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

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Czersk w rejonie ulic Chojnickiej, Kościuszki, Alei 1000-lecia, Browarowej i Starego Urzędu w Czersku

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, 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 VI/79/19 Rady Miejskiej w Czersku z dnia 26 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Czersk w rejonie ulic Chojnickiej, Kościuszki, Alei 1000-lecia, Browarowej i Starego Urzędu w Czersku, 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 uchwala, co następuje:

Rozdział 1

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1.

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Czersk w rejonie ulic Chojnickiej, Kościuszki, Alei 1000-lecia, Browarowej i Starego Urzędu w Czersku, zwaną dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar, położony przy ul. Kościuszki i Browarowej, stanowiący dz. geod. 1136/1, 1136/4, 1136/5, którego granice przedstawiono na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, o pow. ok. 0,06 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 zmiany 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) MW/U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej,
      b) KDL – teren komunikacyjny, dróg lokalnych;
   4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
   5) obowiązujące linie zabudowy;
   6) strefa ochrony konserwatorskiej A – historycznego układu urbanistycznego oraz strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego – stanowisko AZP 23-37/66 Czersk 18 (miasto historyczne) – obie strefy obejmują cały obszar planu.

5. Cały obszar planu położony jest w granicach obszaru Natura 2000 PLB220009 Bory Tucholskie oraz w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej „A" układu urbanistycznego zabudowy śródmiejskiej Czerska, a także w strefie ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego miasta historycznego ujętej w ewidencji zabytków.

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

7. Dla każdego terenu wydzielonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.

8. 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) **adaptacji** – należy przez to rozumieć przystosowanie istniejącego obiektu do innego użytku niż było przeznaczone pierwotnie lub przystosowanie obiektu do nowych wymagań technologicznych, bez zmiany jego funkcji, przy zachowaniu walorów stylowych budynku i wartości chronionych wg ustaleń planu miejscowego; w zakresie działań adaptacyjnych dopuszcza się remonty i przebudowę wnętrz;
   2) **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;
   3) **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.;

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) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą usytuowanie elewacji frontowej budynku, przy czym regulacjom tym nie podlegają wykusze, zadaszenia wejściowe, podesty, schody i okapy; obowiązująca linia zabudowy dotyczy minimum 70% długości elewacji;
9) **odbudowie** – należy przez to rozumieć odtworzenie istniejącego wcześniej i zniszczonego obiektu budowlanego, w tym samym miejscu i z zachowaniem pierwotnej wielkości, kształtu i układu funkcjonalnego;
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) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw oraz akty wykonawcze, a także akty prawa miejscowego;
12) **rozbudowie** - należy przez to rozumieć zmianę charakterystycznych parametrów istniejącego obiektu budowlanego, jak kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość;
13) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć część graficzną planu stanowiącą załącznik nr 1 do uchwały;
14) **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;
15) **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;

16) **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;
17) **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;
18) **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; dopuszcza się sytuowanie takich usług w formie lokali w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej lub jako odrębne budynki;
19) **zabudowie śródmiejskiej** - należy przez to rozumieć zabudowę zdefiniowaną w przepisach odrębnych dotyczących warunków techniczno-budowlanych;
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;
21) **wysokości zabudowy**- dla budynków należy rozumieć jako wysokość mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi od poziomu terenu przy najniżej 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.
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.

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. Dopuszcza się adaptacje, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy istniejącej w granicach planu zabudowy, a także odbudowę zniszczonych obiektów, pod warunkiem zachowania określonych w ustaleniach szczegółowych parametrów i wskaźników dot. wysokości, intensywności, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.
3. 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.
4. Dla istniejącej w dniu uchwalenia planu zabudowy, wzniesionej zgodnie z przepisami prawa, dopuszcza się w sytuacji przebudów, rozbudów zachowanie 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. Dla nowej zabudowy wymagania dotyczące kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określono w § 13.
5. 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.

6. Przy kształtowaniu nowej zabudowy w terenie 1.MW/U nakaz nawiązania do dotychczasowego sposobu zagospodarowania z budynkiem głównym typu kamienica miejska od strony ul. Kościuszki i zabudową towarzyszącą typu oficynowego (skrzydło kamienicy, ewentualnie budynek usytuowany z tyłu kamienicy w głębi działki) od tyłu, wzdłuż ul. Browarowej.

§ 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 inżynieryjnej infrastruktury technicznej wodociągowej oraz kanalizacyjnej.

3. Ustala się dla terenu 1.MW,U standardy akustyczne w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

4. Ze względu na sąsiedztwo drogi krajowej nr 22 (ul. Kościuszki) w terenie 1.MW,U 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. 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. Zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonych usługowych działalności gospodarczych oraz stosowanych instalacji winien być ograniczony do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w granicach terenu pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami. Dla urządzeń i obiektów telekomunikacyjnych zasady lokalizacji określają przepisy odrębne.

§ 6.

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

1. W granicach opracowania nie występują obiekty zabytkowe.
2. Obszar opracowania w całości położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „A” („ścisłej ochrony”) układu urbanistycznego zabudowy śródmiejskiej Czerska , dla której ustala się:

1) nakaz ochrony zachowanych historycznych elementów zagospodarowania;

2) dla nowej zabudowy nakaz realizacji w sposób zapewniający zharmonizowanie i wkomponowanie jej w zabytkową przestrzeń, w szczególności w pierzeję ulicy Kościuszki;

3) zakaz przekształceń bezpośredniego otoczenia powodujących obniżanie wartości historycznych, estetycznych lub architektonicznych sąsiedniej zabudowy zabytkowej.

3. Obszar opracowania w całości położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego miasta historycznego (stanowisko AZP 23-37/66 Czerska 18 –miasto historyczne), ujętej w ewidencji zabytków. W obrębie strefy roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, których zakres i rodzaj ustala wojewódzki konserwator zabytków w trybie przepisów odrębnych. Relikty historycznej architektury podlegają konserwacji w miejscu występowania.
4. W granicach opracowania nie występują chronione dobra kultury współczesnej.

§ 7.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. W granicach opracowania nie występują i nie są planowane przestrzenie publiczne w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. wskazane jako przestrzenie publiczne w dokumencie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czersk .
2. Dla terenu 2.KDL, stanowiącego część pasa drogowego ul. Browarowej, ustala się:

   1) zasady zagospodarowania, urządzania zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;

   2) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;

   3) 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 uchwalania 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, nie występują uwarunkowania wymagające ustalenia zasad i warunków scalania i podziałów. Podziały nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Nie określa się wymaganej minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej.

3. 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. Budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w pasie wzdłuż drogi krajowej nr 22 w strefie oddziaływania hałasu i wibracji dopuszcza się pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwość poniżej poziomu ustalonego w przepisach ochrony środowiska, zwiększających odporność budynku na te zagrożenia i uciążliwości.
2. Obszar opracowania położony w zabudowie śródmiejskiej w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu 1.MW/U z sąsiedniej ul. Browarowej, powiązania zewnętrzne obszaru planu z otoczeniem zapewnia ul. Browarowa oraz sąsiednia do obszaru opracowania ul. Kościuszki (droga krajowa nr 22) .
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

   1) woda z sieci wodociągowej gminnej;

   2) zapewnić odpowiednią ilość wody do celów przeciwpożarowych służącej do zewnętrznego gaszenia pożaru dla nowo powstających obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. W zakresie gospodarki ściekami sanitarnymi: ścieki sanitarne odprowadzać do sieci kanalizacji sanitarnej.
4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych
   1) odprowadzać powierzchniowo na własnym terenie lub do sieci kanalizacji deszczowej ;
   2) odprowadzenie wód opadowych do odbiorników zgodnie z przepisami odrębnymi i na warunkach w nich określonych;
   3) nakaz kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i drogi przed spływaniem wód opadowych.
5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną: zaopatrzenie z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych i stacji transformatorowych lub z lokalnych źródeł, w tym produkujących energię ze źródeł odnawialnych, stanowiących mikroinstalacje.
6. 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.MW/U

1. Ustala się dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.MW/U przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług; funkcje mogą występować łącznie lub samodzielnie, nie określa się proporcji pomiędzy funkcjami.

2. Dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy dla terenu 1.MW/U:
   1) budynki mieszkalne wielorodzinne z lokalami usługowymi, budynki mieszkalne wielorodzinne lub budynki usługowe;
   2) usługi z zakresu handlu, gastronomii, administracji, innych usług nieuciążliwych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej;
   3) dopuszcza się sytuowanie związanych z obiektami budowlanymi urządzeń budowalnych takich jak: przyłącza, urządzenia instalacyjne, dojścia, dojazdy, przejazdy, ogrodzenia, miejsca parkingowe i place postojowe, place pod śmietniki, a także zieleni towarzyszącej, małej architektury, infrastruktury technicznej (np. stacji transformatorowych, przepompowni ścieków);
   4) dopuszcza się sytuowanie odcinków sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stanowiących cele publiczne.

3. Formy i funkcje zabudowy wykluczone w terenie 1. MW/U:
   1) funkcje usługowe uciążliwe, w tym zaliczane do przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
   2) usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2;
   3) budynki gospodarcze, wiaty, altany;
   4) wolnostojące garaże dla samochodów osobowych .

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – wg ustaleń ogólnych, .zgodnie z § 6.

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: 5%,

b) minimalna intensywność zabudowy – 0,50, maksymalna intensywność zabudowy – liczona w stosunku do powierzchni terenu działki budowlanej: nie większa jak 2,80;

c) łączna powierzchnia zabudowy liczona jako % powierzchni terenu działki budowlanej: nie większa jak 70%;

2) Parametry, gabaryty, zasady kształtowania zabudowy:

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

- dopuszcza się podpiwniczenie, - maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne,

- wysokość budynków – bryła główna kamienicy przy ul. T.Kościuszki (dz. nr 1136/1) nie wyżej jak 12,0 m; zabudowa na dz. 1136/4- o parametrach zbliżonych do budynku głównego na dz. 1136/1, wyraźnie kompozycyjnie odcięta od głównej kamienicy

- geometria dachów:

dla budynku głównego przy ul. Kościuszki (dz. 1136/1) dach dwuspadowy o nachyleniu połaci dachowych 12-45 stopni, kalenica równoległa do ul. T.Kościuszki,

-dla zabudowy na dz. 1136/4- dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci dachowych 12-45 stopni, położenie kalenicy dowolne

b) budynki pomocnicze , uzupełniające -w formie oficyn usytuowanych wzdłuż ul. Browarowej na dz. 1136/5

- wysokość – nie wyżej jak 11,0 m npt,

- geometria dachów – dachy strome, dwuspadowe o nachyleniu połaci dachowych 12-45stopni, kierunek kalenicy głównej- równoległy do ul. Browarowej-,

3) Linie zabudowy:

a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od strony ul. Browarowej dla budynków na dz. 1136/4 oraz 1136/5 jak na rysunku planu, przy czym dla dz. 1136/4 linia ta od strony ul. Browarowej pokrywa się z linią rozgraniczającą terenu 1.MW/U a linia zabudowy dla zabudowy uzupełniającej na dz. 1136/5 jest wycofana o 1,0 m w stosunku do zabudowy głównej,

b) ustala się obowiązującą linię zabudowy na dz. 1136/1 od strony ul. Kościuszki i od strony ul. Browarowej jak na rysunku planu, przy czym linia ta od strony ul. Kościuszki i ul. Browarowej pokrywa się z linią rozgraniczającą terenu 1.MW/U;

4) Dopuszcza się w terenie 1.MW/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, mieszkalno-usługowych, 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 w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce,

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

c) ze względu na niewielką powierzchnię terenu nie określa się wymaganego wskaźnika, dopuszczając wykorzystanie na potrzeby parkowania także ogólnodostępnych miejsc parkingowych w sąsiedztwie obszaru objętego planem, w odległości zapewniającej nieuciążliwe przejście piesze (położone nie dalej niż 300 m od granic terenu),

d) w ogólnej liczbie miejsc do parkowania wymóg zapewnienia minimum 1 miejsca do parkowania przeznaczonego dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

a) 6) W zakresie wykończenia budynków oraz zasad kształtowania brył ustala się: a) wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów,
b) dla dachów o nachyleniu większym niż 30stopni krytych dachówką zastosować kolor naturalnego spieku ceramicznego,
c) nakaz kompozycyjnego podkreślenia charakteru budynku głównego oraz zabudowy uzupełniającej poprzez odpowiednie rozwiązania materiałowe, faktur, artykulacje elewacji,
d) wskazane kompozycyjne rozdzielenie, rozczłonkowanie brył (np. poprzez wycofanie fragmentów zabudowy), w elewacjach zastosowanie podziałów poprzez wprowadzenie artykulacji pionowej i poziomej oraz zróżnicowanie faktur (w nawiązaniu do rytmu elewacji w zabudowie historycznej),
e) wyklucza się długie podesty wejściowe i rampy wzdłuż budynków, nadwieszone fragmenty budynków, balkony oraz ciągłe witryny wystawowe w parterach- jako elementy obce tradycji budowlanej miasta w historycznym układzie urbanistycznym,
f) nakaz nawiązania w nowej zabudowie do zabudowy historycznej pod względem lokalizacji, charakteru, kształtu i gabarytu bryły, kształtu dachów, artykulacji elewacji, rozmieszczenia otworów okiennych .

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: wg ustaleń ogólnych.

10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – wg ustaleń ogólnych zawartych w § 10.

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

1) obsługa komunikacyjna terenu z ulicy Browarowej (usytuowana poza granicami planu w bezpośrednim sąsiedztwie);
2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi, zawartymi w § 11.

12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie występuje potrzeba określania.

13.Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w wysokości 20%.

§ 14.

Ustalenia szczegółowe dla terenu 2.KDL

1. Przeznaczenie terenu - teren komunikacyjny, droga lokalna, część pasa drogowego ul. Browarowej .

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
   1) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, niezwiązanych z obsługą drogi, za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej;
   2) wyklucza się sytuowanie miejsc do parkowania w liniach rozgraniczających.

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 – zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 6 .

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – teren publiczny, ogólnodostępny, obowiązują ustalenia zawarte w § 7, teren urządzić w sposób nie ograniczający dostępu dla osób niepełnosprawnych.

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 – wyklucza 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 – zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi 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

§ 15.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Czerska.

§ 16.

W granicach określonych granicami 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. (opublikowany w Dz. Urz. Woj. Pom. z 2016 r. poz. 3604).

§ 17.

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, Kościuszki, Alei 1000-lecia, Browarowej i Starego Urzędu w Czersku

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, Kościuszki, Alei 1000-lecia, Browarowej i Starego Urzędu w Czersku

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, Kościuszki, Alei 1000-lecia, Browarowej i Starego Urzędu w Czersku

r o z s t r z y g a co 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 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, Kościuszki, Alei 1000-lecia, Browarowej i Starego Urzędu w Czersku

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, Kościuszki, Alei 1000-lecia, Browarowej i Starego Urzędu w Czersku nie będzie skutkowało koniecznością realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy. Niezbędną infrastrukturę realizować będą inwestorzy we własnym zakresie.

…….....…….
Przewodniczący Rady Miejskiej w Czersku

UZASADNIENIE

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

w sprawie uchwalenia Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Czersk w rejonie ulic Chojnickiej, Kościuszki, Alei 1000-lecia, Browarowej i Starego Urzędu w Czersku

1. Wstęp

Zmiana miejscowego planu jest realizacją Uchwały Nr VI/79/19 Rady Miejskiej w Czersku z dnia 26 marca 2019r o przystąpieniu do sporządzania zmiany dotychczasowego miejscowego planu i odpowiedzią na składane wnioski w sprawie zmiany obowiązującego planu. Obszar objęty planem to teren objęty dotychczasowym planem miejscowym z 2016r dla części miasta Czerska w rejonie ulic Chojnickiej, Kościuszki, Alei 1000-lecia, Browarowej i Starego Urzędu. Jest to teren obejmujący dz. geod. 1136/1, 1136/4, 1136/5 położony w narożniku ulic Kościuszki (droga krajowa nr 22) i Browarowej, obecnie zabudowany kamienicą przy ul. Kościuszki i zabudową oficynową w głębi.. Obszar opracowania ma pow. ok. 0,06ha, jest to fragment zabudowy śródmiejskiej Czerska, zgodnie z zapisami Studium objęty strefą ochrony konserwatorskiej. Budynek narożny był ujęty w gminnej ewidencji zabytków, obecnie został z niej wykreślony ze względu na zły stan techniczny. W sąsiedztwie znajduje się zabudowa mieszkaniowo-usługowa. Dotychczasowy plan z 2016 r. przeznaczał teren na cele mieszkaniowo-usługowe oraz komunikacyjne – fragment ul. Browarowej.

Sporządzenie zmiany obowiązującego miejscowego planu ma na celu uwzględnienie złożonego wniosku właściciela nieruchomości. Zmiana ma umożliwić korzystniejsze zagospodarowanie i zabudowę, w tym budowę nowej zabudowy mieszkalno-usługowej w miejsce istniejącej, której stan techniczny jest zły, a rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne i forma nie odpowiadają obecnym współczesnym potrzebom. Budynek kamienicy zgodnie z dotychczasowym planem był obiektem zabytkowym ujętym w gminnej ewidencji zabytków, stan ten uległ zmianie – budynek ten nie figuruje już w ewidencji zabytków miasta Czerska.

W myśl art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w granicach opracowania zmiany utraci moc plan dotychczasowy z 2016r.

Zgodnie z dokumentem Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czersk (przyjętego uchwałą nr XXXVI/301/14 Rady Miejskiej w Czersku z dnia 28 lutego 2014 r.), obszar objęty zmianą planu to tereny istniejącego zespołu zabudowy śródmiejskiej Czerska, o walorach historycznych, z wielofunkcyjną zabudową, w tym mieszkalno-usługową, dla których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. W Studium ustala się rozwój przekształceń zagospodarowania obszaru miasta poprzez uzupełnianie zabudowy zmierzające do zwiększenia intensywności w formach rozbudowy, przebudowy istniejącej zabudowy oraz nowa zabudowę plombową, wprowadzenie funkcji uzupełniających.

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 ładu 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. Ustalono zasadę kształtowania nowej zabudowy w terenie 1MW/U w sposób nawiązujący do tradycyjnego kształtowania działki zabudowa kamienicową od frontu –ul. Kościuszki i zabudową typu oficynowego od tyłu - wzdłuż Browarowej.

Parametry, wskaźniki dla zabudowy określono biorąc pod uwagę dyspozycje Studium gminy Czersk oraz dotychczasowy plan miejscowy z 2016r i złożone wnioski właściciela nieruchomości objętych opracowaniem, w tym przedstawioną wstępna koncepcję projektową nowej zabudowy mieszkalno-usługowej na dz. geod. 1136/4. Zgodnie z zapisami Studium dopuszcza się w planach miejscowych wskaźniki określone dla miasta, w tym np. „intensywność zabudowy w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej z lokalami użytkowymi o funkcji usługowej, w tym handlowej, minimalny = 0,50, maksymalny 4,0” czy „pow. zabudowy - w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej z lokalami użytkowymi o funkcji usługowej, w tym handlowej, minimalny = 0,20, maksymalny 0,80”, „wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych = 16 m”.

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.
Ze względu na położenie w obrębie historycznej zabudowy śródmiejskiej Czerska uwzględniono wymagania określone dla strefy ochrony konserwatorskiej wynikającej ze Studium.

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 zabudowane, nie występują lasy ani grunty rolne.

Plan nakazuje włączenie zabudowy do sieci wod-kan, a w ogrzewaniu zastosowanie niskoemisyjnych lub bezemisyjnych źródeł ogrzewania. Zgodnie z dotychczasowym planem z 2016r ograniczono dopuszczalne funkcje do przedsięwzięć nie zaliczanych do znacząco oddziałujących na środowisko (z wyjątkami). Nakazano ograniczenie uciążliwości związanych z prowadzoną w granicach planu działalnością gospodarczą do granic własnego terenu.

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

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

Obszar objęty zmianą planu nie jest objęty formami ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków takimi jak wpis do rejestru zabytków czy do ewidencji zabytków, nie występują w granicach opracowania budynki historyczne , nie występują dobra kultury współczesnej wymagające ochrony. Budynek przy ul. Kościuszki 26 to obiekt który był w poprzedniej edycji Gminnej Ewidencji Zabytków wykazywany jako zabytek do ochrony, jednakże ze względu na zły stan techniczny i fakt utraty walorów został z tej ewidencji wykreślony.

Parametry nowej zabudowy ustalono biorąc pod uwagę wytyczne konserwatorskie , ograniczając jej gabaryty aby zachować harmonijną spójność zabudowy ciągu ul. Kościuszki.

Cały obszar położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego zabudowy śródmiejskiej, której granice pokazano w części graficznej Studium .

Wg zapisów Studium" - *„W granicach obszarów objętych strefą „A" ścisłej ochrony konserwatorskiej, wymienionych w wykazie zabytków w tabeli 2 obowiązuje:*

1) zakaz dokonywania trwałych zmian ukształtowania terenu,

2) wymóg trwałego zachowania i rewaloryzacji historycznego układu przestrzennego we wszystkich jego elementach,

3) wymóg usunięcia lub przebudowy obiektów kolidujących z historycznym układem i lokalną architekturą,

4) wymóg dostosowania nowych obiektów do historycznej kompozycji przestrzennej i historycznej architektury,

5) wymóg zachowania zabudowy historycznej, jej konserwacji i rewaloryzacji,

6) wymóg zachowania i rewaloryzacji towarzyszącej historycznej zieleni komponowanej,

7) wymóg zachowania historycznych nawierzchni - bruków, o ile nie koliduje to z wymaganiami funkcjonalnymi, szczególnie w zakresie eliminacji barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych,

8) wymóg dostosowania współczesnych funkcji do wartości zespołu zabytkowego, eliminacji funkcji uciążliwych,

9) wymóg uzyskania zgody Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub osoby przez niego upoważnionej, wyrażonej w formie odpowiedniej decyzji administracyjnej lub postanowienia, na wprowadzenie innych rozwiązań inwestycyjnych nie spełniających warunków określonych w punktach od 1 do 8."

W granicach ścisłej ochrony konserwatorskiej „A" układu urbanistycznego ustalono także strefę ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego - stanowisko AZP 23-37/66 Czerska 18 (miasto historyczne) – w strefie tej położony jest cały obszar opracowania. W obrębie strefy obowiązuje nakaz prowadzenia badań archeologicznych oraz zachowania reliktów historycznej architektury podlegającej konserwacji w miejscu występowania.

W granicach zmiany planu dotychczasowego nie występują historyczne nawierzchnie ani historyczna zieleń komponowana. Ustalenia planu uwzględniają wymagania określone w Studium oraz wynikające z ewidencji zabytków dla stref ochrony konserwatorskiej.

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 działalnością gospodarczą. Ustalono wskaźniki i zasady wyznaczania miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe.

2.6 Walory ekonomiczne przestrzeni.

Uchwalenie planu pozwoli na racjonalne i efektywniejsze wykorzystanie walorów ekonomicznych terenu, w szczególności pozwalające na realizację nowej zabudowy mieszkaniowo-usługowej o dużej intensywności, komercyjnie opłacalnej i atrakcyjnej. Ze względu na podniesienie potencjału ekonomicznego wartość nieruchomości wzrasta, plan ustala zatem stawkę procentową tzw. opłaty planistycznej na poziomie 20%.

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

2.7 Prawo własności.

Teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej to własność prywatna, w związku z czym istotne było uwzględnienie wniosku jego właściciela w możliwie najpełniejszy sposób. Ustalenia planu nie ograniczają prawa własności, nie przewidują przeznaczenia nieruchomości prywatnych na cele publiczne, pas drogowy ul. Browarowej pozostaje tak jak w stanie istniejącym.

2.8 Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

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

2.9 Potrzeby interesu publicznego.

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

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

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

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

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

Zgodnie z wymogami ustawowymi Burmistrz ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu miejscowego w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego oraz na stronie internetowej Urzędu Miejskiego, wyznaczając termin składania wniosków. Uzyskano zgodę właściwych organów (RDOŚ w Gdańsku i PPIS w Chojnicach) na odstąpienie od przeprowadzania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

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

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

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

Projekt zmiany planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym systemów zaopatrzenia w wodę. Ustalono zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, teren w stanie istniejącym jest włączony do sieci miejskich, wg informacji ZUK sieci w 100 i w 225 usytuowane są w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru opracowania.

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

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

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

Ustalone przeznaczenie terenu jest wynikiem złożonego wniosku. Teren usytuowany jest w bezpośrednim sąsiedztwie już zabudowanych terenów w obszarze zabudowy śródmiejskiej miasta Czerska. 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 zmianą planu jest przygotowany do zabudowy, obsługiwany przez systemy komunikacyjne i infrastrukturalne wodociągowe i kanalizacyjne.

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

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

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

Sporządzona w trakcie procedury „Prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Czersk w rejonie ulic Chojnickiej, Kościuszki, Alei 1000-lecia, Browarowej i Starego Urzędu w Czersku" wykazała, iż:

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

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

5. Przebieg dotychczasowej procedury planistycznej.

Projekt zmiany planu został poddany procedurze planistycznej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020r poz. 293, ze zm.). Burmistrz Miasta i Gminy w ramach obowiązującej procedury planistycznej dokonał następujących czynności:

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

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

…….