokiej stanowiącej wartościowy drzewostan.

Plan nakazuje włączenie zabudowy do sieci wod-kan, indywidualne rozwiązania dot. odprowadzenia ścieków dopuszczalne są jedynie tymczasowo, a w ogrzewaniu zastosowanie niskoemisyjnych lub bezemisyjnych źródeł ogrzewania. Ograniczono dopuszczalne funkcje usług wbudowanych 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 nie jest objęty formami ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków takimi jak wpis do rejestru zabytków czy do ewidencji zabytków, nie występują w granicach opracowania zabytki - budynki historyczne objęte ochroną ani obiekty o wartościach kulturowych, nie występują dobra kultury współczesnej wymagające ochrony. Zgodnie z zapisami Studium na części obszaru występuje strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego w ewidencji zabytków, zasięg strefy pokazano na rysunku planu.

### **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 włączenie zabudowy do sieci wod-kan oraz nakazujące ograniczenie ew. uciążliwości do granic własnego terenu związanego z prowadzoną usługową działalnością gospodarczą. Ustalono dla terenu 2.KDD (ul. Zacisze) zasady wyznaczania miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe zgodne z przepisami odrębnymi dla dróg publicznych.

## **2.6 Walory ekonomiczne przestrzeni.**

Uchwalenie planu pozwoli na racjonalne i efektywniejsze wykorzystanie walorów ekonomicznych terenu, podniesie wartość nieruchomości nim objętych ze względu na ustalone przeznaczenie terenów oraz określenie możliwości ich dalszego rozwoju. Ze względu na podniesienie potencjału ekonomicznego wartość nieruchomości wzrasta, dla terenu 1.MN ustalono stawkę procentową opłaty planistycznej na poziomie 30%, a dla terenu 2.KDD ze względu na rodzaj przeznaczenia plan ustala stawkę procentową tzw. opłaty planistycznej na poziomie 0%.

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 własność prywatna, a obecna ul. Zacisze to własność gminna. Ustalenia planu nie ograniczają nadmiernie prawa własności prywatnych, tereny dla funkcji publicznych wyznacza się jedynie na niewielkich powierzchniowo fragmentach działek prywatnych, jednak wydzielenie to pozwoli na lepszą obsługę komunikacyjną terenów, co w konsekwencji może być dla właścicieli tych terenów korzystne.

## **2.8 Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.**

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

## **2.9 Potrzeby interesu publicznego.**

Celem planu jest umożliwienie korzystniejszego i zgodnego z potrzebami właścicieli 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 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. Uzyskano uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości prognozy oddziaływania na środowisko właściwych organów (RDOŚ w Gdańsku i PPIS w Chojnicach).

Ponadto, projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko 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 i prognozy, 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 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, teren ma możliwość zaopatrzenia wodę z istniejących w sąsiedztwie sieci, wg informacji ZUK sieci wodociągowe usytuowane są w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru opracowania, w tym w ul. Piaskowej (dz. geod. 2043/2) i w ul. Zacisze (dz. geod. 2059/14).

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

Ustalenia przyjęte w planie równoważą interes publiczny z interesami właścicieli nieruchomości. W interesie publicznym jest odpowiednie zagospodarowanie terenu i maksymalne ograniczenie potencjalnych negatywnych oddziaływań na środowisko, 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, obsługiwany przez systemy komunikacyjne i infrastrukturalne wodociągowe i kanalizacyjne. Sieci kanalizacji sanitarnej znajdują się w ul. Piaskowej, z istn. przepompownią ścieków (dz. geod. 2043/13) oraz w ul. Zacisze.

### **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 gminy<sup>1</sup>.**

Sporządzona w trakcie procedury „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego” wykazała, iż:

- Realizacja ustaleń planu miejscowego nie spowoduje konieczności poniesienia nakładów na budowę infrastruktury technicznej stanowiącej zadania własne gminy z zakresu sieci wod-kan
- Uchwalenie planu skutkować może koniecznością wydzielenia i budowy fragmentu terenu 2.KDD – przedłużenia ul. Zacisze z zawrotką, jako drogi publicznej
- Uchwalenie planu miejscowego nie wiąże się z koniecznością realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 - 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
- Uchwalenie planu miejscowego może skutkować możliwością pozyskania dochodów z opłaty planistycznej i z podatku od czynności cywilnoprawnych
- Realizacja planu miejscowego może skutkować możliwością naliczenia opłat adiacenckich z tytułu podziału nieruchomości
- Uchwalenie planu miejscowego może wiązać się ze wzrostem dochodów z podatków

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

### **5. Przebieg dotychczasowej procedury planistycznej.**

Projekt 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 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,

---

<sup>1</sup> pkt zostanie uzupełniony w toku dalszych prac nad projektem

- sporządził prognozę oddziaływania na środowisko
- uzyskał opinie o projekcie zmiany planu i dokonał jego uzgodnień,
- ogłosił w prasie, na stronach BIP, a także poprzez obwieszczenie o terminie wyłożenia projektu planu wraz z prognozą, informując osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej o możliwości składania uwag dotyczących projektu planu,
- wyłożył projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko 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 określonej w art. 17 pkt 1-14 przedkłada się Radzie Miejskiej w Czersku projekt miejscowego planu, wraz z ustawowo określonymi załącznikami – do uchwalenia.

.....