



*Projekt nr*

**UCHWAŁA Nr XLVIII/.../22**

**RADY MIEJSKIEJ W CZERSKU**

z dnia 2 sierpnia 2022 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Długiej w Łęgu**

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), art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. – Dz. U. z 2022 r, poz. 503) oraz uchwałą nr XXXIX/429/21 Rady Miejskiej w Czersku z dnia 26 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Długiej w Łęgu, 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. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czersk w granicach administracyjnych miasta i gminy,

**Rada Miejska uchwała, co następuje:**

**§ 1.**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Długiej w Łęgu, zwany dalej planem.
2. Plan obejmuje obszar położony przy ulicy Długiej w Łęgu, stanowiący część działki geod. nr 493/6, którego granice przedstawiono na rysunku planu w skali 1:500, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, o pow. 0,1025 ha.
3. Integralną częścią uchwały są:
  - 1) rysunek planu w skali 1:500 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) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67 a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.
4. Obowiązującymi ustaleniami na rysunku planu są:
  - 1) granice obszaru objętego opracowaniem planu,
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - 3) symbol literowy – oznaczenie terenu identyfikujące teren wydzielony liniami rozgraniczenia, gdzie litery oznaczają przeznaczenie terenu: U – teren zabudowy usługowej,
  - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,

- 5) strefa ochrony konserwatorskiej „B” (obejmuje cały obszar objęty planem).
5. Cały obszar planu położony jest w granicach obszaru Natura 2000 PLB220009 Bory Tucholskie.
6. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu, niewymienione w ust. 4 stanowią informacje lub zalecenia i nie są ustaleniami planu.
7. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:
  - 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych,
  - 2) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,
  - 3) granic i sposobów zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych,
  - 4) obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości,
  - 5) obszarów wymagających rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, wymagających przekształceń lub rekultywacji.

## § 2.

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach przekrywający min 80% rzutu najwyższej kondygnacji budynku, dotyczący głównej bryły budynku, o nachyleniu połąci 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.,
- 2) harmonizowaniu zabudowy pod względem kolorystyki oraz stosowanych materiałów pokryciowych i elewacyjnych – należy przez to rozumieć takie rozwiązania projektowe i realizacyjne, które pozwalają uzyskać połączenie elementów zagospodarowania działki budowlanej w estetyczną całość, spójną kompozycyjnie,
- 3) miejscu parkingowym – należy przez to rozumieć miejsce na samochód osobowy wydzielone na terenie nieruchomości, w budynku (garaż wolnostojący, przybudowany lub wbudowany),
- 4) 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,
- 5) 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,
- 6) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajętego przez budynek lub budynki, ograniczoną 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,
- 7) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw oraz akty wykonawcze, a także akty prawa miejscowego,
- 8) rysunku planu – należy przez to rozumieć część graficzną planu stanowiącą załącznik nr 1 do uchwały,
- 9) 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,

- 10) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru planu (całość obszaru planu) wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o określonym rodzaju przeznaczenia, posiadającą symbol 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 i inne niezbędne dla jego funkcjonowania urządzenia towarzyszące obiektom budowlanym,
  - 11) 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, a dla obiektów budowlanych innych niż budynki – od poziomu terenu przy obiekcie do najwyższego punktu,
  - 12) zabudowie – należy przez to rozumieć budynki lub zespoły budynków oraz inne obiekty kubaturowe, zlokalizowane na wyznaczonych w planie terenach,
  - 13) 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.
2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a niezdefiniowane 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, gazowej niskiego i średniego ciśnienia, sieci telekomunikacyjne.
2. Wyklucza się z obszaru opracowania możliwość sytuowania obiektów o wysokościach równych i wyższych od 50 m nad poziomem terenu.

### § 4.

#### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. W granicach objętych planem nie występują obszary wymagające ochrony lub rewaloryzacji w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego dla terenów zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustalone w § 13 uchwały, w tym linie zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej, wysokość zabudowy, geometria dachów.
3. Ustala się wymóg harmonizowania budynków usytuowanych w granicach jednego terenu inwestycyjnego, objętych jednym pozwoleniem na budowę, pod względem kolorystycznym, geometrii dachów, rozwiązań materiałowych pokrycia dachowego czy wystroju elewacji, a dla nowej zabudowy uzupełniającej program użytkowy zabudowanego terenu w sytuacji rozbudowy, nadbudowy, przebudowy nawiązywania formą architektoniczną, wystrojem zewnętrznym do zasad kompozycyjnych zabudowy istniejącej.

4. Dla istniejącej w dniu uchwalenia planu zabudowy, wzniesionej zgodnie z przepisami prawa, ustala się:

- 1) dopuszcza się w sytuacji przebudów, rozbudów zachowanie wysokości, formy zabudowy istniejących budynków,
- 2) 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,
- 3) dopuszcza się zmiany sposobu użytkowania na zgodny z ustalonym w planie przeznaczeniem, wraz z możliwością przebudowy, rozbudowy i nadbudowy, zgodnie z zasadami kształtowania zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu.

## **§ 5.**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

1. Obszar planu w całości położony jest w granicach obszaru Natura 2000 – Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków PLB220009 Bory Tucholskie. Obowiązują dla niego przepisy odrębne ustawy o ochronie przyrody oraz odpowiednie przepisy prawa miejscowego (zarządzenia Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska).
2. Wprowadza się obowiązek włączenia zabudowy do systemów sieci inżynierskiej infrastruktury technicznej wodociągowej oraz kanalizacyjnej, wyklucza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków.
3. Przy realizacji ustaleń planu uwzględnić należy wymogi dotyczące ochrony gatunkowej roślin, grzybów i zwierząt, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. W systemach grzewczych należy stosować rozwiązania o wysokiej sprawności energetycznej, niepowodujące ponadnormatywnych zanieczyszczeń atmosfery, stosownie do przepisów odrębnych.
5. Ustala się zakaz sytuowania usług uciążliwych.

## **§ 6.**

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

1. W granicach opracowania nie występują budynki stanowiące zabytki wpisane do rejestru zabytków bądź do ewidencji zabytków.
2. Obszar opracowania w całości położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „B” układu ruralistycznego wsi Łąg, dla której ustala się:
  - 1) nakaz ochrony historycznych elementów zagospodarowania,
  - 2) dla nowej zabudowy nakaz realizacji w sposób zapewniający zharmonizowanie i wkomponowanie jej w zabytkową przestrzeń, z uwzględnieniem zachowania i ochrony osi widokowej wzdłuż ul. Długiej,
  - 3) nakaz projektowania nowej zabudowy zgodnie z charakterem i skalą zabudowy historycznej układu ruralistycznego wsi Łąg.
3. W granicach opracowania nie występują chronione dobra kultury współczesnej.

## § 7.

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej**

W granicach planu nie występuje przestrzeń publiczna w rozumieniu definicji zawartej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. wyznaczona jako przestrzeń publiczna w dokumencie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy.

## § 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 powierzchni minimalnej nowo wydzielanych działek budowlanych.

## § 10.

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

1. Powiązania zewnętrzne obszaru planu z otoczeniem zapewnia ul. Długa (sąsiednia do granic opracowania) stanowiąca drogę powiatową nr 2621 relacji Łąg – Złe Mięso oraz ul. Polna (sąsiednia do granic opracowania planu) stanowiąca drogę gminną.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - 1) woda z sieci wodociągowej,
  - 2) zapewnić odpowiednią ilość wody do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. W zakresie gospodarki ściekami:
  - 1) ścieki komunalne odprowadzać do sieci kanalizacji sanitarnej,
  - 2) wyklucza się indywidualne rozwiązania.
4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych: odprowadzać do sieci kanalizacji deszczowej lub zagospodarować na własnym terenie z dopuszczeniem sytuowania dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych.
5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - 1) zaopatrzenie z istniejących oraz projektowanych sieci elektroenergetycznych i stacji transformatorowych lub z lokalnych źródeł, w tym produkujących energię ze źródeł odnawialnych, stanowiących mikroinstalacje,
  - 2) dopuszcza się sytuowanie nowych stacji transformatorowych w obszarze planu, jako urządzeń towarzyszących zagospodarowaniu terenu, szczegółowych lokalizacji w liniach

- rozgraniczających poszczególnych terenów nie ustala się. Dla działek wydzielonych na potrzeby stacji dopuszcza się sytuowanie bezpośrednio przy granicy.
6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło – z indywidualnych źródeł niskoemisyjnych lub bezemisyjnych, z sieci ciepłych, w tym ze źródeł odnawialnych.
  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 oraz sieci infrastruktury telekomunikacyjnej i sieci szerokopasmowych oraz przyłączy do zabudowy.
  9. Inne ustalenia: dopuszcza się zaopatrzenie obszaru w gaz poprzez istniejące i projektowane gazociągi średniego i niskiego ciśnienia, dla gazociągów projektowanych obowiązuje nakaz uwzględnienia ich stref kontrolowanych, z zagospodarowaniem i ograniczeniami zgodnie z przepisami odrębnymi.
  10. Dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę oraz rozbudowę urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, a także przyłączy do obiektów budowlanych.

## **§ 11.**

### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

Do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym niniejszym planem dopuszcza się użytkowanie w sposób dotychczasowy, nie określa się innych tymczasowych sposobów zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

## **§ 12.**

### **Ustalenia szczegółowe**

1. Ustala się dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U przeznaczenie – teren zabudowy usługowej.
2. Dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:
  - 1) budynki usługowe z usługami nieuciążliwymi, w szczególności związane z usługami zdrowia (na przykład przychodnia lekarska),
  - 2) funkcja mieszkalna towarzysząca w formie lokali wbudowanych,
  - 3) towarzyszące budynki gospodarcze, garaże dla potrzeb obsługi,
  - 4) związane z obiektami budowlanymi urządzenia budowlane takie jak: przyłącza, urządzenia instalacyjne, dojścia, dojazdy, przejazdy, ogrodzenia, miejsca parkingowe i place postojowe, place pod śmietniki, a także zieleń towarzysząca, obiekty towarzyszącej infrastruktury technicznej.
3. Formy i funkcje zabudowy wykluczone: usługi uciążliwe.
4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z ustaleniami § 5.
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zgodnie z ustaleniami § 6.
6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej – nie występuje potrzeba określania.

7. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna 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, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba 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 – 40 %,
- b) minimalna intensywność zabudowy – 0,10,
- c) maksymalna intensywność zabudowy – liczona w stosunku do powierzchni terenu działki budowlanej – nie większa jak 0,60,
- d) łączna powierzchnia zabudowy liczona jako % powierzchni terenu działki budowlanej – 30 %,

2) parametry, gabaryty, zasady kształtowania zabudowy:

- a) dopuszcza się zachowanie, utrzymanie dotychczasowej, istniejącej w dniu uchwalania planu zabudowy, dopuszcza się jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania na przeznaczenie zgodne z planem, stosując przy ww. pracach budowlanych zasady kształtowania zabudowy zgodne z miejscową tradycją budowlaną,
- b) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku – 16 m,
- c) wysokość zabudowy – dla budynków usługowych maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, nie wyżej jak 10,0 m, dla budynków towarzyszących typu garaż, budynek gospodarczy – nie wyżej jak 6,0 m dla budynków z dachami stromymi, do 4,0 m z dachami płaskimi,
- d) geometria dachów:
  - dla nowej zabudowy usługowej – dachy strome, dwuspadowe o nachyleniu 35 – 45 stopni lub mansardowe, położenie kalenicy głównej równoległe do ul. Długiej, wyklucza się dachy płaskie dla budynku głównego,
  - nie dopuszcza się okien połaciowych,
  - dopuszcza się lukarny, suma szerokości lica lukarn na każdej połaci musi być mniejsza niż 30% długości tej połaci, szerokość lica pojedynczej lukarny nie może przekraczać 1,5 m, lukarny nie mogą schodzić swoim licem do poziomu stropu,
  - dla zabudowy istniejącej dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii dachów,
  - dla budynków towarzyszących typu garaż, budynek gospodarczy – dla budynków sytuowanych bezpośrednio przy granicy działek dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe o nachyleniach w przedziale 10 – 25 stopni,

e) dopuszcza się wyłącznie zabudowę wolnostojącą,

3) linie zabudowy – ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od strony dróg jak na rysunku planu,

4) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, w szczególności dotyczy to budynków gospodarczych oraz garaży,

5) ustala się w kształtowaniu zabudowy:

- a) nakaz pokrycia elewacji cegłą lub tynkiem, z zastosowaniem jasnych barw (np. kolor biały, beżowy, jasnoszary),
- b) nakaz pokrycia dachów stromych dachówką,
- c) pokrycia dachowe – matowe, w kolorze naturalnego spieku ceramicznego lub brązowym, grafitowym,
- d) wyklucza się jaskrawe barwy w elewacjach i pokryciach dachowych,

- e) główna bryła budynku kształtowana na rzucie prostokąta w proporcjach od 1:1,75 do 1:2, dopuszcza się budynek w kształcie litery L, z zachowaniem dla poszczególnych części rzut prostokąta o ww. proporcjach,
  - f) maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru dla budynków – 0,6 m.
- 6) zasady zagospodarowania dotyczące miejsc parkingowych:
- a) dopuszcza się sytuowanie miejsc parkingowych w kubaturze budynków, w tym w garażach oraz jako miejsca naziemne, wydzielone na terenie nieruchomości,
  - b) minimalny wskaźnik miejsc parkingowych:
    - nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 1 gabinet lekarski, jednocześnie nie mniej niż 4 miejsca,
    - dla innych usług niż usługi zdrowia – nie mniej jak 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usługi,
    - dla towarzyszących lokali mieszkalnych – nie mniej jak 1 miejsce na mieszkanie,
  - c) wymagana minimalna liczba miejsc parkingowych to liczba obliczona według wskaźników parkingowych i zaokrąglona w górę do najbliższej liczby całkowitej,
  - d) w ogólnej liczbie miejsc naziemnych wydzielonych na terenie nieruchomości wyznaczyć minimum 2 miejsca dla potrzeb pojazdów wyposażonych w karty parkingowe,
  - e) nawierzchni miejsc parkingowych nie wlicza się do powierzchni biologicznie czynnej,
  - f) w zagospodarowaniu i urządzeniu terenu wyznaczyć miejsca parkingowe dla rowerów, minimum 6 stanowisk.
8. Szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nie określa się.
9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) obsługa komunikacyjna dojazd z sąsiedniej drogi gminnej ul. Polnej, usytuowanej poza granicami planu, a dojazdy z drogi powiatowej – ul. Długiej wyłącznie za zgodą zarządcy,
  - 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10.
10. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 0 % (ze względu na własność gruntu – Gmina Czerny).

### § 13.

W granicach niniejszego planu traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulic: Chojnickiej, Długiej i Polnej we wsi Łąg, uchwalony uchwałą nr XXXVI/300/14 Rady Miejskiej w Czerny z dnia 28 lutego 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2014 r., poz. 1548 z dnia 16.04.2014 r.).

### § 14.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi.

### § 15.

- 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.

Wnoszący:  
Burmistrz

**Przemysław Biesek-Talewski**

Przewodniczący Rady  
**Krzysztof Przytarski**

## UZASADNIENIE

Dla obszaru opracowania obowiązuje obecnie miejscowy plan z 2014 r. przeznaczający teren na funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (teren o symbolu 11MN). Jest to teren stanowiący własność Gminy Czersk. Obecnie teren jest zabudowany budynkiem mieszkalnym oraz towarzyszącymi mu obiektami gospodarczymi. Plan jest realizacją uchwały nr XXXIX/429/21 Rady Miejskiej w Czersku z dnia 26 października 2021 r. o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu przestrzennego. Celem planu jest zmiana ustalonego dotychczas przeznaczenia umożliwiająca realizację ośrodka zdrowia. Oczekiwane nowe funkcje mogą być realizowane jako nowa zabudowa lub w wyniku odpowiednich przebudów istniejącego na działce budynku.

Obszar objęty planem jest położony bezpośrednio przy ul. Długiej, która jest drogą powiatową oraz przy drodze gminnej – ul. Polnej. Teren jest uzbrojony w sieci wodno-kanalizacyjne.

Jest to teren położony w granicach obszaru Natura 2000 PLB 220009 Bory Tucholskie, w strefie ochrony konserwatorskiej „B” układu ruralistycznego zespołu zabudowy wsi Łąg.

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

Spełniony został wymóg art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – przedkładany do uchwalenia plan miejscowy nie narusza ustaleń obowiązującego Studium.

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

#### **1. Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.**

Wymagania te uwzględniono określając przeznaczenie terenu, a także zasady kształtowania zagospodarowania i zabudowy między innymi poprzez linie zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej, intensywność zabudowy, wysokość zabudowy, zapisy dotyczące geometrii dachów. Ponadto ustalono konieczność harmonizowania zabudowy sytuowanej w ramach terenu pod względem kolorystycznym i materiałowym. Parametry, wskaźniki dla zabudowy określono biorąc pod uwagę dyspozycje Studium Gminy Czersk, sąsiednie tereny zabudowy, a także dotychczasową zabudowę. Uchwalenie planu umożliwi przekształcenia funkcjonalne i przestrzenne, odpowiadające potrzebom samorządu – umożliwi realizację ośrodka zdrowia na gruntach stanowiących własność Gminy Czersk.

#### **2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.**

Walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru opracowania planu są chronione zapisami dotyczącymi kształtowania zabudowy i zagospodarowania. 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 planie uwzględnić jego wyników.

Uwzględniono w ustaleniach dot. kształtowania zabudowy parametry, gabaryty zbliżone do dotychczas ustalonych w mpzp z 2014 r. oraz występujących w bliskim otoczeniu. Ze względu na położenie w strefie konserwatorskiej „B” ograniczono parametry dla nowej zabudowy (wysokość, szerokość elewacji frontowej).

### **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 działki geod. 493/6 w Łęgu to użytek RIIIb i B, jest to teren zabudowany i zainwestowany, wg dotychczas obowiązującego planu miejscowego z 2014 r. przeznaczony na cele mieszkaniowe (teren oznaczony symbolem 11MN). Wykluczono funkcje usług uciążliwych, nie dopuszczono rozwiązań indywidualnych dotyczących odprowadzenia ścieków, nakazano włączenie zabudowy do sieci wodociągowych i kanalizacyjnych. W ogrzewaniu nakazuje się zastosowanie niskoemisyjnych lub bezemisyjnych źródeł ogrzewania.

### **4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

Obszar objęty planem położony jest w granicach zespołu zabudowy wsi Łąg, objętej dla układu ruralistycznego wzdłuż ul. Długiej, strefa ochrony konserwatorskiej „B”, zgodnie z dyspozycjami Studium miasta i gminy. W granicach objętych opracowaniem nie występują dobra kultury współczesnej wymagające ochrony, istniejące budynki nie są zabytkami.

### **5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.**

Obszar opracowania nie jest położony w obszarach osuwania się mas ziemnych, nie występują w jego granicach ani w bezpośrednim sąsiedztwie obiekty stwarzające zagrożenie wystąpienia poważnych awarii, nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Ochronie zdrowia służą zapisy nakazujące docelowe włączenie zabudowy do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej oraz wykluczające usługi uciążliwe. Plan ustala wymagane miejsca parkingowe dla potrzeb pojazdów wyposażonych w karty parkingowe.

### **6. Walory ekonomiczne przestrzeni.**

Uchwalenie planu pozwoli na wykorzystanie gruntu stanowiącego własność Gminy Czerska na cele zgodne z potrzebami samorządu, nie spowoduje obniżenia wartości nieruchomości.

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

### **7. Prawo własności.**

Obszar objęty opracowaniem to własność Gminy Czersk.

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

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

## **9. Potrzeby interesu publicznego.**

Celem planu jest umożliwienie korzystniejszego i zgodnego z potrzebami Gminy Czernik zagonoszarowania i zabudowy. Potrzeby interesu publicznego zostały ponadto uwzględnione poprzez ustalenie warunków zabudowy i zagonoszarowania zapewniających zachowanie ładu przestrzennego oraz odpowiedniej ochrony środowiska.

## **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.

## **11. Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagonoszarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.**

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

Zgodnie z wymogami ustawowymi Burmistrz ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego oraz na stronie internetowej Urzędu Miejskiego, wyznaczając termin składania wniosków. Prognoza oddziaływania na środowisko została sporządzona zgodnie z uzgodnieniami zakresu i stopnia szczególowości określonymi przez RDOŚ w Gdańsku i PPIS w Chojnicach.

Ponadto, projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 17 czerwca 2022 r. do 10 lipca 2022 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 7 lipca 2022 r. oraz ustalono termin składania uwag do dnia 25 lipca 2022 r.

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

## **12. Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.**

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym systemów zaopatrzenia w wodę. Ustalono docelowe

zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, w ul. Długiej znajduje się sieć wodociągowa oraz kanalizacyjna umożliwiająca obsługę.

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

Ustalenia przyjęte w planu równoważą interes publiczny z interesami właścicieli nieruchomości. W interesie publicznym jest odpowiednie zagospodarowanie terenu, zgodne z potrzebami samorządu. Plan nie ogranicza interesów prywatnych.

### **14. Wymagania ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy, w tym dążenie do minimalizowania transportochłonności i maksymalnego wykorzystania publicznego transportu zbiorowego.**

Obszar opracowania usytuowany jest w bezpośrednim sąsiedztwie już zabudowanych terenów, obecnie jest zabudowany i zagospodarowany. 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 wsi Łąg. Obszar objęty planem jest przygotowany do zabudowy, jest i będzie obsługiwany przez systemy komunikacyjne i infrastrukturalne – wodociągowe i kanalizacyjne.

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

Plan miejscowy nie jest sprzeczny z polityką przestrzenną gminy sformułowaną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy (z 2014 r.). Burmistrz 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. dot. oceny aktualności opracowań planistycznych.

### **Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

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

- 1) realizacja ustaleń planu miejscowego nie spowoduje konieczności poniesienia nakładów na budowę infrastruktury technicznej stanowiącej zadania własne gminy z zakresu sieci wodociągowej i kanalizacyjnej,
- 2) uchwalenie planu miejscowego nie wiąże się z koniecznością realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 – 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 3) uchwalenie planu miejscowego nie będzie skutkowało możliwością pozyskania dochodów z opłaty planistycznej (grunt jest własnością Gminy Czersk i w związku z tym nie ma uzasadnienia dla ustalania stawki opłaty planistycznej powyżej 0 %),
- 4) uchwalenie planu miejscowego może wiązać się ze wzrostem dochodów z podatków,
- 5) teren może być przedmiotem sprzedaży.

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

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

Projekt planu został poddany procedurze planistycznej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. – Dz. U. z 2022 r., poz. 503).

Burmistrz Czerska w ramach obowiązującej procedury planistycznej dokonał następujących czynności:

- 1) ogłosił w prasie miejscowej oraz poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń i na stronach BIP o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu,
- 2) powiadomił na piśmie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,
- 3) rozpatrywał wnioski do planu złożone przez organy i instytucje właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,
- 4) sporządził opracowanie ekofizjograficzne dla potrzeb planu,
- 5) sporządził projekt planu miejscowego,
- 5) sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu oraz prognozę oddziaływania na środowisko,
- 5) uzyskał opinie o projekcie planu i dokonał jego uzgodnień,
- 6) ogłosił w prasie, na stronach BIP, a także poprzez obwieszczenie o terminie wyłożenia projektu planu, informując osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej o możliwości składania uwag dotyczących projektu planu,
- 7) wyłożył projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu (w dniach od 17 czerwca 2022 r. do 10 lipca 2022 r.), przeprowadził w dniu 7 lipca 2022 r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
- 8) przyjmował uwagi do zmiany planu w terminie do dnia 25 lipca 2022 r. oraz rozstrzygnął wniesione uwagi.

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

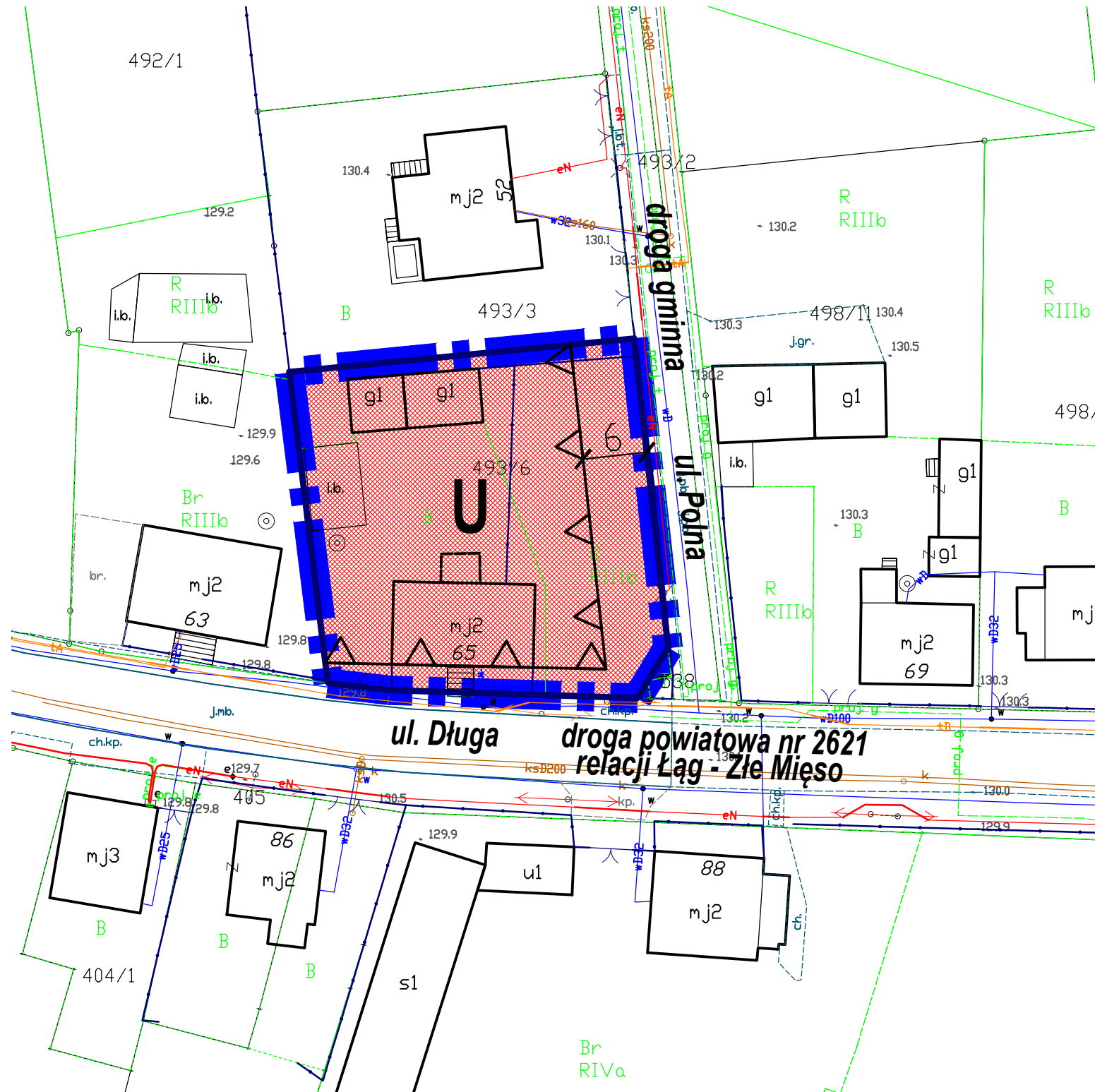


# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU W REJONIE ULICY DŁUGIEJ W ŁĘGU

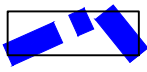
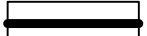


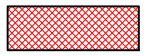


## RYSUNEK PLANU

SKALA 1: 500

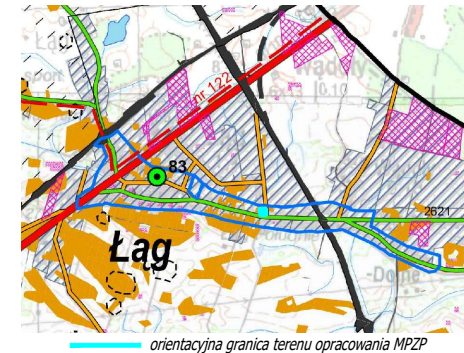
Załącznik nr 1  
do uchwały nr XLVIII/547/22  
Rady Miejskiej w Czersku  
z dnia 2 sierpnia 2022 r.







### LEGENDA:

-  GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM PLANU MIEJSCOWEGO
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
-  OZNACZENIE TERENU W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH - SYMBOL IDENTYFIKUJĄCY TEREN
-  PRZEZNACZENIE TERENU, W TYM:  
U - TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
-  CAŁY OBSZAR OPRACOWANIA POŁOŻONY W GRANICACH STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ "B"
-  CAŁY OBSZAR OPRACOWANIA POŁOŻONY W GRANICACH OBSZARU NATURA2000 - PLB220009 BORY TUCHOLSKIE

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZERSK  
(uchwalone Uchwałą Nr XXXVI/301/14 Rady Miejskiej w Czersku z dnia 2014.02.28 - zał. nr 3.1, Kierunki...)



-  - obszary rozwoju urbanistycznego - zamiar sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
-  - drogi powiatowe
-  - ważniejsze drogi gminne i zakładowe
-  - granice strefy "B" ochrony konserwatorskiej

 DOM BIURO URBANISTYCZNE KIELB-STĄNCZUK, JASZCZUK-SKOLIMOWSKA SP. J.  
UL. CHOJNICKA 61, 83-200 STAROGARD GDAŃSKI  
tel. 58 56 220 57, e-mail: pprdom@pprdom.pl

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
TERENU W REJONIE ULICY DŁUGIEJ W ŁĘGU

RYSUNEK PLANU

Autor opracowania: mgr inż. arch. Maria Kielb - Stańczuk  
(uprawnienia do projektowania w planowaniu przestrzennym nr 1334/93)

Opracowanie: mgr Karina Mańkowska

data opracowania: STYCZEŃ - CZERWIEC 2022 r.

Załącznik nr 2  
do uchwały nr XLVIII/.../22  
Rady Miejskiej w Czersku  
z dnia 2 sierpnia 2022 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 17 czerwca 2022 r. do 10 lipca 2022 r. oraz w terminie obligatoryjnym oczekiwania na uwagi, tj. do dnia 25 lipca 2022 r. nie wpłynęły żadne uwagi.

Załącznik nr 3  
do uchwały nr XLVIII/.../22  
Rady Miejskiej w Czersku  
z dnia 2 sierpnia 2022 r.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE  
INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO  
ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA**

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Długiej w Łęgu:

- 1) nie będzie skutkowało koniecznością realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej tj. wodociągowej i kanalizacyjnej należącej do zadań własnych gminy. Obszar opracowania położony jest w zasięgu istniejących sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, a niezbędną uzupełniającą infrastrukturę czy przyłącza realizować będą inwestorzy we własnym zakresie,
- 2) nie będzie skutkowało koniecznością wydzielenia z obszaru opracowania nowych dróg publicznych.