

UCHWAŁA Nr XLIX/556/22
RADY MIEJSKIEJ W CZERSKU

z dnia 27 września 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Pomorskiej 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 2022 r., poz. 559 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. – Dz. U. z 2022 r., poz. 503), w związku z uchwałą nr XXXIII/379/21 Rady Miejskiej w Czersku z dnia 25 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Pomorskiej w Czersku oraz po stwierdzeniu, że nie narusza on 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. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czersk w granicach administracyjnych miasta i gminy

Rada Miejska uchwała, co następuje:

§ 1.

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Pomorskiej w Czersku, zwany dalej planem. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi ok. 0,9 ha.

§ 2.

1. Integralną częścią planu miejscowego jest rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wrysem ze studium, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.
2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.
3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych, stanowi załącznik nr 3 do uchwały.
4. Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowią załącznik nr 4 do uchwały.

§ 3.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granice planu,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 4) przeznaczenie terenów – oznaczenia identyfikacyjne terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi – symbole cyfrowo-literowe: symbole cyfrowe zawierające numer kolejny terenu i symbole literowe zawierające symbole przeznaczenia określone w § 6,
 - 5) obiekty objęte ochroną konserwatorską,
 - 6) granice obszarów i obiekty objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają znaczenie informacyjne i nie stanowią obowiązujących ustaleń planu.

§ 4.

W planie nie występują:

- 1) granice obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami,
- 2) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
- 3) granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji,
- 4) granice terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych,
- 5) granice pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej.

§ 5.

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, wymieniony w § 1,
- 2) obszarze planu – należy przez to rozumieć obszar znajdujący się w granicach planu, będący przedmiotem ustaleń niniejszej uchwały,
- 3) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, który został wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 4) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęłą przez budynek w stanie wykończonym. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych ani ich części niewystających ponad powierzchnię terenu, a także powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, balkonów oraz oświetlenia zewnętrznego,
- 5) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 6) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć obiekty budowlane inżynieryjne, liniowe lub sieciowe, takie jak wodociągi, kanalizacja ściekowa, linie elektroenergetyczne itp. wraz z urządzeniami do ich obsługi,
- 7) adaptacji – należy przez to rozumieć przebudowę pomieszczeń w obiekcie w celu spełniania innych niż dotąd funkcji użytkowych lub przystosowanie istniejącego obiektu do nowych wymagań, przy zachowaniu wszystkich walorów stylistycznych istniejącego obiektu,
- 8) funkcji zgodnej z planem – należy przez to rozumieć funkcję znajdującą się w terenie o innym przeznaczeniu, dla której ustala się możliwość jej kontynuacji poprzez dopuszczenie wszelkich procesów budowlanych,
- 9) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi, których funkcjonowanie:
 - a) nie powoduje kolizji z funkcją mieszkaniową,
 - b) nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowaną działką,
 - c) nie jest źródłem uciążliwych lub szkodliwych odpadów, nie powoduje nieodwracalnych zmian środowiska przyrodniczego w obrębie zajmowanej działki, ani w żaden inny oczywisty sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiadujących np. przez emisję nieprzyjemnych zapachów, dymów, składowania odpadów na otwartej przestrzeni,

- 10) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie ograniczające obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie nowych budynków, przy czym:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy podziemnej części budynku, a także budowli podziemnej spełniającej funkcje użytkowe budynku, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu,
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy elementów zagospodarowania niestanowiących konstrukcji budynku (np. schodów, pochylni zewnętrznych), okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m, balkonów lub wykuszy wysuniętych nie więcej niż 1,5 m, elementów fasad elewacji zlokalizowanych powyżej poziomu parteru i wysuniętych nie więcej niż 0,35 m oraz elementów infrastruktury technicznej, w tym trafostacji,
 - c) dopuszcza się przekroczenie linii w sytuacjach określonych w karcie terenu,
 - 11) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający stosunek sumy powierzchni zabudowy wszystkich istniejących i planowanych budynków w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub do powierzchni terenu objętego inwestycją, do którego inwestor ma tytuł prawny,
 - 12) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość obiektów budowlanych w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego,
 - 13) stawce procentowej – należy przez to rozumieć stawkę służącą ustaleniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, niewyjaśnione w ust. 1, należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz wynikającymi z Polskich Norm i przepisów odrębnych, obowiązujących w dniu podjęcia niniejszej uchwały.

§ 6.

1. Ustala się następujące przeznaczenia terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej – tereny oznaczono na rysunku planu symbolem – MU,
- 2) tereny komunikacji z dopuszczeniem lokalizacji jezdni, ścieżek rowerowych, chodników, przyulicznych pasów postojowych, zatok parkingowych dla samochodów, zatok przystankowych dla pojazdów komunikacji zbiorowej i taksówek, wiat przystankowych, zieleni przyulicznej i izolacyjnej, sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu, urządzeń organizacji ruchu, oświetlenia dróg, elementów wyposażenia dróg i urządzenia przestrzeni publicznych, tereny na rysunku planu oznaczono symbolami: tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – KDD,

§ 7.

Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nie wyznacza się linii zabudowy, intensywności zabudowy, wielkości pokrycia działki zabudową oraz udziału powierzchni biologicznie czynnej na terenach komunikacyjnych,
- 2) dla sieci i obiektów infrastruktury technicznej ustala się maksymalną wysokość 20 metrów.

§ 8.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) lokalizowanie zabudowy na działce lub zespołach działek zgodnie z ustaleniami rysunku planu dotyczącymi obowiązku zachowania nieprzekraczalnej linii zabudowy,
- 2) istniejące budynki o funkcji dopuszczonej planem, których gabaryty bądź lokalizacja na działce wykraczają poza nieprzekraczalne linie zabudowy oraz parametry ustalone w niniejszym planie, uznaje się za zgodne z planem i dopuszcza się ich dalsze użytkowanie, w tym możliwość przeprowadzania remontów, przebudowy, rozbudowy i odbudowy, bez możliwości przekraczania ustalonych w planie wskaźników urbanistycznych oraz w przypadku, gdy budynek położony jest w odległości od drogi

mniejszej niż ustala nieprzekraczalna linia zabudowy, bez możliwości przybliżania żadnej części budynku do dróg. W przypadku rozbudowy budynków dopuszcza się dachy zgodne ze stanem istniejącym,

- 3) istniejące wydzielone dojazdy uznaje się za zgodne z planem,
- 4) dopuszcza się adaptację istniejących obiektów w całości lub w części z przeznaczeniem na funkcje zgodne z ustaleniami planu,
- 5) w terenach dróg dopuszcza się obiekty związane z obsługą ruchu zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 6) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną.

§ 9.

Ustalenia dotyczące sposobów tymczasowego zagospodarowania – dopuszcza się użytkowanie tymczasowe do czasu zagospodarowania terenów na funkcje ustalone w planie.

§ 10.

1. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna powierzchnia działki:
 - a) dla terenów MU – 2000 m²,
 - b) dla pozostałych terenów – nie określa się,
 - 2) minimalna szerokość frontu działki – 6 m,
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 50^o do 130^o.
2. W obszarze planu nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości.
3. Dopuszcza się łączenie i dokonywanie podziałów istniejących działek w celu:
 - 1) wyodrębnienia nowych działek, według zasad zawartych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
 - 2) powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji istniejących granic działki na podstawie wymagań zawartych w przepisach odrębnych,
 - 3) w celu regulacji pasów drogowych,
4. Dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny niezależnie od ustaleń zawartych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.
5. Minimalne wielkości wydzielanych działek budowlanych nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielenia dróg i ciągów pieszo-jezdnymi, pod obiekty budowlane infrastruktury technicznej oraz działek wydzielanych w celu powiększenia sąsiedniej działki.
6. Szczegółowe zasady podziału nieruchomości określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów dotyczą nowych wydzieleni.
7. Uznaje się za zgodne z planem podziały na działki budowlane, zaistniałe przed uchwaleniem niniejszego planu oraz działki powstałe w wyniku wydzielenia dróg wyznaczonych na rysunku planu.

§ 11.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) w obszarze objętym planem ustala się obowiązek:

- a) gromadzenia i selekcji odpadów na posesjach, w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia, zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym na terenie gminy,
 - b) gospodarowanie odpadami wytwarzanymi w ramach produkcji i usług, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) w obszarze objętym planem nie dopuszcza się lokalizacji zakładów przemysłowych oraz zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska,
 - 3) w obszarze objętym planem nie dopuszcza się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 12.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej dla budynków o wartościach historyczno-kulturowych oznaczonych na rysunku planu – obowiązuje ochrona w zakresie usytuowania budynku, kształtu i proporcji bryły, historycznego kształtu dachu oraz historycznego detalu architektonicznego. Nie dopuszcza się zmian w dachu (np. w postaci lukarn), dopuszcza się okna połaciowe.

§ 13.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – w stosunku do dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami KDD ustala się następujące wymagania:

- 1) zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni dróg i chodników w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym,
- 2) możliwość lokalizacji poza jezdnią zieleni urządzonej, ciągów komunikacji pieszej i rowerowej, miejsc parkingowych ogólnodostępnych, urządzeń związanych z eksploatacją dróg oraz urządzeń infrastruktury technicznej, itp., jeżeli zezwalają na to przepisy odrębne.

§ 14.

Tereny lub obiekty znajdujące się w obszarze objętym planem, podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) cały obszar objęty planem leży w granicach obszaru Natura 2000 Bory Tucholskie (PLB220009) – obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody,
- 2) w planie wskazano tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową i usługową MU – dopuszczalne poziomy hałasu regulują przepisy odrębne,
- 3) w zakresie obrony cywilnej należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi zabezpieczenia ludności w wodę w warunkach specjalnych oraz ostrzeżeń alarmowych,
- 4) obszar objęty planem znajduje się w granicach aglomeracji ściekowej Czersk,
- 5) fragment obszaru planu leży w strefie ograniczeń 150 m od czynnego cementarza.

§ 15.

1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji na obszarze obowiązywania planu – obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem stanowi powiązana z drogą krajową nr 22 ul. Pomorska (poza granicami planu), ul. Piotra Ferensa (poza granicami planu) oraz publiczna droga dojazdowa KDD.
2. W zakresie urządzania miejsc parkingowych dla samochodów osobowych w obszarze planu przyjmuje się następujące wskaźniki:
 - 1) budynki mieszkalne wielorodzinne: minimum 1 miejsce na mieszkanie,
 - 2) budynki mieszkalne jednorodzinne: minimum 2 miejsca na mieszkanie,

- 3) budynki usługowe: 3 miejsca na 100 m² powierzchni usługowej oraz 2 miejsca na 10 zatrudnionych, nie mniej niż 2 miejsca na obiekt,
 - 4) miejsca parkingowe dla pojazdów z kartą parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. W przypadkach szczególnych, dla funkcji niewymienionych w powyższym wykazie, ilość miejsc parkingowych należy określić w sposób indywidualny, dostosowując do programu zamierzenia inwestycyjnego.
4. Jako miejsce parkingowe uznaje się także miejsce w garażu.
5. Wyliczoną ilość miejsc należy zaokrąglać w górę do pełnej liczby.

§ 16.

1. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:
 - 1) głównych elementów układu:
 - a) woda – system magistral wodociągowych,
 - b) elektryczność – zasilanie z sieci zasilająco-rozdzielczej średniego napięcia 15 kV, stacji transformatorowych 15/0,4 kV oraz sieci niskiego napięcia 0,4 kV. Energetyczne linie kablowe należy układać doziemnie, jedynie w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się linie napowietrzne,
 - c) wody opadowe i roztopowe – do gruntu, bezpośrednio lub poprzez system np. studni chłonnych lub do kanalizacji deszczowej – retencja w miarę możliwości w obrębie własnej działki,
 - d) wody opadowe z powierzchni zanieczyszczonych – do kanalizacji deszczowej po uprzednim podczyszczeniu,
 - e) ścieki – do sieci kanalizacyjnej,
 - 2) obowiązującą zasadą jest lokalizacja sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg i dojazdów (w tym powiązań z układem zewnętrznym) np.: wodociągów, sieci elektrycznych średnich i niskich napięć, gazowych średniego i niskiego ciśnienia, ciepłowniczych, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej i innych. W szczególnych przypadkach dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej i urządzeń we wszystkich terenach.
2. Realizację nowych obiektów należy skoordynować z istniejącym uzbrojeniem terenu w infrastrukturę techniczną:
 - 1) woda – z sieci wodociągowej,
 - 2) elektryczność – z sieci elektrycznej, dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii w formie mikroinstalacji, z wyłączeniem źródeł wykorzystujących energię wiatru,
 - 3) gaz – z sieci gazowej,
 - 4) ogrzewanie – z sieci ciepłej lub indywidualnych niskoemisyjnych źródeł ciepła (dopuszcza się kominki), dopuszcza się odnawialne źródła energii,
 - 5) ścieki bytowe i komunalne – do sieci kanalizacyjnej,
 - 6) wody opadowe lub roztopowe ujęte w systemy kanalizacyjne pochodzące z powierzchni utwardzonych w przypadku przekroczenia dopuszczalnych określonych przepisami stężeń zanieczyszczeń wymagających oczyszczenia – stosuje się przepisy prawa wodnego. Do czasu realizacji sieci dopuszcza się inne rozwiązania zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 7) na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji. Gospodarka pozostałymi odpadami zgodnie z przepisami z zakresu gospodarki odpadami oraz przepisów o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

§ 17.

Stawki procentowe stanowiące podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, określono dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych.

§ 18.

1. Tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej:

- 1) oznaczenie terenów – 1.MU,
- 2) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, jednorodzinna i usługowa nieuciążliwa, dopuszcza się budynki mieszkalne, usługowe oraz mieszkalno-usługowe, dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego,
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 35 %,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy – minimalnie 0,2, maksymalnie 2,75, w tym dla kondygnacji naziemnych maksymalnie 1,75,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 25 %,
 - e) wysokość zabudowy – maksymalnie 15 m,
 - f) wysokość zabudowy dla budynków gospodarczych i garaży – maksymalnie 5 m,
 - g) dachy budynków dwuspadowe o połaciach symetrycznych o kącie nachylenia od 30⁰ i do 45⁰, dopuszcza się lukarny i okna połaciowe, dopuszcza się dachy płaskie do 12⁰,
 - h) dachy budynków gospodarczych i garaży jedno- lub dwuspadowe, kąt nachylenia głównych połaci dachu od 20⁰ i do 45⁰, dopuszcza się dachy płaskie do 12⁰,
 - i) kolorystyka elewacji zewnętrznych budynków w odcieniach bieli, szarości i beżu oraz wynikająca ze stosowania w elewacji materiałów takich jak m.in. drewno, cegła, kamień,
 - j) pokrycia dachowe w odcieniach brązu, czerwieni i grafitu,
 - k) dopuszcza się podpiwniczenia budynków,
 - l) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
- 4) zasady podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000 m²,
 - b) obowiązują ustalenia zawarte w §10,
- 5) zasady ochrony, nakazy, zakazy:
 - a) tereny leżą w granicach obszaru Natura 2000 „Bory Tucholskie” PLB220009 – obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody,
 - b) tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną – dopuszczalne poziomy hałasu regulują przepisy odrębne,
 - c) tereny leżą w granicach aglomeracji ściekowej Czersk – obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego,
 - d) fragment terenu leży w strefie ograniczeń 150 m od czynnego cmentarza – obowiązują przepisy odrębne dot. cmentarzy,
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej – dojazd od drogi KDD lub dróg lub dojazdów poza granicami planu,
- 7) wymagania parkingowe – obowiązują ustalenia zawarte w §15 ust. 2,
- 8) stawka procentowa: 30%.

2. Drogi publiczne klasy dojazdowej;

- 1) oznaczenie terenów – 1.KDD,
- 2) przeznaczenie terenu – teren 1.KDD stanowi fragment drogi,
- 3) zasady zagospodarowania terenu – dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
- 4) zasady podziału nieruchomości:
 - a) dopuszcza się podziały nieruchomości zgodnie z § 10,
 - b) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
- 5) zasady ochrony, nakazy, zakazy: nie dotyczy;
- 6) stawka procentowa: 0%.

§ 19.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi.

§ 20.

1. Uchwała podlega ogłoszeniu na tablicy ogłoszeń, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady

Krzysztof Przytarski

UZASADNIENIE

Przedmiotem planu jest część miasta Czersk o powierzchni około 0,9 ha, w Gminie Czersk. Celem opracowania jest zmiana określenia przeznaczenia terenów oraz zasad ich zagospodarowania i obsługi komunikacyjnej z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami.

Administracyjnie omawiany obszar leży w środkowej części miasta Czersk, w Gminie Czersk, w Powiecie Chojnickim, w południowej części Województwa Pomorskiego i jest w znacznej części niezabudowany i niezagospodarowany. Na dwóch działkach przy ulicy Pomorskiej znajdują się budynki usługowe i gospodarcze. Budynki są dwu- i jednokondygnacyjne, dachy płaskie. Teren posiada dostęp do układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej. Dojazd odbywa się ulicą Pomorską i Piotra Ferensa. W sąsiedztwie znajduje się zabudowa mieszkaniowa, w przewadze jednorodzinna, mieszkaniowo-usługowa i usługowa (sklepy, drobne usługi dla ludności). Wzdłuż ul. Pomorskiej znajdują się drzewa przyuliczne, na terenach niezagospodarowanych zieleń ruderalna, zakrzaczenia i niskie zadrzewienia. Część obszaru znajduje się w strefie ochronnej cmentarza 150 m (cmentarz poza obszarem planu). W obszarze nie występują grunty leśne. Obszar objęty planem znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 „Bory Tucholskie”. Dla obszaru objętego sporządzanym planem obowiązuje plan miejscowy.

W wyniku realizacji ww. uchwały został opracowany projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko ustaleń miejscowego planu i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Ustalenia planu miejscowego określają m.in.: przeznaczenie terenu, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasady prawidłowej obsługi komunikacyjnej w powiązaniu z istniejącym układem komunikacyjnym, zasady ochrony zabytków, zasady ochrony środowiska oraz systemowe rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej. Uchwalenie planu przyczyni się do poprawy stanu zagospodarowania poprzez uporządkowanie istniejącej oraz wprowadzenie nowej zabudowy wraz z obsługą komunikacyjną, umożliwi również uwzględnienie wniosków właścicieli gruntów o zmianę warunków zabudowy w terenach wyznaczonych w Studium, a co za tym idzie przeznaczenie terenu na funkcje zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną. Celem równie ważnym sporządzenia planu jest dostosowanie zasad zagospodarowania terenów do aktualnych przepisów z zakresu zagospodarowania przestrzennego jak i przepisów odrębnych, w tym z zakresu ochrony środowiska. Procedura formalno-prawna sporządzenia planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

1. W projekcie planu uwzględniono:
 - 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie: linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, linii zabudowy, przeznaczenia terenów, wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów,
 - 2) walory architektoniczne i krajobrazowe dzięki ustaleniom dotyczącym kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym wprowadzonym zasadom lokalizowania zabudowy na działkach i urządzeniach technicznych,
 - 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez wprowadzenie:
 - a) gromadzenia i selekcji odpadów na posesjach, w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia, zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym na terenie gminy,
 - b) gromadzenia, magazynowania i zagospodarowania odpadów oraz odprowadzania ścieków wytwarzanych w ramach usług, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,

- c) zakazu lokalizacji zakładów przemysłowych oraz zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska,
 - d) zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - e) obowiązku oczyszczenia wód opadowych lub roztopowych ujętych w systemy kanalizacyjne, pochodzących z powierzchni utwardzonych w przypadku przekroczenia dopuszczalnych określonych przepisami stężeń zanieczyszczeń,
 - f) klasyfikacji terenów pod względem ochrony akustycznej, w rozumieniu przepisów odrębnych,
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez:
- a) wprowadzenie zasad ochrony dla budynków o wartości historyczno-kulturowej,
 - b) ze względu na brak dóbr kultury współczesnej nie wprowadza się ustaleń w zakresie ich ochrony,
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez:
- a) określenie zasad ochrony środowiska,
 - b) ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych tj. wymagania zagospodarowania terenu i kształtowania nawierzchni dróg i chodników w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym,
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni, racjonalnie wykorzystując istniejące elementy wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu przy wyznaczaniu nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę,
- 7) prawo własności, wyznaczając liniami rozgraniczającymi tereny przeznaczone pod zabudowę w uporządkowanych relacjach w stosunku do inwestycji celu publicznego,
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, ustalając przebiegi dróg, sieci i urządzeń infrastruktury zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym regulującymi działania w sytuacjach szczególnych zagrożeń,
- 9) potrzeby interesu publicznego, wskazując w projekcie planu tereny przeznaczone pod drogi publiczne,
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, określając możliwość wyposażenie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz precyzując zasady ich realizacji,
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez informację na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Czersku, ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń o:
- a) przystąpieniu do sporządzenia projektu planu i o wyłożeniu projektu do publicznego wglądu,
 - b) możliwości składania wniosków i uwag do planu na piśmie, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej,
 - c) możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy,
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r., poz. 1029),
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej zapewniającej odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności.
2. Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu Burmistrz Czerska rozważył interes publiczny i interesy prywatne, a także ustosunkował się do

zgłoszonych wniosków i uwag. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w terminie przewidzianym do składania wniosków określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu, wpłynął jeden wniosek od osoby prywatnej. W związku z zawiadomieniem instytucji o przystąpieniu do sporządzenia planu wpłynęło 10 wniosków od instytucji. Zgłoszone wnioski zostały uwzględnione w zakresie zgodnym z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 48 ust. 1 oraz 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t. j. – Dz. U. z 2022 r., poz. 1029 ze zm.) Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gdańsku, Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Chojnicach wyrazili zgodę na odstąpienie od przeprowadzania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 15.07.2022 r. do 12.08.2022 r. W trakcie wyłożenia w dniu 21.07.2022 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie rozwiązaniami. W terminie przewidzianym do składania uwag wpłynęła jedna uwaga, która została uwzględniona w całości.

3. Umożliwiając sytuowanie nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni, w szczególności:
 - 1) projektowane struktury przestrzenne oparto o istniejący system komunikacyjny,
 - 2) zapewniono rozwiązania przestrzenne, ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez wskazanie w zakresie przeznaczenia dopuszczanego dla terenów dróg publicznych m.in.: ścieżek rowerowych,
 - 3) projekt przewiduje uzupełnienie i uporządkowanie istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej.

Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czersk oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Czersk

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czersk zostało uchwalone uchwałą nr XX/195/2000 Rady Miejskiej w Czersku z dnia 28 września 2000 r, zmienione uchwałą nr XXXVI/301/14 Rady Miejskiej w Czersku z dnia 28 lutego 2014 r. o uchwaleniu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czersk. Projekt planu nie narusza ustaleń Studium. Uchwała nr XXIV/211/16 Rady Miejskiej w Czersku z dnia 29 września 2016 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czersk oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Czersk, stwierdza, że „Studium” nie zachowuje aktualności. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Pomorskiej w Czersku nie wskazuje niezgodności wynikających z analizy uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w obowiązującym Studium.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Prognoza finansowa skutków uchwalenia planu określa potencjalne dochody i wpływy z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Łączny prognozowany bilans finansowy planu będzie dodatni. Największe przychody mogą wystąpić z tytułu podatków od nieruchomości, podatków gruntowych i od budynków oraz wzrostu wartości nieruchomości. Prognoza skutków finansowych oparta jest na maksymalnych możliwościach zagospodarowania obszaru objętego planem, faktyczne wartości wydatków i wpływów do budżetu gminy mogą odbiegać od przewidywanych w opracowanej prognozie.

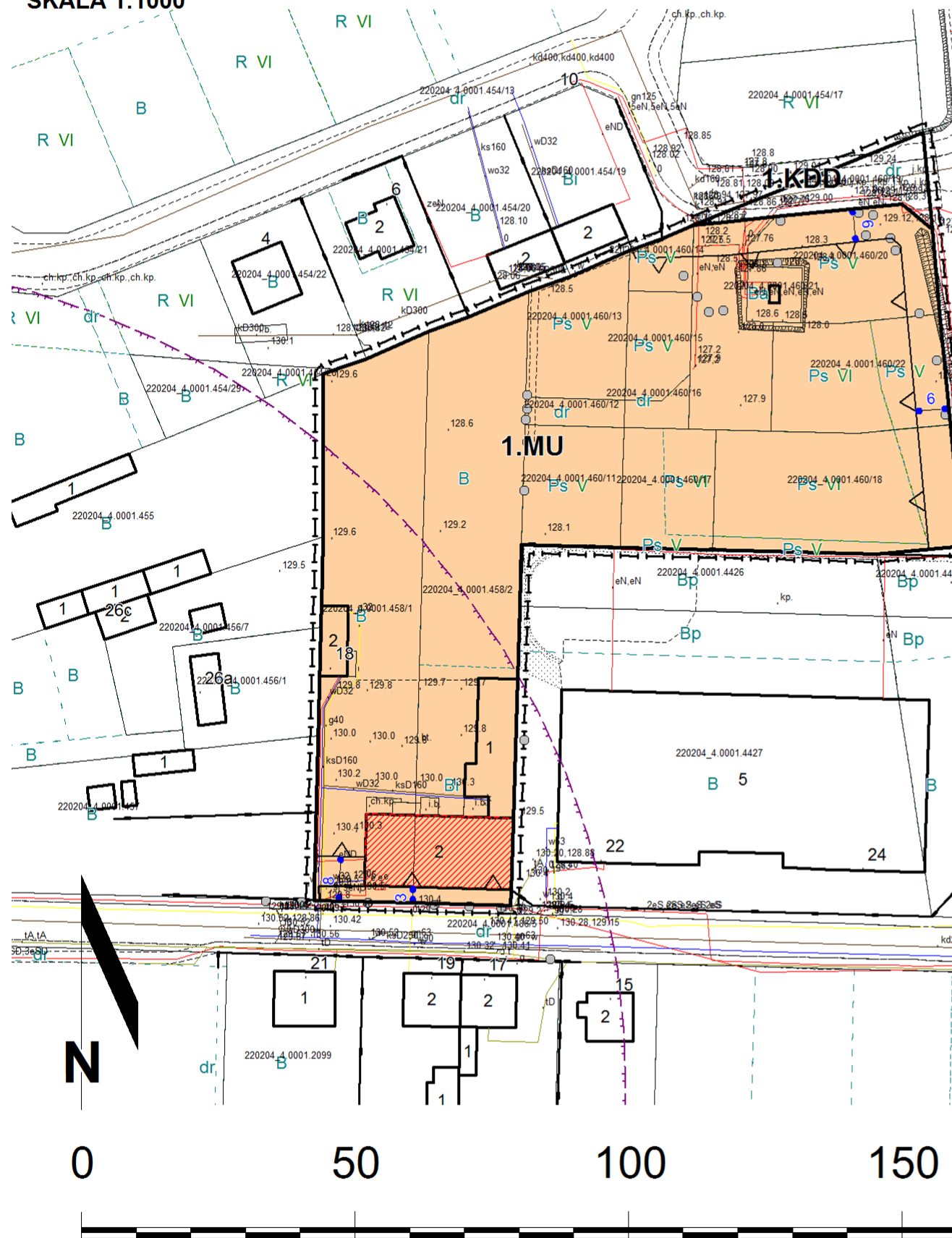
Opracowany projekt planu uzyskał wszystkie niezbędne opinie i uzgodnienia określone w art. 17 pkt 6 lit. a i b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
TERENU W REJONIE ULICY POMORSKIEJ W CZERSKU**

**ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XLIX/556/22
RADY MIEJSKIEJ W CZERSKU
Z DNIA 27 WRZEŚNIA 2022 ROKU**

RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1000



OZNACZENIA

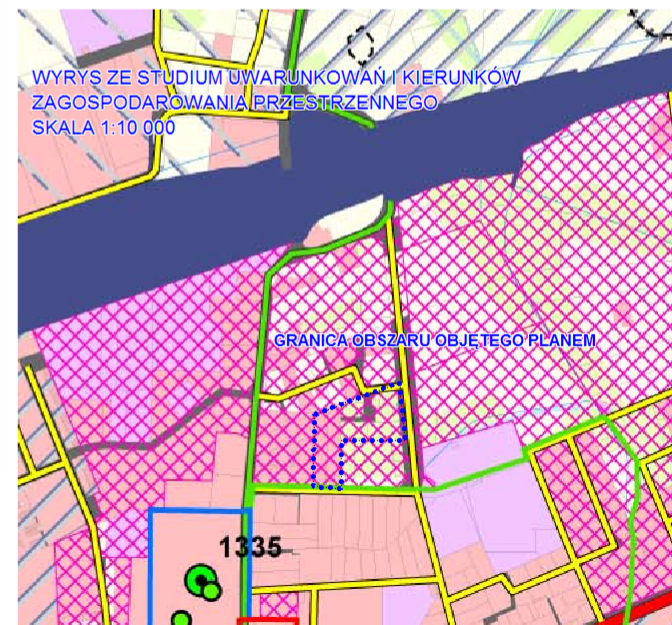
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- PRZEZNACZENIA TERENÓW**
- MU** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I USŁUGOWEJ
- KDD** TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ
- GRANICE OBSZARÓW I OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH
- Ps V** CAŁY OBSZAR PLANU LEŻY W GRANICACH OBSZARU NATURA 2000 "BORY TUCHOLSKIE" PLB220009
- POZOSTAŁE OZNACZENIA**
- BUDYNKI O WARTOŚCIACH HISTORYCZNO-KULTUROWYCH
- STREFA OGRANICZEŃ 150M OD CMENTARZA

PLANOWANIE PRZESTRZENNE

- Złotowo - nazwy obrębów geodezyjnych
- granice stref funkcjonalnych
- tereny posiadające obowiązujące m.p.z.p.
- tereny rozwoju urbanistycznego - zamiar sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

AKTUALNE ZAGOSPODAROWANIE TERENÓW

- tereny produkcyjne
- tereny zabudowane
- tereny leśne
- łąki i pastwiska
- tereny rolne
- wody powierzchniowe
- drogi



Załącznik nr 2
do uchwały nr XLIX/556/22
Rady Miejskiej w Czersku
z dnia 27 września 2022 r.

ROZSTRZYGNĘCIE 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 15 lipca 2022 r. do 12 sierpnia 2022 r. oraz w terminie obligatoryjnym oczekiwania na uwagi, tj. do dnia 29 sierpnia 2022 r. wpłynęła jedna uwaga wniesiona przez osobę fizyczną, z dnia 26 sierpnia 2022 r. (wpływ do Urzędu Miejskiego w Czersku dnia 29 sierpnia 2022 r.), dotycząca całości terenu 1.MU:

- autor wnosi o wyłączenie balkonów z definicji powierzchni zabudowy,
- autor wnosi o korektę definicji linii zabudowy i umożliwienie realizacji przed linią balkonów lub wykuszy wysuniętych nie więcej niż 1,5 oraz elementów infrastruktury tj. trafostacji,
- autor wnosi o dodanie zapisu o powiązaniu komunikacyjnym terenu z ul. Piotra Ferensa (poza granicami planu),
- autor wnosi o korektę wskaźnika parkingowego z 1,5 miejsca na 1 miejsce na mieszkanie,
- autor wnosi o usunięcie zapisu mówiącego o ilości kondygnacji pozostawiając ustalenie dotyczące wysokości,
- autor wnosi o naniesienie na rysunek planu wymiarów określających położenie linii zabudowy.

Uwaga została w rozstrzygnięciu Burmistrza uwzględniona – odpowiednio zmieniono zapisy uchwały.

Rada Miejska po rozpatrzeniu treści uwag akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH

1. Przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się, zgodnie z art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r., poz. 1899 ze zm.), budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych.
2. Zaspokajanie zbiorowych potrzeb mieszkańców, w tym m.in. sprawy gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz sprawy wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizację, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r., poz. 559 ze zm.), zadania własne gminy.
3. Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej w zakresie planowania, wykonania i eksploatacji określają obowiązujące przepisy szczególne, w tym:
 - 1) art. 18 ust. 1 i art. 7 ust. 5. ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2022 r., poz. 1385 ze zm.), która określa, iż do zadań własnych gminy w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, ciepło i paliwa gazowe należy:
 - a) planowanie i organizacja zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe na obszarze gminy,
 - b) planowanie oświetlenia miejsc publicznych i dróg znajdujących się na terenie gminy,
 - c) finansowanie oświetlenia ulic, placów i dróg, znajdujących się na terenie gminy,
 - d) natomiast przedsiębiorstwa energetyczne zajmujące się przesyłaniem i dystrybucją energii elektrycznej, paliw gazowych lub ciepła są obowiązane zapewnić realizację finansowanie budowy i rozbudowy sieci,
 - 2) art. 3. ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2020 r., poz. 2028 ze zm.), która określa, iż zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków jest zadaniem własnym gminy.
4. Finansowanie inwestycji, o których mowa w punkcie 2 podlega przepisom szczególnym, w tym m.in.: ustawie z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2022 r., poz. 1634 ze zm.), ustawie z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r., poz. 559 ze zm.) oraz ustawie z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2022 r., poz. 1710).
5. Wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy ujmowane są w uchwale budżetowej.
6. Zadania w zakresie realizacji inwestycji infrastrukturalnych finansowane będą zgodnie z obowiązującymi przepisami i zawartymi umowami, z budżetu gminy i ze źródeł zewnętrznych, tj. m.in.: ze środków własnych przedsiębiorstw wodociągowo-kanalizacyjnych, energetycznych, gazowniczych i telekomunikacyjnych, kredytów i pożyczek, funduszy unijnych i innych.

Załącznik nr 4
do uchwały nr XLIX/556/22
Rady Miejskiej w Czersku
z dnia 27 września 2022 r.

DANE PRZESTRZENNE O OBIEKCIE

**RADA MIEJSKA NA PODSTAWIE ART. 67A UST. 3 I 5, USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R. O
PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM (T.J. – DZ.U.Z 2022 R., POZ. 503)
PRZYGOTOWAŁA DANE PRZESTRZENNE DLA PLANU, KTÓRE STANOWIĄ ZAŁĄCZNIK W
POSTACI CYFROWEJ DO UCHWAŁY**

Zalacznik4.gml