Załącznik nr 2
do uchwały nr XXXI/369/21
Rady Miejskiej w Czersku
z dnia 13 kwietnia 2021 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG ZŁOŻONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Udokumentowano, że w czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tj. w dniach od 5 lutego 2021 r. do 9 marca 2021 r. oraz w terminie obligatoryjnym oczekiwania na uwagi, tj. do dnia 24 marca 2021 r. wpłynęły uwagi osób fizycznych i osoby publicznej, wymienione poniżej.

1. Uwaga dotycząca dz. geod. nr 400/60, 400/47, 400/48, 400/49 i ustaleń dla terenu oznaczonego symbolem 11.UM – teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej – autor kwestionuje przeznaczenie terenu 11.UM – wniosek by był to teren „zieleni zagospodarowanej", gdyż planowana zabudowa wysokim budynkiem negatywnie wpłynie na krajobraz centrum Czerska, zeszpeci widok na kościół, wpłynie na niekorzystne zmiany lokalnego klimatu (podniesienie temperatury), zniechęci mieszkańców i turystów do spędzania czasu w centrum miasta.
   W rozstrzygnięciu Burmistrza uwaga **nie została uwzględniona.**
   Uzasadnienie: uwaga przestawia subiektywne odczucia Wnoszącego uwagę.
   Rada Miejska w Czersku akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

2. Uwaga dotycząca dz. geod. nr 400/60, 400/47, 400/48, 400/49 i ustaleń dla terenu oznaczonego symbolem 11.UM – teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej – autor wnosi o przeznaczenie go na parking ze względu na coraz większy ruch samochodowy i coraz mniejszą powierzchnię umożliwiającą parkowanie.
   W rozstrzygnięciu Burmistrza uwaga **nie została uwzględniona.**
   Uzasadnienie: teren stanowi własność gminną, obecnie obowiązujący plan (z 2008 r.) zakłada w tym miejscu deptak – plac pieszy, a nie parking.
   Rada Miejska w Czersku akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

3. Uwaga dotycząca dz. geod. nr 400/53, 399/2 i 400/59 i ustaleń dla terenu oznaczonego symbolem 5.UM – teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej i terenu 3.U – teren zabudowy usługowej – autor kwestionuje ewentualną rozbudowę budynku położonego na terenie 5.UM i budowę nowego obiektu na terenie 3.U, gdyż wpłynie to negatywnie na komfort życia w rejonie ul. J. Ostrowskiego i ul. Rynkowej, przede wszystkim uniemożliwi przyjmowanie dostaw do Salonu Meblowego „U Cylona".
   W rozstrzygnięciu Burmistrza uwaga **nie została uwzględniona.**
   Uzasadnienie: uwaga przestawia subiektywne odczucia. Dotychczasowy plan z 2008 r. pozwala na rozbudowę budynków istniejących jednak bez określania dla takich rozbudów niezbędnych parametrów.
   Rada Miejska w Czersku akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

4. Trzy uwagi, o takiej samej treści, dotyczące dz. geod. nr 400/60, 400/47, 400/48, 400/49 i ustaleń dla terenu oznaczonego symbolem 11.UM – teren zabudowy usługowo mieszkaniowej – zdaniem wnoszących teren 11.UM należy przeznaczyć na parking ze względu na coraz większy ruch samochodowy i coraz mniejszą powierzchnię umożliwiającą parkowanie. Miejsca parkingowe są

potrzebne, nie można w żadnym wypadku zmniejszać ich liczby. Takie działanie wpłynie niekorzystnie na mieszkańców jak i turystów.
W rozstrzygnięciu Burmistrza uwaga **nie została uwzględniona.**
Uzasadnienie: teren stanowi własność gminną, obecnie obowiązujący plan (z 2008 r.) zakłada w tym miejscu deptak – plac pieszy, a nie parking.
Rada Miejska w Czersku akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

5. Trzy uwagi, o takiej samej treści, dotyczące dz. geod. nr 400/53 i 399/2 oraz dz. nr 400/59 i ustaleń dla terenu oznaczonego symbolem 5.UM – teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej oraz terenu 3.U – teren zabudowy usługowej – autorzy kwestionują ustalenia dla terenu 5.UM i 3.U – rozbudowa w terenie 5.UM i budowa w terenie 3.U znacznie niekorzystnie wpłyną na komfort życia w rejonie ul. J. Ostrowskiego i ul. Rynkowej.
W rozstrzygnięciu Burmistrza uwaga **nie została uwzględniona.**
Uzasadnienie: uwaga przestawia subiektywne odczucia, dotychczasowy plan z 2008 r. pozwala na rozbudowy budynków istniejących jednak bez określania dla takich rozbudów niezbędnych parametrów.
Rada Miejska w Czersku akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

6. Uwaga dotycząca całego obszaru opracowania – autor kwestionuje całość projektu mpzp, gdyż nie uwzględnia on wg autora uwagi interesów mieszkańców miasta, nazwa planu jest „błędna" – nieadekwatna do zakresu przestrzennego, przedstawiany projekt nie uwzględnia głosu zainteresowanych mieszkańców wyrażanych w toku konsultacji społecznych, a także zawiera niewłaściwe pod względem kształtowania ładu przestrzennego rozwiązania. Podnosi kwestie nieposzanowania historycznej zabudowy pomiędzy kościołem i cmentarzem, dopuszczenie do przesłonięcia osi widokowej, plan wprowadza zaburzenie dotychczasowego ładu w „historycznym ciągu zabudowy", przedstawia zastrzeżenia dotyczące ochrony przeciwpożarowej oraz sytuowania nowej zabudowy w strefie ograniczeń sanitarnych wokół cmentarza.
Autor wnosi o przedstawienie innego rozwiązania – „nowej wizji", w tym np. pozostawienia niezabudowanej dotąd części terenu 3.U jako parku lub innej otwartej przestrzeni, „ która miałaby walor edukacyjny, zabawowy i handlowy".
Autorka podnosi, iż projekt nie uwzględnia jej 15 propozycji zawartych w piśmie z 29 maja 2020 r.
W rozstrzygnięciu Burmistrza uwaga **nie została uwzględniona.**
Uzasadnienie: treść uwagi wykracza poza ustalenia projektu planu, ze względu na ogólną treść kwestionuje całość projektu planu. Jeśli Burmistrz chciałby uwzględnić tak ogólną uwagę kwestionującą w zasadzie cały projekt planu, to w konsekwencji powinien rekomendować Radzie Miejskiej odstąpienie od sporządzania planu, co wydaje się nieracjonalne
Rada Miejska w Czersku akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

7. Uwaga dotycząca dz. geod. nr 400/60, 400/47, 400/48, 400/49 i ustaleń dla terenu oznaczonego symbolem 11.UM – teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej – autor kwestionuje przeznaczenie terenu 11.UM – autor wnosi o przeznaczenie go na parking ze względu na coraz większy ruch samochodowy i coraz mniejszą powierzchnię umożliwiającą parkowanie. Wnosi także o sporządzenie projektu organizacji ruchu na ulicy im. Józefa Ostrowskiego.
W rozstrzygnięciu Burmistrza uwaga **nie została uwzględniona.**
Uzasadnienie: teren stanowi własność gminną, obecnie obowiązujący plan (z 2008 r.) zakłada w tym miejscu deptak – plac pieszy, a nie parking.
Organizacja ruchu nie jest przedmiotem opracowania mpzp.

Rada Miejska w Czersku akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

8. Uwaga dotycząca dz. geod. nr 400/53 i 399/2 i dz. nr 400/59 i ustaleń dla terenu oznaczonego symbolem 5.UM – teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej oraz dla terenu 3.U – teren zabudowy usługowej – autor kwestionuje zapisy dot. rozbudowy budynku w terenie 5.UM i 3.U, gdyż zmniejszy to tereny zielone. Wnosi o przeznaczenie terenu 11.UM na teren zieleni zagospodarowanej.
   W rozstrzygnięciu Burmistrza uwaga **nie została uwzględniona.**
   Uzasadnienie: tereny 5.MN i 3.U już w stanie istniejącym nie są przewidywane na zieleń urządzoną. Stanowisko dotyczące przeznaczenia terenu 11.UM jest niekonsekwentne, a funkcje parkingowa i zielni urządzonej wzajemnie sprzeczne. Projekt planu nie ogranicza terenów zielonych, gdyż ich nie ma w granicach 5.UM czy 3.U, nie są to tereny przeznaczone na zieleń wg obowiązującego dotychczas planu z 2008 r.
   Rada Miejska w Czersku akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

9. Uwaga zbiorowa w sprawie zastosowania nazewnictwa ulicy zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej nr XXVIII/179/96 z dnia 5 lipca 1996 r.
   W rozstrzygnięciu Burmistrza uwaga **nie została uwzględniona.**
   Uzasadnienie: nazwa projektu planu to nazwa własna wynikająca z uchwały Rady Miejskiej o przystąpieniu do sporządzania planu (obie nazwy tożsame). Gmina ma władztwo planistyczne, wolno jej nadawać własny tytuł opracowaniom planistycznym.
   Rada Miejska w Czersku akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

10. Uwaga zbiorowa dotycząca dz. nr 400/60, 400/47, 400/48, 400/49 i ustaleń dla terenu oznaczonego symbolem 11.UM – teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej – autorzy kwestionują przeznaczenie terenu 11.UM – wnoszą o przeznaczenie go na parking, gdyż miejsc parkingowych ubywa przy rosnącym dynamicznym rozwoju motoryzacji, a powierzchnia centrum Czerska jest niewielka.
    W rozstrzygnięciu Burmistrza uwaga **nie została uwzględniona.**
    Uzasadnienie: teren stanowi własność gminną. Dotychczas teren nie był przeznaczony na parking, a na deptak pieszy. Ponadto w sąsiedztwie znajduje się parking na placu Kalinowskich oraz przy ul. Gen. Hallera. Projekt planu dopuszcza sytuowanie niezbędnych miejsc parkingowych dla nowych kubatur także w podziemiach.
    Rada Miejska w Czersku akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

11. Uwaga zbiorowa dotycząca dz. nr 400/53 i 399/2 (obiekt Polomarketu) i ustaleń dla terenu oznaczonego symbolem 5.UM – teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej – autorzy kwestionują zapisy dla terenu 5.UM – wnoszą o wprowadzenie zakazu nadbudowy obiektów tam położonych, gdyż nadbudowa wpłynie niekorzystnie na komfort życia mieszkańców zamieszkujących okoliczne budynki – ograniczenie światła, emisja hałasu, dodatkowe natężenie ruchu, negatywny wpływ na krajobraz centrum miasta.
    W rozstrzygnięciu Burmistrza uwaga **nie została uwzględniona.**
    Uzasadnienie: projekt planu dopuszcza wysokość budynku do 8 m (2 kondygnacje nadziemne, 1 podziemna), precyzuje warunki zabudowy, podczas gdy dotychczasowy mpzp z 2008 r. nie zawiera ustaleń dot. takiego parametru, a zgodnie z zapisami ogólnymi dopuszcza się rozbudowę i uzupełnienie zabudowy – zatem taka zabudowa mogłaby być nawet wyższa np. ok. 12 m jak w sąsiedztwie po zachodniej stronie placu.
    Rada Miejska w Czersku akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

12. Uwaga zbiorowa niedotycząca ustaleń planu – autorzy wnoszą o wstrzymanie procedury planu i wystąpienie do właściwego ministra z wnioskiem o zmianę rozporządzenia Min. Gosp. Komunalnej z 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze – w zakresie zmiany odległości budynków mieszkalnych i zmniejszenie tej odległości do 15 m, gdyż rozporządzenie jest już (po ponad 60 latach) nieadekwatne do uwarunkowań.
    W rozstrzygnięciu Burmistrza uwaga **nie została uwzględniona.**
    Uzasadnienie: projekt planu uwzględnia obowiązujące przepisy odrębne, nieracjonalnym byłoby oczekiwanie uzależnienia dalszej procedury planu od zmiany tego przepisu.
    Rada Miejska w Czersku akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza

13. Uwaga zbiorowa dotycząca terenów oznaczonych symbolem planu 1.U, 2.U – tereny zabudowy usługowej położone w sąsiedztwie cmentarza – autorzy wnoszą o wykreślenie §13 ust. 3 pkt 1 – dot. niedopuszczenia sytuowania funkcji mieszkaniowych w terenach 1.U i 2.U gdyż w sytuacji zmiany rozporządzenia Min. Gosp. Komunalnej z 25 sierpnia 1959 r. plan będzie wprowadzał niczym nieuzasadnione ograniczenia lokalizowania funkcji mieszkaniowej .
    W rozstrzygnięciu Burmistrza uwaga **nie została uwzględniona.**
    Uzasadnienie: projekt planu uwzględnia obowiązujące przepisy odrębne – zgodnie z art. 33 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zmiany ustaw mogą powodować odpowiednie zmiany obowiązujących planów miejscowych.
    Rada Miejska w Czersku akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

14. Uwaga zbiorowa dotycząca całego obszaru opracowania – autorzy wnoszą o zmiany zapisu § 4 ust. 7 lit. b „nakaz pokrycia dachów stromych dachówką ceramiczną w kolorze naturalnego spieku ceramicznego lub brązowym" poprzez wykreślenie dachówki ceramicznej i dopuszczenie innych rodzajów dachówek. Obecnie możliwe jest stosowanie innego rodzaju niż ceramiczne dachówek pozwalających na przekrywanie dachów już przy nachyleniach od 20 stopni.
    Uwaga została w rozstrzygnięciu Burmistrza **uwzględniona.**
    Uzasadnienie: zmieniono odpowiednio zapisy uchwały.
    Rada Miejska w Czersku akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

15. Uwaga zbiorowa dotycząca dz. nr 400/60 i ustaleń dla terenu oznaczonego symbolem 10.KX – teren komunikacyjny, plac pieszy – autorzy wnoszą o wykreślenie § 20 ust. 6 pkt 7 o brzmieniu „7) parkowanie – nie dopuszcza się" gdyż to ograniczy możliwości prowadzenia działalności gospodarczej właścicielom obiektów położonych w granicach obszaru, uniemożliwi organizowanie eventów miejskich, prowadzenia akcji krwiodawstwa itp. Kwestie parkowania powinny być ustalone organizacją ruchu, a nie poprzez zapisy planu.
    Uwaga została w rozstrzygnięciu Burmistrza **uwzględniona w części dotyczącej zakazu parkowania**.
    Uzasadnienie: zastosowano inne sformułowanie tj. zakaz wyznaczania stałych miejsc do parkowania.
    Projekt miejscowego planu nie zawiera wzmianek o organizacji ruchu, bowiem podstawą prawną związaną z zarządzaniem ruchem jest rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 23 września 2003 r. w sprawie szczegółowych warunków zarządzania ruchem na drogach oraz wykonywania nadzoru nad tym zarządzaniem zamieszczone w Dz. U. nr 177, poz. 1729 z 2003 r., a także ustawa z dnia 20 czerwca 1997 r. „Prawo o ruchu drogowym". Zasady organizacji ruchu nie mogą być ustaleniem planu, gdyż wykraczają poza ustawowy zakres planu określony w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rada Miejska w Czersku akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

16. Uwaga zbiorowa dotycząca dz. nr 400/60, 400/47, 400/48, 400/49 oraz dz. nr 400/53 i 399/2 (obiekt Polomarketu) i ustaleń dla terenu oznaczonego symbolem 11.UM – teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej i terenu 5.UM – teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej – autorzy wnoszą o lokalizację otwarcia widokowego w okolicy fontanny – budowa na terenie 11.UM i nadbudowa obiektu w terenie 5.UM spowoduje znaczne pogorszenie krajobrazu kulturowego i pozbawi widoku na zabytkowy kościół.
    W rozstrzygnięciu Burmistrza uwaga **nie została uwzględniona.**
    Uzasadnienie: projekt planu uwzględnia warunki konserwatorskie (postanowienie z 15 września 2020 r.) dot. ograniczenia wysokości zabudowy w terenie 5.UM do 8 m w celu ochrony otwarcia widokowego w stronę kościoła. Ograniczanie prawa własności nieruchomości, z czym mamy do czynienia także poprzez limitowanie w planie miejscowym wysokości zabudowy np. w celu zachowania widoku, powinno mieć charakter wyjątkowy, gdyż konstytucyjną zasadą znajdującą swoje uszczegółowienie w art. 140 kodeksu cywilnego, jest prawo do wykorzystywania przez właściciela wszystkich atrybutów przysługującego mu prawa własności. Plan zagospodarowania przestrzennego, będąc aktem prawa miejscowego może wprowadzać ograniczenia prawa własności i określając przeznaczenie poszczególnych nieruchomości stymulować sposób jego wykonywania, to jednak ingerencja ta jest dozwolona jeśli nie godzi w istotę prawa własności. Teren 5.UM to własność prywatna, w ramach przysługującego miastu władztwa planistycznego dopuszczalne jest ograniczanie prawa własności obywateli, lecz działanie takie musi mieć charakter celowy oraz zmierzać do realizacji określonego interesu publicznego.
    Rada Miejska w Czersku akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

17. Uwaga zbiorowa dotycząca całego obszaru opracowania – autorzy wnoszą o rozszerzenie projektu zmiany mpzp do powierzchni objętej aktualnym planem wg uchwały nr XXII/201/08, gdyż celem planu jest wprowadzanie ładu w przestrzeni, plan powinien tworzyć harmonijna całość, a zmiana jedynie jego części będzie powodowała nieharmonijne ustalenia dla centrum Czerska co doprowadzi do chaosu i dezorganizacji.
    W rozstrzygnięciu Burmistrza uwaga **nie została uwzględniona.**
    Uzasadnienie: granice opracowania wynikają z uchwały intencyjnej Rady Miejskiej z 28 kwietnia 2020 r. i są wiążące dla Burmistrza. Kwestia zmiany granic wymagałaby dodatkowej uchwały Rady, uwaga wykracza poza ustalenia projektu planu, ze względu na ogólną treść kwestionuje niejako całość planu. Jeśli Burmistrz chciałby uwzględnić tak ogólną uwagę kwestionującą w zasadzie cały projekt planu, to w konsekwencji powinien rekomendować Radzie Miejskiej odstąpienie od sporządzania planu w obecnych granicach, co wydaje się nieracjonalne.
    Projekt planu zawiera zapisy mające na celu zapewnienie ładu i harmonii np. dot. kolorystyki, rozwiązań materiałowych, kompleksowego zaprojektowania terenu 10.KX – § 20 ust. 2, 5 i 6.
    Rada Miejska w Czersku akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

18. Uwaga zbiorowa dotycząca całego obszaru opracowania – autorzy wnoszą o zachowanie całej zieleni wysokiej ze względu na jej znaczenie dla atrakcyjności terenu i pozytywny wpływ na ludzi oraz jakość powietrza w mieście, osoby podpisane pod pismem kwestionują ew. wycinki drzew co może wynikać z projektu planu.
    W rozstrzygnięciu Burmistrza uwaga **nie została uwzględniona.**
    Uzasadnienie: nie wszystkie istniejące drzewa są wprost wskazane jako obiekty do ochrony i zachowania, gdyż byłoby to w kolizji z ew. planowaną i możliwą do sytuowania zabudową (np. drzewa przy terenie 11.UM). Wycinki drzew są regulowane przepisami odrębnymi, zapis

w projekcie planu § 5 ust. 4 brzmi: „Obowiązuje utrzymanie, zachowanie i ochrona zieleni wysokiej, w szczególności wskazanej na rysunku planu oraz wzbogacenie obszaru zróżnicowanymi formami zieleni (krzewy, byliny, kwiaty, pnącza itd.)". W trakcie uzgodnień WKZ postanowieniem z 16 listopada 2020 r. wskazywał potrzebę uwzględniania drzewa w terenie 11.UM, a wcześniej w postanowieniu z 15 września 2020 r. wskazywał na wprowadzenie wymogu realizacji zieleni urządzonej w terenie 5.UM, oznaczenia jako zieleni wysokiej do ochrony i zachowania drzewa o walorach krajobrazowych przy północno-zachodnim narożniku istniejącego budynku. Ostatecznie wojewódzki konserwator nie przedstawił swego końcowego stanowiska w odpowiedzi na przesłany do uzgodnienia projekt. Plan zachowuje zieleń wysoką co do zasady, a drzewa w obszarze opracowania nie są historycznym drzewostanem, to młode nasadzenia związane ze współczesnym zagospodarowaniem.
Rada Miejska w Czersku akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

19. Uwaga dotycząca całego obszaru opracowania – autorzy wnoszą o ujawnienie na rysunku planu wszystkich istniejących drzew, w tym w terenie 11.UM, na terenie 10.KX pomiędzy budynkiem hotelu a budynkiem Polomarketu, na terenie 10.KX pomiędzy 7.E, a terenem 6.KP.
W rozstrzygnięciu Burmistrza uwaga **nie została uwzględniona.**
Uzasadnienie: nie wszystkie istniejące drzewa są wprost wskazane jako obiekty do ochrony i zachowania, gdyż byłoby to w kolizji z ew. planowaną i możliwą do sytuowania zabudową (np. drzewa przy terenie 11.UM). Wycinki drzew są regulowane przepisami odrębnymi, zapis w projekcie planu § 5 ust. 4 brzmi: „Obowiązuje utrzymanie, zachowanie i ochrona zieleni wysokiej, w szczególności wskazanej na rysunku planu oraz wzbogacenie obszaru zróżnicowanymi formami zieleni (krzewy, byliny, kwiaty, pnącza itd.)". W trakcie uzgodnień WKZ postanowieniem z 16.11.2020 r. wskazywał potrzebę uwzględniania drzewa w terenie 11.UM, a wcześniej w postanowieniu z 15.09.2020 r. wskazywał na wprowadzenie wymogu realizacji zieleni urządzonej w terenie 5.UM, oznaczenia jako zieleni wysokiej do ochrony i zachowania drzewa o walorach krajobrazowych przy północno-zachodnim narożniku budynku istniejącego. Ostatecznie wojewódzki konserwator nie przedstawił swego końcowego stanowiska w odpowiedzi na przesłany do uzgodnienia projekt. Plan zachowuje zieleń wysoką co do zasady, a drzewa w obszarze opracowania nie są historycznym drzewostanem, to młode nasadzenia związane ze współczesnym zagospodarowaniem. Istniejące tuje trudno uznać za drzewa wymagające ochrony i zachowania.
Rada Miejska w Czersku akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

20. Uwaga dotycząca całego obszaru opracowania – autorzy wnoszą o pozostawienie wszystkich drzew w planie, gdyż brak ich oznaczenia na rysunku jest wprowadzeniem w błąd i nie leży w interesie publicznym, doprowadzić to może do degradacji krajobrazu kulturowego miasta.
W rozstrzygnięciu Burmistrza uwaga **nie została uwzględniona.**
Uzasadnienie: nie wszystkie istniejące drzewa są wprost wskazane jako obiekty do ochrony i zachowania, gdyż byłoby to w kolizji z ew. planowaną i możliwą do sytuowania zabudową (np. drzewa przy terenie 11.UM). Wycinki drzew są regulowane przepisami odrębnymi, zapis w projekcie planu § 5 ust. 4 brzmi: „Obowiązuje utrzymanie, zachowanie i ochrona zieleni wysokiej, w szczególności wskazanej na rysunku planu oraz wzbogacenie obszaru zróżnicowanymi formami zieleni (krzewy, byliny, kwiaty, pnącza itd.)". W trakcie uzgodnień WKZ postanowieniem z 16 listopada 2020 r. wskazywał potrzebę uwzględniania drzewa w terenie 11.UM, a wcześniej w postanowieniu z 15 września 2020 r. wskazywał na wprowadzenie wymogu realizacji zieleni urządzonej w terenie 5.UM, a także oznaczenia jako zieleni wysokiej do ochrony i zachowania drzewa o walorach krajobrazowych przy północno-zachodnim narożniku budynku istniejącym. Ostatecznie wojewódzki konserwator nie przedstawił

swego końcowego stanowiska w odpowiedzi na przesłany do uzgodnienia projekt. Plan zachowuje zieleń wysoką co do zasady, a drzewa w obszarze opracowania nie są historycznym drzewostanem, to młode nasadzenia związane ze współczesnym zagospodarowaniem. Istniejące tuje trudno uznać za drzewa wymagające ochrony i zachowania.
Rada Miejska w Czersku akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

21. Uwaga dotycząca całego obszaru opracowania – autor wnosi o ujawnienie otwarcia widokowego na wieżę kościoła – zabytku wpisanego do rejestru zabytków. Otwarcie powinno umożliwiać oglądanie wieży kościoła z poziomu ławek na terenie 10.KX. Otwarcie widokowe powinno być także zachowane z terenu 3.U przy hotelu.
W rozstrzygnięciu Burmistrza uwaga **nie została uwzględniona.**
Uzasadnienie: otwarcie widokowe zostało pokazane w płd. części obszaru projektu planu, a oś widokowa w ul. Rynkowej. Zgodnie z postanowieniem WKZ z 16.11.2020 r. zapisano ”na rysunku ujawnić oś widokową wzdłuż ul. Rynkowej oraz otwarcie widokowe w południowej części ul. J. Ostrowskiego na dominującą bryłę kościoła pw. Św. Marii Magdaleny z otoczeniem, wpisanego do rejestru zabytków” – te warunki spełniono.
Rada Miejska w Czersku akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

22. Uwaga dotycząca dz. nr 400/60 i ustaleń dla terenu oznaczonego symbolem 10.KX – teren komunikacyjny, plac pieszy – autor wnosi o rezygnację z lekkiej zabudowy straganów, ogródków letnich, zadaszonych pawilonów itp. wzdłuż terenu 4.UM na terenie 10.KX, gdyż taka trwała zabudowa obniża poziom bezpieczeństwa pożarowego terenu, zabiera przestrzeń oraz klimat zakupów bezpośrednich na straganach. Stałe zadaszenia mogą powodować zacienienie sklepów, wnętrz kawiarni, zakrywanie ekspozycji wejść do sąsiednich działalności gospodarczych co może też być powodem konfliktów. Zabudowa na wysokości dz. nr 400/33 zmniejszy poziom bezpieczeństwa placu poprzez ograniczenie wjazdu wozów pożarowych.
W rozstrzygnięciu Burmistrza uwaga **nie została uwzględniona.**
Uzasadnienie: celem planu było wyznaczenie miejsc lokalizacji takich właśnie obiektów budowlanych tj. „lekkiej zabudowy straganów, ogródków letnich, zadaszonych pawilonów itd.” które wykraczają pozo definicję tzw. małej architektury. Zgodnie z art. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane – dalej pr. bud. przez obiekt małej architektury należy rozumieć niewielkie obiekty, a w szczególności:
    1) kultu religijnego, jak: kapliczki, krzyże przydrożne, figury,
    2) posągi, wodotryski i inne obiekty architektury ogrodowej,
    3) użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku, jak: piaskownice, huśtawki, drabinki, śmietniki.

Nie jest więc to definicja precyzyjna, a lista wymienionych obiektów i ich rodzajów ma charakter przykładowy, o czym świadczy użycie zwrotu "w szczególności". Przy kwalifikacji obiektu budowlanego do kategorii obiektów małej architektury istotne jest przede wszystkim to, aby obiekt był niewielki, przy czym określenie tego parametru również nie jest precyzyjne, zatem na podstawie mpzp z 2008 r., który dopuszczał jedynie lokalizacje obiektów małej architektury na placu tego typu obiekty budowlane o jakie chodziło (obiekty budowlane lekkiej zabudowy straganów, ogródków letnich, zadaszonych pawilonów itd.) nie byłyby możliwe do wzniesienia.
Ustalenia w projekcie planu mają zapewnić ujednolicenie nowej zabudowy i wprowadzenie harmonii ogródków, straganów itp. obiektów co podniesie atrakcyjność przestrzeni publicznej.
Wprowadzenie nowej zabudowy nie zmniejszy bezpieczeństwa placu, gdyż zapewnia możliwości wjazdu samochodom obsługi oraz wozom strażackim, szerokości wjazdów na teren placu są zgodne z przepisami odrębnymi.

Rada Miejska w Czersku akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

23. Uwaga dotycząca dz. nr 400/60 i ustaleń dla terenu oznaczonego symbolem 10.KX – teren komunikacyjny, plac pieszy – autor wnosi o rezygnację z lekkiej zabudowy na terenie 10.KX wzdłuż uwidocznionego na rysunku terenu 11.UM , gdyż to wraz z zabudową na terenie 11.UM ogranicza przestrzeń od strony ul. Królowej Jadwigi, co wpływa na degradację krajobrazu i widoku od ulic Królowej Jadwigi i Rynkowej.
    W rozstrzygnięciu Burmistrza uwaga **nie została uwzględniona.**
    Uzasadnienie: jak wyżej, z uwagi oznaczonej nr 22.
    Rada Miejska w Czersku akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.
24. Uwaga dotycząca dz. nr 400/60, 400/47, 400/48, 400/49 i ustaleń dla terenu oznaczonego symbolem 11.UM – teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej – autor wnosi o rezygnację z zabudowy w terenie 11.UM i przeznaczenie go na parking. Teren ten jest intensywnie wykorzystywany jako parking przez mieszkańców, gości, turystów, kupców, przedsiębiorców i dostawców, ponadto zabudowa terenu ogranicza przestrzeń od strony ul. Królowej Jadwigi, co wpływa na degradację krajobrazu i widoku od ulic Królowej Jadwigi i Rynkowej. Zamyka otwarcie widoku od strony zachodniej placu w kierunku tych ulic.
    Rezygnacja z zabudowy umożliwi wjazdy na teren placu wozów ciężkich Straży Pożarnych, a także dowozy towarów do Polomarketu, do zakładu tapicerskiego „U Cylona” (ten po drugiej stronie ul. Rynkowej). Nowa zabudowa zaburzy przestrzeń i dotychczas harmonijnie uporządkowaną.
    W rozstrzygnięciu Burmistrza uwaga **nie została uwzględniona.**
    Uzasadnienie: teren stanowi własność gminną. Miasto nie ma obowiązku pozostawienia takiego terenu zawsze bez zabudowy lub do wykorzystania przez inne osoby prowadzące działalności gospodarcze w sąsiedztwie jako miejsce dostaw lub parking.
    Uwaga przedstawia subiektywną ocenę autora. Zaplanowana szerokość wjazdów na teren jest wystarczająca i zgodna z obowiązującymi przepisami.
    Rada Miejska w Czersku akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

25. Uwaga niedotycząca ustaleń planu – autor kwestionuje tryb i sposób prowadzenia procedury planistycznej, nieuwzględnianie sytuacji pandemicznej i brak wydłużania terminów ustawowych np. na wyłożenie.
    W rozstrzygnięciu Burmistrza uwaga **nie została uwzględniona.**
    Uzasadnienie: zachowano wymagane ustawą procedury i ich terminy, dodatkowo poszerzono o konsultacje społeczne nieobowiązkowe w dn. 22 lipca 2020 r., 28 stycznia 2021 r. , informując o tym za pośrednictwem ogłoszeń na stronach internetowych i w mediach lokalnych, na portalu społecznościowym. Wyłożenie trwało ponad 21 dni, urząd był w tym czasie otwarty, dopuszczono możliwość przesyłania na życzenie dokumentów w formie elektronicznej, z czego skorzystały dwie osoby.
    Rada Miejska w Czersku akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

26. Uwaga niedotycząca ustaleń projektu planu – uwaga dotycząca braku przedstawienia radnym wszystkich uzgodnień i opinii uzyskanych w procesie zmiany mpzp przed podjęciem uchwały.
    W rozstrzygnięciu Burmistrza uwaga **nie została uwzględniona.**
    Uzasadnienie: uwaga nieuzasadniona – nie ma obowiązku przedstawiania radnym takich materiałów.
    Rada Miejska w Czersku akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

27. Uwaga niedotycząca ustaleń projektu planu – brak prognozy skutków finansowych uchwalenia planu, wnioskuje o przedstawienie takiego dokumentu.
    W rozstrzygnięciu Burmistrza uwaga **nie została uwzględniona.**
    Uzasadnienie: uwaga nieuzasadniona, niewymagająca rozstrzygnięcia, prognoza została sporządzona. Prognoza nie jest elementem stanowiącym planu, jest materiałem pomocniczym, częścią dokumentacji planistycznej. Nie ma procedury wnoszenia do niej uwag.
    Rada Miejska w Czersku akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

28. Uwaga dotycząca całego obszaru opracowania – brak ostatecznego uzgodnienia projektu z wojewódzkim konserwatorem zabytków, nie można w stanie pandemii uznawać „milczącą zgodę" za uzgodnienie, a WKZ dwukrotnie wydal postanowienia odmawiające uzgodnienia z szeregiem uwag. Burmistrz dał WKZ zbyt krótki czas na wyrażenie stanowiska, a radni nie otrzymali postanowień WKZ. Ponadto Burmistrz nie uwzględnił uwag konserwatora (postanowienie z 16 listopada 2020 r.) dotyczących zmiany – skorygowania przebiegu obowiązującej linii zabudowy w terenie 11.UM, co miało mieć na celu zachowanie istniejącego drzewa.
    W rozstrzygnięciu Burmistrza uwaga **nie została uwzględniona.**
    Uzasadnienie: terminy wyznaczane przez Burmistrza spełniały wymagania ustawowe. Konserwator nie skorzystał z prawa przedstawienia stanowiska, ponadto nie wniósł też żadnych uwag do wyłożonego projektu, a miał też do tego prawo. Nie ma wymagań co do koniecznego przedkładania radnym treści uzyskiwanych w toku procedury postanowień czy opinii. Stan pandemii nie może być powodem braku stanowisk organów czy też ich opieszałości. Zgodnie z notatką służbową z dn. 20 stycznia 2021 r. WKZ zgodnie z art. 25 ust. 2 ustawy uznał projekt za uzgodniony bez uwag. Radni nie muszą otrzymywać kopii postanowień dot. procedury planistycznej.
    Nie skorygowano obowiązującej linii zabudowy w terenie 11.UM, gdyż wskazanie takie stanowiłoby nadmierne i nieuzasadnione ograniczenie możliwości zabudowy tego terenu.
    Rada Miejska w Czersku akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

29. Uwaga niedotycząca ustaleń projektu planu – autor kwestionuje podanie przez Burmistrza podczas dyskusji publicznej oświadczenia, iż uchwała zostanie podjęta w marcu, a rozstrzygnięcie uwag dokonane w terminie krótszym niż dopuszczone w ustawie (tj. nie dłuższym niż 21 dni). Stwierdzenie to sugerowało, iż radni nie otrzymają w terminie wszystkich wymaganych materiałów na sesję w wymaganym terminie, co może naruszać statut gminy, a także sugerować iż wszystkie uwagi zostaną rozpatrzone z góry negatywnie.

    W rozstrzygnięciu Burmistrza uwaga **nie została uwzględniona.**
    Uzasadnienie: stwierdzenia są domniemaniem i insynuacją autora nieopartą na faktach – Burmistrz ma prawo rozpatrzyć uwagi w terminie nie dłuższym niż 21 dni od dnia upływu terminu ich składania (art. 17 pkt 12 ustawy) i nie każda uwaga wymaga ponowienia uzgodnień. Zgodnie z art. 17 pkt 13 i 14 ustawy Burmistrz wprowadza zmiany do projektu planu miejscowego wynikające z rozpatrzenia uwag, a następnie w niezbędnym zakresie ponawia uzgodnienia i przedstawia radzie gminy projekt planu miejscowego wraz z listą nieuwzględnionych uwag, o których mowa w pkt 11 wyżej wymienionego aktu prawnego.
    Kolejne czynności procedury planistycznej dotyczą już samej rady – art. 19 i 20 ustawy.
    Rada Miejska w Czersku akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

30. Uwaga dotycząca dz. nr 400/59 i ustaleń dla terenu oznaczonego symbolem 3.U – teren zabudowy usługowej, zgodnie z § 14 ust. 12 – 10% – autor wnosi o wyjaśnienie wysokości stawki procentowej tzw. opłaty planistycznej (wg art. 36 ust. 4 ustawy) określonej na 10% dla terenu 3.U, wnosi o ustalenie jej na poziomie 30%.
    Uwaga została w rozstrzygnięciu Burmistrza **uwzględniona.**
    Uzasadnienie: uwzględnia się uwagę. Wartość nieruchomości na skutek nowego planu wzrasta na tyle, że jest uzasadnione podwyższenie stawki.
    Rada Miejska w Czersku akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

31. Uwaga dotycząca dz. nr 400/59 i ustaleń dla terenu oznaczonego symbolem 3.U – teren zabudowy usługowej – autor kwestionuje zapisy dla terenu 3.U pozwalające na rozbudowę hotelu, gdyż spowoduje to bezpośrednie oddziaływanie na Plac Kalinowskich. Wyjaśnienia wymaga np. kwestia parkowania autokarów dowożących turystów do hotelu.
    W rozstrzygnięciu Burmistrza uwaga **nie została uwzględniona.**
    Uzasadnienie: teren Placu Kalinowskich położony jest poza granicami projektu planu, sposób organizacji ruchu, dopuszczenie parkowania autokarów na tym terenie jest poza zakresem ustaleń planu (obecnie zgodnie z planem z 2008 r. to teren 15KP). Obecny plan dla terenu hotelu – 11.U dopuszcza rozbudowy istniejących obiektów nie określając parametrów pow. zabudowy, intensywności czy wysokości. Projekt planu zawiera zapisy określające wymagania parkingowe dla zabudowy w terenie 3.U.
    Rada Miejska w Czersku akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

32. Uwaga dotycząca całego obszaru opracowania – autor kwestionuje całość projektu planu – przedkładany projekt zmiany mpzp obowiązującego (z 2008 r.) niweczy ustalony ład przestrzenny i krajobraz doceniony przez Towarzystwo Urbanistów Polskich poprzez nagrodę za najlepszą przestrzeń publiczną w Polsce w 2008 r., najlepszą przestrzeń publiczna w 2007 r. w woj. pomorskim, wg planu z 2002 r. teren pomiędzy hotelem, a Polomarketem był niezabudowanym terenem otwierającym widok z placu w kierunku ul. Rynkowej i Królowej Jadwigi oraz odwrotnie
    W rozstrzygnięciu Burmistrza uwaga **nie została uwzględniona.**
    Uzasadnienie: ocena jest subiektywna, ponadto nie ma prawnej gwarancji niezmienności zagospodarowania i zabudowy określonego terenu czy zachowania każdego widoku poprzez brak zabudowy. Jeśli Burmistrz chciałby uwzględnić tak ogólną uwagę kwestionującą w zasadzie cały projekt planu, to w konsekwencji powinien rekomendować Radzie Miasta odstąpienie od sporządzania planu, co wydaje się nieracjonalne.
    Rada Miejska w Czersku akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

33. Uwaga dotycząca dz. nr 400/53 i 399/2 (obiekt Polomarketu) i ustaleń dla terenu oznaczonego symbolem 5.UM – teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej – wysokość maksymalna 8 m przy dachach stromych – autor wnosi o ograniczenie wysokości nadbudowy budynku na terenie 5.UM w taki sposób aby zachować widok na wieżę kościoła z terenu 10.KX w okolicach fontanny oraz ogródków letnich przy hotelu.
    W rozstrzygnięciu Burmistrza uwaga **nie została uwzględniona.**
    Uzasadnienie: projekt planu uwzględnia warunki konserwatorskie (postanowienie z 15 września 2020 r.) dot. ograniczenia wysokości zabudowy w terenie 5.UM do 8 m w celu ochrony otwarcia widokowego w stronę kościoła. Ponadto obowiązujący mpzp z 2008 r. także dopuszczał rozbudowę istniejących obiektów nie dając przy tym żadnych warunków co do wysokości. Ograniczanie prawa własności nieruchomości, z czym mamy do czynienia także poprzez limitowanie w planie miejscowym wysokości zabudowy np. w celu zachowania widoku, powinno

mieć charakter wyjątkowy, gdyż konstytucyjną zasadą znajdującą swoje uszczegółowienie w art. 140 kodeksu cywilnego, jest prawo do wykorzystywania przez właściciela wszystkich atrybutów przysługującego mu prawa własności. Plan zagospodarowania przestrzennego, będąc aktem prawa miejscowego może wprowadzać ograniczenia prawa własności i określając przeznaczenie poszczególnych nieruchomości stymulować sposób jego wykonywania, to jednak ingerencja ta jest dozwolona jeśli nie godzi w istotę prawa własności. Teren 5.UM to własność prywatna, w ramach przysługującego miastu władztwa planistycznego dopuszczalne jest ograniczanie prawa własności obywateli, lecz działanie takie musi mieć charakter celowy oraz zmierzać do realizacji określonego interesu publicznego.
Rada Miejska w Czersku akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

34. Uwaga dotycząca ul. Rynkowej – teren 9.KDD droga publiczna dojazdowa – autor wnosi o wprowadzenie zakazu poruszania się po ul. Rynkowej TIR-ów i autokarów.
W rozstrzygnięciu Burmistrza uwaga **nie została uwzględniona.**
Uzasadnienie: kwestie dopuszczenia lub ograniczenia ruchu konkretnych pojazdów po drodze publicznej nie mogą być ustaleniem planu miejscowego, to kwestia organizacji ruchu, za którą odpowiada zarządca zgodnie z przepisami odrębnymi. Projekt miejscowego planu nie zawiera wzmianek o organizacji ruchu, bowiem podstawą prawną związaną z zarządzaniem ruchem jest rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 23 września 2003 r. w sprawie szczegółowych warunków zarządzania ruchem na drogach oraz wykonywania nadzoru nad tym zarządzaniem zamieszczone w Dz. U. nr 177, poz. 1729 z 2003 r., a także ustawa z dnia 20 czerwca 1997 r. „Prawo o ruchu drogowym". Zasady organizacji ruchu nie mogą być ustaleniem planu, gdyż wykraczają poza ustawowy zakres planu określony w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
Rada Miejska w Czersku akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

35. Uwaga dotycząca całego obszaru opracowania – autor kwestionuje przedstawione rozwiązania ze względu na brak gwarancji odpowiedniej ochrony p.poż na terenach zabudowanych, konieczność uwzględnienia przepisów Rozp. Min. Spraw Wewn. i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych. Wg wnoszącego uwagę brak jest obecnie możliwości wjazdu na teren placu od strony ul. Rynkowej oraz od strony Pizzerii „Julia", brak jest też skrzyżowania z DK nr 22 i wjazdu na ul. Józefa Ostrowskiego.
W rozstrzygnięciu Burmistrza uwaga **nie została uwzględniona.**
Uzasadnienie: projekt planu uwzględnia wymagania ochrony ppoż., odwołuje się ponadto do obowiązujących przepisów w tym zakresie nakazując ich uwzględnienie w docelowym sposobie zagospodarowania i zabudowy, projekt budowlany placu – kompleksowy będzie musiał uwzględniać wymagania ppoż. Skrzyżowanie z DK22 jest wykluczone ze względu na klasę techniczną drogi krajowej nr 22. Przyjęcie rzeczonego opracowanie przez Radę Miejską, znacznie przyczyni się do poprawy jakości przestrzeni publicznej oznaczonej na rysunku projektu planu symbolem 10.KX, jednakże na pewno będą to działania długofalowe, nastawione także na poprawę bezpieczeństwa mieszkańców i mienia.
Rada Miejska w Czersku akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

36. Uwaga dotycząca dz. nr 518/19 i ustaleń dla terenu oznaczonego symbolem 8.KDD – droga publiczna dojazdowa – autor kwestionuje zapisy dla terenu 8.KDD, wg uwagi „rysunek jest nieostry" wskazuje, że droga posiada skrzyżowanie z DK22, plan nie podaje nr drogi publicznej. Wniosek o określenie „przesmyku" utwardzonego pomiędzy terenem 8.KDD a DK nr 22, na którym parkują auta. Wnosi o przedstawienie organizacji ruchu na wszystkich drogach w centrum skomunikowanych z ul. J. Ostrowskiego.

W rozstrzygnięciu Burmistrza uwaga **nie została uwzględniona.**
Uzasadnienie: w planie miejscowym nie umieszcza się zasad dot. organizacji ruchu. Projekt miejscowego planu nie zawiera wzmianek o organizacji ruchu, bowiem podstawą prawną związaną z zarządzaniem ruchem jest rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 23 września 2003 r. w sprawie szczegółowych warunków zarządzania ruchem na drogach oraz wykonywania nadzoru nad tym zarządzaniem zamieszczone w Dz. U. nr 177, poz. 1729 z 2003 r., a także ustawa z dnia 20 czerwca 1997 r. „Prawo o ruchu drogowym". Zasady organizacji ruchu nie mogą być ustaleniem planu, gdyż wykraczają poza ustawowy zakres planu określony w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ponadto w ustaleniach planu nie ma obowiązku wpisywania nr dróg.
Rada Miejska w Czersku akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

ul. Kościuszki 27
89-650 Czersk
tel. (52) 395 48 10
fax.(52) 395 48 11
urzad_miejski@czersk.pl
www.czersk.pl