



WO.0007.78.2022

**UCHWAŁA Nr XLVIII/551/22****RADY MIEJSKIEJ W CZERSKU**

z dnia 2 sierpnia 2022 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulic:  
Dworcowej, Pocztovej i Batorego 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.), 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 uchwały nr XXXVIII/419/21 Rady Miejskiej w Czersku z dnia 27 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulic: Dworcowej, Pocztovej i Batorego w Czersku, po stwierdzeniu, że sporządzony plan nie narusza 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. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulic: Dworcowej, Pocztovej i Batorego w Czersku, zwany dalej planem.
2. Plan obejmuje obszar położony w rejonie ulic: Dworcowej, Pocztovej i Batorego, którego granice przedstawiono na rysunku planu, w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, o pow. ok. 3,70ha.
3. Integralną częścią uchwały są:
  - 1) rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały,
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik nr 2 do uchwały,
  - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały,
  - 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a 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 cyfrowo-literowy – oznaczenie terenu identyfikujące teren wydzielony liniami rozgraniczenia, gdzie cyfra oznacza kolejny nr porządkowy, a litery oznaczają przeznaczenie terenu:
    - a) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- b) MU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
  - c) U – tereny zabudowy usługowej,
  - d) UE – teren zabudowy usługowej – usług edukacji,
  - e) KDD – teren komunikacyjny – droga publiczna, dojazdowa,
  - f) KDX – teren komunikacyjny, ogólnodostępny ciąg pieszo-jezdny z dopuszczeniem parkowania,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - 5) obowiązujące linie zabudowy,
  - 6) budynki figurujące w ewidencji zabytków,
  - 7) budynki o wartościach historyczno-kulturowych, do ochrony,
  - 8) przejście piesze wymagane w urządzeniu terenu,
  - 9) strefa ochrony konserwatorskiej B – obejmuje cały obszar planu,
  - 10) szpaler drzew – do ochrony.
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,
  - 6) 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.

## § 2.

### 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) adaptacji – należy przez to rozumieć działania polegające na przystosowaniu istniejącego obiektu do pełnienia innej funkcji niż pierwotna i/lub na przystosowaniu obiektu do aktualnych wymagań technicznych i funkcjonalnych, przy maksymalnym zachowaniu walorów zabytkowych obiektu, bez uszczerbku na wartościach chronionych. Działania adaptacyjne winny umożliwić bieżącą konserwację i ochronę przed dewastacją. Zakazuje się termomodernizacji elewacji zewnętrznych i tynkowania budynków zabytkowych o elewacji ceramicznej i w konstrukcji szachulcowej lub z szalunkiem drewnianym albo z detalem architektonicznym. W zakresie działań adaptacyjnych dopuszcza się remonty i przebudowę wewnątrz z poszanowaniem zabytkowych elementów wystroju wnętrza, takich jak klatka schodowa, posadzki czy detal kowalski, ślusarski, ciesielski, stolarski, okładziny ścienne oraz z poszanowaniem zabytkowej konstrukcji nośnej,
- 2) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach przekrywający min 80% rzutu najwyższej kondygnacji budynku, dotyczący głównej bryły budynku, o nachyleniu połaci minimum 15 stopni. Podane w ustaleniach wymagane kąty nachylenia nie odnoszą się do takich elementów dachu jak lukarny, naczółki, zadaszenie wejść, ganków, werand, ogrodów zimowych itp.,
- 3) harmonizowaniu zabudowy pod względem kolorystyki 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,
- 4) historycznej formie, bryle i innych elementach obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu – należy przez to rozumieć autentyczną, zachowaną miejscu lub potwierdzoną w materiałach źródłowych, albo w wyniku badań konserwatorskich, architektonicznych lub archeologicznych: formę, bryłę i inne elementy obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu,
  - 5) jaskrawej kolorystyce – rozumie się przez to paletę barw o znacznej intensywności i niewystępującą tradycyjnie w zabudowie historycznej,
  - 6) miejscu parkingowym – należy przez to rozumieć miejsce na samochód osobowy wydzielone na terenie nieruchomości, w budynku (garaż wolnostojący, przybudowany lub wbudowany),
  - 7) 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,
  - 8) nadbudowie – należy przez to rozumieć rodzaj budowy, w wyniku którego powstaje nowa część istniejącego już obiektu budowlanego. W wyniku przeprowadzenia nadbudowy obiektu budowlanego zwiększa się jego wysokość i powierzchnia użytkowa,
  - 9) 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,
  - 10) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą usytuowanie elewacji frontowej budynku, przy czym regulacjom tym nie podlegają wykusze, balkony, zadaszenia wejściowe, podesty, schody i okapy. Obowiązująca linia zabudowy dotyczy minimum 70% długości elewacji,
  - 11) 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 iszop,
  - 12) przebudowie – należy przez to rozumieć wykonywanie robot budowlanych określonych w przepisach odrębnych prawa budowlanego tj. „wykonywanie robót budowlanych, w wyniku których następuje zmiana parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego obiektu budowlanego, z wyjątkiem charakterystycznych parametrów, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość bądź liczba kondygnacji. W przypadku dróg są dopuszczalne zmiany charakterystycznych parametrów w zakresie niewymagającym zmiany granic pasa drogowego” (art. 3 pkt 7a prawa budowlanego),
  - 13) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw oraz akty wykonawcze, a także akty prawa miejscowego,
  - 14) rozbudowie – należy przez to rozumieć zmianę charakterystycznych parametrów istniejącego obiektu budowlanego, jak kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość,

- 15) rysunku planu – należy przez to rozumieć część graficzną planu stanowiącą załącznik nr 1 do uchwały,
- 16) 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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 17) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o określonym rodzaju przeznaczenia, posiadającą symbol cyfrowo-literowy i przypisane do niego ustalenia związane z przeznaczeniem terenu oraz ustalonymi zasadami zagospodarowania i zabudowy. Teren przeznaczony jest także pod sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej, zieleni towarzyszącą oraz dojścia, dojazdy i inne niezbędne dla jego funkcjonowania urządzenia towarzyszące obiektom budowlanym,
- 18) uciążliwości dla otoczenia – rozumie się przez to negatywne oddziaływanie na środowisko, zjawisko wpływające ujemnie na stan środowiska, które utrudnia lub pogarsza komfort życia ludzi, np. hałas, drgania, promieniowanie, odory, pyły, gazy i inne zanieczyszczenia powietrza itp., jeżeli występuje w natężeniu utrudniającym życie, jest dokuczliwe w stopniu zagrażającym zdrowiu ludzi, uszkodzeniem lub degradacją środowiska, powoduje przekroczenie standardów emisyjnych wynikających z przepisów ochrony środowiska,
- 19) usługach towarzyszących zabudowie mieszkaniowej – należy przez to rozumieć usługi typu handel detaliczny, z wyjątkiem handlu samochodami i motocyklami, usługi krawieckie, naprawy artykułów użytku osobistego i domowego, restauracje, usługi gastronomiczne, usługi pocztowe i telekomunikacyjne, pośrednictwa finansowego, prawne, fotograficzne, medyczne świadczone poza szpitalami i obiektami lecznictwa zamkniętego, stomatologiczne, związane z rekreacją, kulturą i sportem oraz poprawą kondycji fizycznej, usługi w zakresie prania, czyszczenia, sprzątania budynków, fryzjerskie, kosmetyczne, usługi świadczone w gospodarstwach domowych, usługi z zakresu administracji (biura turystyczne, ubezpieczeniowe, itp.) lub inne analogiczne, o podobnym zakresie uciążliwości,
- 20) wysokości zabudowy – dla budynków należy rozumieć jako wysokość mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku lub jego części, a dla obiektów budowlanych innych niż budynki – od poziomu terenu przy obiekcie do najwyższego punktu,
- 21) zabudowie – należy przez to rozumieć budynki lub zespoły budynków oraz inne obiekty kubaturowe zlokalizowane na wyznaczonych w planie terenach,
- 22) zabudowie śródmiejskiej – należy przez to rozumieć zabudowę zdefiniowaną w przepisach odrębnych dotyczących warunków techniczno-budowlanych,
- 23) 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, bezpieczeństwa i porządku publicznego oraz budynki zamieszkania zbiorowego wraz z pomieszczeniami pomocniczymi takimi jak pomieszczenia socjalne i administracyjne,
- 24) zieleni komponowanej – należy przez to rozumieć drzewa, krzewy i rośliny zielne, w tym powierzchnie trawiaste, skomponowane we właściwych proporcjach, układach, składzie gatunkowym, w sposób zgodny z siedliskiem oraz istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem, będące uzupełnieniem zabudowy oraz zagospodarowania terenu i stanowiące element dekoracyjny przestrzeni.

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, sieci gazowe niskiego i średniego ciśnienia, sieci telekomunikacyjne.
2. Wyklucza się z obszaru opracowania możliwość sytuowania obiektów o wysokościach równych i wyższych od 50m nad poziomem terenu.
3. Dopuszcza się na całym obszarze planu kondygnacje podziemne.
4. Dla każdego z terenów obowiązują łącznie ustalenia ogólne i szczegółowe.

### § 4.

#### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. W granicach objętych planem nie występują obszary wymagające rewaloryzacji w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego dla terenów zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustalone dla każdego z wydzielonych terenów, zawarte są w §13 – §20 uchwały, w tym linie zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej, wysokość zabudowy, geometria dachów.
3. W zakresie kompozycji przestrzennej:
  - 1) ustala się ukształtowanie ciągu ulicy Dworcowej oraz ulicy Batorego jako głównej przestrzeni publicznej poprzez:
    - a) wykształcenie ciągów wielofunkcyjnych wzdłuż ulic, zgodnie z przeznaczeniem terenów określonym w ustaleniach szczegółowych,
    - b) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy, z uwzględnieniem ochrony budynków zabytkowych, w sytuacji przebudów oraz nowych realizacji elewacje wzdłuż tych ulic wymagają szczególnego opracowania tj. takich działań oraz rozwiązań, by elewacje i ciąg – pierzeja uliczna wyróżniały się od pozostałych poprzez zastosowane rozwiązania architektoniczne i plastyczne,
    - c) dopuszczenie sytuowania usług co najmniej w parterach budynków, dopuszczenie zmian sposobów użytkowania budynków mieszkalnych lub ich części na funkcje usługowe,
    - d) zapewnienie możliwości przejść pieszych do wnętrza kwartałów zabudowy, w szczególności w miejscach wskazanych na rysunku planu,
    - e) zakaz zabudowy zwartej i/lub pierzejowej,
  - 2) kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenów z utrzymaniem i zachowaniem zabudowy kwartałowej – z budynkami głównymi wzdłuż pierzei ulicznych i zabudową w głębi o charakterze oficynowym,
  - 3) komponowanie przestrzeni, w szczególności wewnątrz terenów i kwartałów oraz terenów usług o publicznym charakterze (np. teren 4.UE – istniejącego przedszkola) – z uwzględnieniem zachowania istniejącej zieleni wysokiej oraz uzupełniającej różnorodnej zieleni komponowanej.

4. 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.
5. Dla istniejącej w dniu uchwalenia planu zabudowy, wzniesionej zgodnie z przepisami prawa, ustala się:
  - 1) dopuszcza się, w sytuacji przebudów, rozbudów, zachowanie wysokości i formy zabudowy,
  - 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, przy czym geometria dachów dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków jest chroniona ustaleniami §6 ust.4 pkt 1,
  - 3) dla nowej zabudowy wymagania dotyczące kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określono w §13 – § 20,
  - 4) 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 dla danego terenu.
6. W terenach usługowych i mieszkaniowo-usługowych dopuszcza się sytuowanie poza budynkami związanych z obiektami budowlanymi urządzeń budowlanych takich jak: przyłącza, urządzenia instalacyjne, dojścia, dojazdy, przejazdy, ogrodzenia, miejsca parkingowe i place postojowe, place pod śmietniki, a także zieleni towarzyszącej, małej architektury, infrastruktury technicznej.
7. Na całym obszarze planu, w nowej zabudowie oraz dla nadbudów, rozbudów, przebudów, ustala się zakaz stosowania elementów architektonicznych obcych kulturowo w historycznych zespołach zabudowy, takich jak loggie, wjazdy do garaży w kondygnacjach podziemnych od frontu budynków, okna w kształcie trójkąta czy trapezu, kolumnady, wieżyczki.
8. Ustala się na całym obszarze planu w kształtowaniu zabudowy:
  - 1) nakaz wykończenia elewacji cegłą, cegłą klinkierową, drewnem, tynkiem, kamieniem w partii cokołowej,
  - 2) wykluczenie okładzin z tworzyw sztucznych, sidingu, płytek klinkierowych,
  - 3) nakaz pokrycia dachów stromych dachówką lub blachodachówką w kolorze naturalnego spieku ceramicznego lub brązowym,
  - 4) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki w wykończeniach elewacji budynków oraz w pokryciach dachowych.

## **§ 5.**

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

1. Obszar planu w całości położony jest w granicach obszaru Natura 2000 – Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków PLB220009 Bory Tucholskie. Obowiązują dla niego przepisy odrębne ustawy o ochronie przyrody oraz odpowiednie przepisy prawa miejscowego (zarządzenia Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska).
2. Wprowadza się obowiązek włączenia zabudowy do systemów sieci inżynierskiej infrastruktury technicznej wodociągowej oraz kanalizacyjnej, wyklucza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków.

3. Ustala się następujące standardy akustyczne w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska:
  - 1) dla terenów MN – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - 2) dla terenów MW – jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - 3) dla terenów MU – jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
  - 4) dla terenu UE – jak dla terenów pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - 5) dla pozostałych terenów, niewymienionych w pkt 1 – 4 standardów nie określa się.
4. Obowiązuje utrzymanie, zachowanie i ochrona istniejącej zieleni wysokiej oraz wzbogacenie obszaru zróżnicowanymi formami zieleni komponowanej (drzewa, krzewy, byliny, kwiaty, pnącza itd.).
5. Przy realizacji ustaleń planu uwzględnić należy wymogi dotyczące ochrony gatunkowej roślin, grzybów i zwierząt, zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. W systemach grzewczych należy stosować rozwiązania o wysokiej sprawności energetycznej, niepowodujące ponadnormatywnych zanieczyszczeń atmosfery, stosownie do przepisów odrębnych.
7. Zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonych usługowych działalności gospodarczych na terenach usługowych i dla których dopuszcza się sytuowanie usług oraz stosowanych instalacji winien być ograniczony do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w granicach terenu pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami. Dla urządzeń i obiektów telekomunikacyjnych zasady lokalizacji określają przepisy odrębne.
8. Ustala się zakaz sytuowania usług uciążliwych, niedających się pogodzić z charakterem przestrzeni śródmiejskiej.
9. Ustala się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, przy czym zakaz nie dotyczy sieci infrastruktury technicznej, inwestycji celu publicznego.
10. W przypadku sytuowania w granicach terenów stacji bazowych telefonii komórkowej ustala się obowiązek zapewnienia dopuszczalnych norm promieniowania elektromagnetycznego na terenach mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych oraz usługowych (w obszarze planu oraz usytuowanych poza granicami planu) objętych ochroną, zgodnie z przepisami odrębnymi.
11. Ustala się zachowanie i ochronę szpaleru drzew zlokalizowanego w ul. Dąbrowskiego, wskazanego na rysunku planu. Dopuszcza się zabiegi pielęgnacyjne, wycinka dopuszczalna jedynie ze względu na zły stan fitosanitarny, zagrożenie życia lub mienia, przy czym w sytuacji wycinki obowiązuje kompensacja przyrodnicza 1:1, stosując gatunek szlachetny – lipę.

## **§ 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.
2. Obszar opracowania w całości położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „B” układu urbanistycznego zabudowy śródmiejskiej Czerna, dla której ustala się:
  - 1) nakaz ochrony historycznych elementów zagospodarowania, w szczególności ochrony, konserwacji budynków zabytkowych figurujących w ewidencji zabytków, z dopuszczeniem ich adaptacji,

- 2) nakaz utrzymania historycznego rozplanowania oraz zachowania elementów istniejącej substancji o wartościach kulturowych,
  - 3) nakaz projektowania nowej zabudowy zgodnie z charakterem i skalą zabudowy historycznej,
  - 4) dla nowej zabudowy nakaz realizacji w sposób zapewniający zharmonizowanie i wkomponowanie jej w zabytkową przestrzeń,
  - 5) zakaz przekształceń bezpośredniego otoczenia powodujących obniżanie wartości historycznych, estetycznych lub architektonicznych sąsiedniej zabudowy zabytkowej,
  - 6) nakaz dostosowania współczesnych funkcji do wartości zespołu zabytkowego, z eliminacją funkcji uciążliwych lub nie dających się pogodzić z charakterem historycznego układu zabudowy,
  - 7) dopuszcza się usunięcie lub przebudowy, restylizacje i rekompozycje elementów, obiektów dysharmonijnych lub w inny sposób obniżających walory obszaru stanowiącego strefę ochrony konserwatorskiej, ustalenia nie dotyczą obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków.
3. Na obszarze objętym opracowaniem planu znajdują się budynki zabytkowe, figurujące w gminnej ewidencji zabytków:
- 1) budynek mieszkalny Batorego 4,
  - 2) budynek mieszkalny Batorego 6,
  - 3) budynek mieszkalny Batorego 10,
  - 4) budynek mieszkalny Batorego 12,
  - 5) budynek mieszkalny Batorego 14,
  - 6) budynek mieszkalny Dąbrowskiego 3,
  - 7) dom – obecnie przedszkole Dąbrowskiego 4,
  - 8) budynek mieszkalny Dworcowa 13,
  - 9) budynek mieszkalny Dworcowa 15,
  - 10) budynek mieszkalny Dworcowa 17,
  - 11) budynek – przychodnia lekarska Dworcowa 25,
  - 12) budynek mieszkalny Dworcowa 19/21,
  - 13) zakład karny Dworcowa 29.
4. Dla budynków zabytkowych wymienionych w ust. 3, figurujących w ewidencji zabytków, wskazanych na rysunku planu, ustala się:
- 1) nakaz ochrony i zachowania historycznych cech budynków takich jak: bryła, forma architektoniczna, kształt dachu, historyczne pokrycie dachu, dyspozycja ścian (tj. rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych, podziały architektoniczne elewacji), zachowane historyczne detale architektoniczne (w tym: kształt i wielkość okien, podziały stolarki okiennej i drzwiowej, obramienia otworów itp.), kolorystyka, materiały,
  - 2) zakaz nadbudowy o dodatkowe kondygnacje, zakaz rozbudowy,
  - 3) ewentualne przebudowy bądź rozbiórka – na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, dopuszcza się przebudowę wyłącznie na zasadach zgodnych z definicją adaptacji,
  - 4) dopuszcza się remonty, adaptacje, przystosowanie do nowych współczesnych wymogów technicznych i funkcjonalnych, przy zachowaniu elementów chronionych,
  - 5) dopuszcza się wymianę technicznie zużytych elementów budynku (okien, drzwi itd.) pod warunkiem zachowania lub przywrócenia pierwotnej tradycyjnej formy i materiałów tych elementów,
  - 6) nie dopuszcza się stosowania dociepleń zewnętrznych,

- 7) nie dopuszcza się sytuowania paneli fotowoltaicznych na dachach chronionych budynków od strony terenów ogólnodostępnych,
  - 8) dopuszcza się wymianę połączy dachowej – przy wymianie połączy dachowej nakazuje się odtworzenie dachu w jego formie, materiale oraz kolorystyce pokrycia historycznego,
  - 9) pozostałe ustalenia w zakresie kształtowania zabudowy i wykończenia elewacji budynków, kolorystyki i rozwiązań materiałowych jak w ustaleniach ogólnych – § 4 ust. 6 i 7,
  - 10) wszelkie działania budowlane przy obiektach figurujących w ewidencji zabytków wymagają stosowania przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
5. W granicach planu usytuowane są poza budynkami zabytkowymi ujętymi w ewidencji zabytków także budynki o wartościach historyczno-kulturowych, wskazane na rysunku planu do ochrony: budynek Dworcowa 27 oraz budynki usytuowane w głębi działki nr 345 w zespole więziennym. Obowiązują dla nich ustalenia zgodnie z ust. 4, tj. jak dla obiektów w ewidencji zabytków.
6. W granicach opracowania nie występują chronione dobra kultury współczesnej.

### **§ 7.**

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

1. 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 Gminy Czersk.
2. Ulica Dąbrowskiego (teren 16.KDD) oraz fragmenty ulic Dworcowej (teren 15.KDD) i ul. Pocztovej (teren 14.KDD) stanowią tereny ogólnodostępne, o publicznym charakterze, dla których ustala się nakaz dostosowania zagospodarowania i urządzenia terenu do potrzeb osób niepełnosprawnych. Zasady zagospodarowania określają dla nich ustalenia szczegółowe.

### **§ 8.**

#### **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. Ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - 1) minimalna powierzchnia działek – 100 m<sup>2</sup>,
  - 2) minimalna szerokość frontów działek – 10 m,
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 75 stopni do 110 stopni, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.
3. Dopuszcza się uzyskiwanie w procedurze scalania i podziału nieruchomości działek o powierzchni, szerokości frontu i kącie położenia w stosunku do pasa drogowego, mniejszej niż określona w ust. 2 pkt 1–3 lub w ustaleniach szczegółowych, wyłącznie pod urządzenia infrastruktury technicznej.
4. Powierzchnie minimalne nowo wydzielanych działek budowlanych określono w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.
5. Dopuszcza się łączenie działek istniejących w dniu uchwalenia planu usytuowanych w granicach jednego, wydzielonego liniami rozgraniczenia terenu, w jeden teren inwestycyjny.
6. Dopuszcza się zagospodarowanie terenu uwzględniające istniejący w dniu uchwalenia planu podział geodezyjny.

## § 9.

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

1. Obszar opracowania położony jest w całości w zabudowie śródmiejskiej w rozumieniu przepisów odrębnych.
2. Dla całego obszaru planu zakazuje się lokalizowania funkcji, przedsięwzięć, zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi.

## § 10.

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

1. Powiązania zewnętrzne obszaru planu z otoczeniem zapewniają ulice: ul. Dworcowa, Kolejowa, Batorego, Pocztowa.
2. Dopuszcza się wspólne prowadzenie ruchu rowerowego z samochodowym w terenach dróg objętych planem.
3. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - 1) woda z sieci wodociągowej – nowe odcinki sieci realizować w pasach drogowych ulic lub w poszczególnych terenach, w miejscach niekolizyjnych z istniejącą i projektowaną zabudową,
  - 2) zapewnić odpowiednią ilość wody do celów przeciwpożarowych, służącej do zewnętrznego gaszenia pożaru dla nowo powstających obiektów, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. W zakresie gospodarki ściekami:
  - 1) ścieki komunalne odprowadzać do sieci kanalizacji sanitarnej,
  - 2) kanalizację sanitarną projektować w pasach drogowych ulic lub w poszczególnych terenach w miejscach nie kolizyjnych z istniejącą i projektowaną zabudową.
5. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
  - 1) odprowadzać do sieci kanalizacji deszczowej lub zagospodarować na własnym terenie,
  - 2) nowe odcinki sieci kanalizacji deszczowej realizować w pasach drogowych ulic.
6. 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 towarzyszących ustalonemu przeznaczeniu w obszarze planu, w ramach zagospodarowania terenu, o ile w ustaleniach szczegółowych nie zapisano zakazu lokalizacji takiego obiektu. Szczegółowych lokalizacji w liniach rozgraniczających poszczególnych terenów nie ustala się.
7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło– z indywidualnych źródeł niskoemisyjnych lub bezemisyjnych, z sieci ciepłych.
8. 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.

9. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej– dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń oraz sieci infrastruktury telekomunikacyjnej i sieci szerokopasmowych oraz przyłączy do zabudowy.
10. Inne ustalenia– dopuszcza się zaopatrzenie obszaru w gaz poprzez istniejące i projektowane gazociągi średniego i niskiego ciśnienia. W zagospodarowaniu terenów przez które bieżą sieci gazowe obowiązuje nakaz uwzględnienia ich stref kontrolowanych zgodnie z przepisami odrębnymi.
11. 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 teren należy użytkować wyłącznie w sposób dotychczasowy, nie określa się innych tymczasowych sposobów zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

### **§ 12.**

#### **Ustalenia dla terenów MN**

1. Ustala się dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 5.MN o pow. ok. 0,14ha i 10.MN o pow. ok. 0,14ha przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:
  - 1) budynki mieszkalne jednorodzinne,
  - 2) budynki gospodarcze i garaże dla obsługi terenu,
  - 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - 4) urządzenia towarzyszące obiektom budowlanym, w szczególności dojścia, dojazdy, zieleń, oraz altany i wiaty,
  - 5) lokale usługowe z zakresu usług nieuciążliwych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku.
3. Formy i funkcje zabudowy wykluczone:
  - 1) wykluczone usługi uciążliwe,
  - 2) wykluczone budynki w formie bliźniaczej i szeregowej.
4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z ustaleniami ogólnymi:
  - 1) teren położony w granicach obszaru Natura 2000 Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków PLB220009 Bory Tucholskie gdzie obowiązują przepisy odrębne,
  - 2) ustala się standard akustyczny, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska oraz dopuszczalnego hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z §5 ust 3.
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – wg ustaleń ogólnych §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 – 25%,
  - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,
  - c) maksymalna intensywność zabudowy – liczona w stosunku do powierzchni terenu działki budowlanej – nie większa jak 1,00,
  - d) łączna powierzchnia zabudowy liczona jako % powierzchni terenu działki budowlanej – do 50%,
- 2) parametry, gabaryty, zasady kształtowania zabudowy:
  - a) obowiązują ustalenia zawarte w §4 ust. 7 i 8,
  - b) dopuszcza się zachowanie, utrzymanie dotychczasowej istniejącej w dniu uchwalania planu zabudowy,
  - c) wysokość zabudowy – dla budynków mieszkalnych nie wyżej jak 11,0 m, altany, wiaty – do 4m, dla towarzyszącej zabudowy typu budynki gospodarcze, garaże – do 5m,
  - d) geometria dachów:
    - dla nowej zabudowy, nadbudów – dla budynków mieszkalnych dachy dwuspadowe o kalenicy równoległej do frontu o nachyleniach głównych połaci 30 –45 stopni,
    - dla budynków towarzyszących typu budynki gospodarcze, garaże oraz altan i wiat – dachy dowolne,
    - dla zabudowy istniejącej dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii dachów,
- 3) linie zabudowy – ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu,
- 4) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
- 5) zasady zagospodarowania dotyczące miejsc parkingowych:
  - a) dopuszcza się sytuowanie miejsc parkingowych w kubaturze budynków, w garażach, pod wiatą lub jako miejsca naziemne,
  - b) ustala się wymagany wskaźnik miejsc parkingowych –minimum 1 miejsce na mieszkanie, a w sytuacji usług wbudowanych o powierzchni użytkowej powyżej 50m<sup>2</sup> dodatkowo 1 miejsce,
- 6) w zakresie wykończenia budynków ustala się wymóg stosowania następującej kolorystyki oraz rozwiązań materiałowych – zgodnie z §4 ust. 8.
8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – nie występuje potrzeba określania.
9. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 450m<sup>2</sup>.
10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – teren w zabudowie śródmiejskiej w rozumieniu przepisów odrębnych.
11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - 1) obsługa komunikacyjna terenów: 5.MN z ul. Dąbrowskiego, 10.MN – z ulicy Batorego i z ul. Pocztowej,
  - 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi, zawartymi w §10.
12. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 30%.

### § 13.

#### Ustalenia dla terenów MU

1. Ustala się dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 3.MN,U o pow. ok. 0,44 ha, 6.MU o pow. ok. 0,19ha, 8.MU o pow. ok. 1,50ha, przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej.
2. Dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:
  - 1) budynki mieszkalne jednorodzinne, wielorodzinne, mieszkalno-usługowe, usługowe,
  - 2) budynki gospodarcze i garaże dla obsługi terenu,
  - 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - 4) urządzenia towarzyszące obiektom budowlanym, w szczególności dojścia, dojazdy, zieleń, oraz altany i wiaty,
  - 5) funkcje usługowe dopuszczalne jako:
    - a) w formie lokali wbudowanych w budynki jednorodzinne z zakresu usług towarzyszących funkcji mieszkaniowej o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku,
    - b) w formie lokali wbudowanych w budynki wielorodzinne,
    - c) w formie odrębnych budynków, przy czym nie określa się wzajemnych proporcji pomiędzy funkcją mieszkalną i usługową na działce, dopuszcza się zarówno zabudowę mieszkaniową, usługową jak i mieszaną,
    - d) w formie samodzielnych oddzielnych obiektów, w tym na odrębnych działkach.
3. Formy i funkcje zabudowy wykluczone:
  - 1) wykluczone usługi uciążliwe,
  - 2) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
  - 3) stacje paliw,
  - 4) warsztaty samochodowe– blacharskie i lakiernicze lub o podobnej uciążliwości,
  - 5) stacje obsługi samochodów,
  - 6) nadziemne wielopoziomowe garaże,
  - 7) wykluczone budynki w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej i szeregowej.
4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z ustaleniami ogólnymi:
  - 1) teren położony w granicach obszaru Natura 2000 Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków PLB220009 Bory Tucholskie, gdzie obowiązują przepisy odrębne,
  - 2) ustala się standard akustyczny, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska oraz dopuszczalnego hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zgodnie z §5 ust. 3.
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – wgustaleń ogólnych §6– w szczególności ustala się nakaz ochrony wskazanych na rysunku budynków figurujących w ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.
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 – 25 %,
  - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,10,
  - c) maksymalna intensywność zabudowy – liczona w stosunku do powierzchni terenu działki budowlanej – nie większa jak 2,40,
  - d) łączna powierzchnia zabudowy liczona jako % powierzchni terenu działki budowlanej – do 60 %,
- 2) parametry, gabaryty, zasady kształtowania zabudowy:
  - a) obowiązują ustalenia zawarte w §4 ust. 7 i 8,
  - b) dopuszcza się zachowanie, utrzymanie dotychczasowej istniejącej w dniu uchwalania planu zabudowy,
  - c) nową zabudowę dopuszcza się jako uzupełniającą pierzeje uliczne lub w głębi terenów, kwartałów,
  - d) wysokość zabudowy – dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych nie wyżej jak 3 kondygnacje nadziemne, do 11,0 m, przy czym dla budynków sytuowanych w głębi terenów do 2 kondygnacji nadziemnych, do wysokości 9m,
  - e) wysokość zabudowy dla obiektów towarzyszących (takich jak garaże, budynki gospodarcze) – 1 kondygnacja nadziemna, do 5m, altany i wiaty – do 4 m,
  - f) geometria dachów:
    - dla nowej zabudowy, nadbudów – dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych sytuowanych wzdłuż pierzei ulicznych dachy dwuspadowe o kalenicy równoległej do frontu o nachyleniach głównych połaci 30 – 45 stopni, dla budynków sytuowanych w głębi kwartałów dachy jednospadowe, dwuspadowe o nachyleniach 25 – 45 stopni lub dachy płaskie,
    - dla budynków towarzyszących typu budynki gospodarcze, garaże oraz altany i wiaty - dachy dowolne,
    - dla zabudowy istniejącej dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii dachów, przy czym dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia § 6 ust. 4 pkt 1,
- 3) linie zabudowy – ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oraz obowiązujące linie zabudowy jak na rysunku planu,
- 4) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
- 5) zasady zagospodarowania dotyczące miejsc parkingowych:
  - a) dopuszcza się sytuowanie miejsc parkingowych w kubaturze budynków, w garażach, pod wiatą lub jako miejsca naziemne,
  - b) ustala się wymagany wskaźnik miejsc parkingowych minimum 1 miejsce na mieszkanie,
  - c) ustala się wskaźnik dla usług–dla zabudowy usługowej – 1 miejsce postojowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni obiektów usługowych w ramach działki budowlanej,
  - d) wymagana minimalna liczba miejsc parkingowych to liczba obliczona według wskaźników parkingowych i zaokrąglona w górę do najbliższej liczby całkowitej,
  - e) jednocześnie należy przyjąć nie mniej niż 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową jeśli liczba miejsc wynosi 6 – 15, 2 miejsca jeśli liczba miejsc wynosi 16 – 40,

- f) w sytuacji realizacji usług o powierzchni przekraczającej 100m<sup>2</sup> należy dodatkowo na terenie inwestycji zapewnić miejsca do parkowania dla rowerów – min. 2 miejsca,
- 6) w zakresie wykończenia budynków ustala się wymóg stosowania następującej kolorystyki oraz rozwiązań materiałowych: zgodnie z § 4 ust. 8.
8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – nie występuje potrzeba określania.
9. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 450m<sup>2</sup>.
10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - 1) teren w zabudowie śródmiejskiej w rozumieniu przepisów odrębnych,
  - 2) ustala się nakaz zapewnienia przejścia pieszego w miejscach wskazanych na rysunku planu w formie pozostawienia terenu bez zabudowy.
11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - 1) obsługa komunikacyjna terenów: 3.MU – z ul. Kolejowej lub Batorego, 6.MU – z ul. Dworcowej, 8.MU z ulic: Dąbrowskiego, Batorego, Dworcowej, Pocztovej oraz zterenu 11.KDX,
  - 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi, zawartymi w §10.
12. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 30%, a dla działek stanowiących własność Gminy Czersk – 0%.

#### **§ 14.**

##### **Ustalenia dla terenów U**

1. Ustala się dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1.U o pow. ok. 0,12ha, 7.U o pow. ok. 0,17ha, 9.U o pow. ok. 0,12ha, przeznaczenie – teren zabudowy usługowej.
2. Dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:
  - 1) budynki usługowe, z zakresu usług handlu detalicznego, gastronomii, kultury, biur, administracji, obsługi zdrowia i opieki społecznej, edukacji lub o podobnym zakresie,
  - 2) budynki gospodarcze i garaże dla obsługi terenu,
  - 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - 4) urządzenia towarzyszące obiektom budowlanym, w szczególności dojścia, dojazdy, zieleń, oraz altany i wiaty,
  - 5) funkcje mieszkalne dopuszczalne jako lokale na kondygnacjach powyżej parteru.
3. Formy i funkcje zabudowy wykluczone:
  - 1) wykluczone usługi uciążliwe,
  - 2) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>,
  - 3) stacje paliw,
  - 4) warsztaty samochodowe– blacharskie i lakiernicze lub o podobnej uciążliwości,
  - 5) stacje obsługi samochodów,
  - 6) nadziemne wielopoziomowe garaże.
4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z ustaleniami ogólnymi:
  - 1) teren położony w granicach obszaru Natura 2000 Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków PLB220009 Bory Tucholskie, gdzie obowiązują przepisy odrębne,

- 2) dla terenów z budynkami z towarzyszącą funkcją mieszkaniową ustala się standard akustyczny, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska oraz dopuszczalnego hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zgodnie z §5 ust. 3, dla terenów wyłącznie usługowych standardów nie określa się.
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – wgustaleń ogólnych §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 – 10 %,
    - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,10,
    - c) maksymalna intensywność zabudowy – liczona w stosunku do powierzchni terenu działki budowlanej – nie większa jak 2,40,
    - d) łączna powierzchnia zabudowy liczona jako % powierzchni terenu działki budowlanej – do 60 %,
  - 2) parametry, gabaryty, zasady kształtowania zabudowy:
    - a) obowiązują ustalenia zawarte w §4 ust. 7 i 8,
    - b) dopuszcza się zachowanie, utrzymanie dotychczasowej istniejącej w dniu uchwalenia planu zabudowy, dopuszcza się zmiany istniejących funkcji, w szczególności w terenie 7.U,
    - c) nową zabudowę dopuszcza się jako uzupełniająca pierzeje uliczne lub w głębi terenów, kwartałów,
    - d) wysokość zabudowy – dla budynków głównych usługowych nie wyżej jak 3 kondygnacje nadziemne, do 11,0m, przy czym dla budynków sytuowanych w głębi terenów do 2 kondygnacji nadziemnych, do wysokości 9m,
    - e) wysokość zabudowy dla obiektów towarzyszących (takich jak garaże, budynki gospodarcze) – 1 kondygnacja nadziemna, do 5m, altany i wiaty – do 4m,
    - f) geometria dachów:
      - dla nowej zabudowy, nadbudów – dla budynków usługowych, sytuowanych wzdłuż pierzei ulicznych dachy dwuspadowe o kalenicy równoległej do frontu o nachyleniach głównych połaci 30–45 stopni, dla budynków sytuowanych w głębi kwartałów dachy jednospadowe, dwuspadowe o nachyleniach 25 – 45 stopni lub dachy płaskie,
      - dla budynków towarzyszących typu budynki gospodarcze, garaże oraz altany i wiaty dachy dowolne,
      - dla zabudowy istniejącej dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii dachów,
  - 3) linie zabudowy – ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oraz obowiązujące linie zabudowy jak na rysunku planu,
  - 4) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
  - 5) zasady zagospodarowania dotyczące miejsc parkingowych:

- a) dopuszcza się sytuowanie miejsc parkingowych w kubaturze budynków, w garażach, pod wiatą lub jako miejsca naziemne,
  - b) ustala się wskaźnik dla usług–1 miejsce postojowe na 50m<sup>2</sup> powierzchni obiektów usługowych w ramach działki budowlanej,
  - c) wymagana minimalna liczba miejsc parkingowych to liczba obliczona według wskaźników parkingowych i zaokrąglona w górę do najbliższej liczby całkowitej,
  - d) jednocześnie należy przyjąć nie mniej niż 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową jeśli liczba miejsc wynosi 6 – 15, 2 miejsca jeśli liczba miejsc wynosi 16 – 40,
  - e) w sytuacji realizacji usług o powierzchni przekraczającej 100m<sup>2</sup> należy dodatkowo na terenie inwestycji zapewnić miejsca do parkowania dla rowerów, minimum 2 miejsca,
  - 6) w zakresie wykończenia budynków ustala się wymóg stosowania następującej kolorystyki oraz rozwiązań materiałowych: zgodnie z § 4 ust. 8.
8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – nie występuje potrzeba określania.
  9. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 450m<sup>2</sup>.
  10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy– teren w zabudowie śródmiejskiej w rozumieniu przepisów odrębnych.
  11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
    - 1) obsługa komunikacyjna terenów: 1.U – z ul. Kolejowej lub Dworcowej, 7.U – z ul. Dworcowej lub Dąbrowskiego, 9.U z terenu 11.KDX,
    - 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w §10.
  12. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 30%.

## **§ 15.**

### **Ustalenia dla terenu UE**

1. Ustala się dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4.UE o pow. ok. 0,43 ha, przeznaczenie – teren zabudowy usługowej, usługi z zakresu edukacji – istniejące przedszkole.
2. Dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:
  - 1) budynki usługowe,
  - 2) budynki gospodarcze i garaże dla obsługi terenu,
  - 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - 4) urządzenia towarzyszące obiektom budowlanym, w szczególności dojścia, dojazdy, zieleń, oraz altany i wiaty.
3. Formy i funkcje zabudowy wykluczone– wyklucza się funkcje mieszkalne.
4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z ustaleniami ogólnymi:
  - 1) teren położony w granicach obszaru Natura 2000 Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków PLB220009 Bory Tucholskie, gdzie obowiązują przepisy odrębne,
  - 2) ustala się standard akustyczny, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska oraz dopuszczalnego hałasu jak dla zabudowy z budynkami związanymi ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zgodnie z §5 ust. 3,

- 3) ustala się nakaz zachowania i ochrony istniejącej zieleni wysokiej, dopuszcza się uzupełnienie terenu zielenią komponowaną dostosowaną do przeznaczenia terenu.
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – wg ustaleń ogólnych §6, przy czym ochronie podlega istniejący budynek figurujący w ewidencji zabytków, wskazany na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia §6 ust. 4.
6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej – w zagospodarowaniu i urządzeniu terenu uwzględnić należy wymagania zapewnienia dostępności jak dla osób niepełnosprawnych.
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 – do 20 %,
  - 2) parametry, gabaryty, zasady kształtowania zabudowy:
    - a) obowiązują ustalenia zawarte w §4 ust. 7 i 8,
    - b) dopuszcza się zachowanie, utrzymanie dotychczasowej istniejącej w dniu uchwalenia planu zabudowy,
    - c) wysokość zabudowy – dla budynków głównych usługowych nie wyżej jak 3 kondygnacje nadziemne, do 11,0m,
    - d) wysokość zabudowy dla obiektów towarzyszących (takich jak garaże, budynki gospodarcze) – 1 kondygnacja nadziemna, do 5m, altany i wiaty – do 4m,
    - e) geometria dachów:
      - dla nowej zabudowy – dla budynków usługowych dachy dwuspadowe o nachyleniach głównych połaci 30 –45 stopni,
      - dla budynków towarzyszących typu budynki gospodarcze, garaże oraz altan, wiat – dachy dowolne,
      - dla zabudowy istniejącej dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii dachów, przy czym dla obiektu ujętego w gminnej ewidencji zabytków obowiązują zasady określone w §6 ust. 4 pkt 1,
  - 3) linie zabudowy – ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oraz obowiązujące linie zabudowy jak na rysunku planu,
  - 4) nie dopuszcza się sytuowania nowych budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
  - 5) zasady zagospodarowania dotyczące miejsc parkingowych:
    - a) dopuszcza się sytuowanie miejsc parkingowych w garażach, pod wiatą lub jako miejsca naziemne,
    - b) ustala się wskaźnik miejsc parkingowych:

- nie mniej niż 5, w tym minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - dodatkowo na terenie inwestycji zapewnić miejsca do parkowania dla rowerów, minimum 2 miejsca,
- 6) w zakresie wykończenia budynków ustala się wymóg stosowania następującej kolorystyki oraz rozwiązań materiałowych – zgodnie z §4 ust. 8.
8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – nie występuje potrzeba określania.
9. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – nie określa się.
10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – teren w zabudowie śródmiejskiej w rozumieniu przepisów odrębnych.
11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) obsługa komunikacyjna terenu – z ulicy Batorego,
  - 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi, zawartymi w §10.
12. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 0%.

## **§ 16.**

### **Ustalenia dla terenu 2.U**

1. Ustala się dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.U o pow. ok. 0,35ha, przeznaczenie – teren zabudowy usługowej, z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej jako towarzyszącej (lokale na kondygnacjach powyżej parteru).
2. Dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:
- 1) budynki usługowe, w szczególności usługi z zakresu usług kultury, biur, administracji, edukacji lub innych o podobnym charakterze,
  - 2) budynki mieszkalne zakwaterowania zbiorowego, budynki usługowe administracyjne, biurowe, hotelowe, internat, schronisko, bursa, usługi opieki społecznej, dom dziennego pobytu dla osób starszych,
  - 3) budynki gospodarcze i garaże dla obsługi terenu,
  - 4) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - 5) urządzenia towarzyszące obiektom budowlanym, w szczególności dojścia, dojazdy, zieleń, oraz altany i wiaty,
  - 6) funkcje mieszkalne dopuszczalne jako lokale wbudowane na kondygnacjach powyżej parteru.
3. Formy i funkcje zabudowy wykluczone:
- 1) wyklucza się funkcje mieszkalne w formie zabudowy wielorodzinnej,
  - 2) wyklucza się funkcje usługowe typu warsztaty samochodowe blacharskie i lakiernicze oraz o podobnej uciążliwości, stacje obsługi samochodów, nadziemne wielopoziomowe garaże,
  - 3) wyklucza się usługi handlu w obiektach o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>,
  - 4) wyklucza się usługi uciążliwe,
  - 5) wyklucza się usługi ochrony zdrowia.
4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z ustaleniami ogólnymi:

- 1) teren położony w granicach obszaru Natura 2000 Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków PLB220009 Bory Tucholskie, gdzie obowiązują przepisy odrębne,
  - 2) nie określa się standardu akustycznego, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska oraz dopuszczalnego hałasu.
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – wgustaleń ogólnych §6, przy czym ochronie podlegają:
- 1) istniejący budynek figurujący w ewidencji zabytków, wskazany na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia § 6 ust. 4 ,
  - 2) budynki o wartościach historyczno-kulturowych, do ochrony, wskazane na rysunku planu, dla których obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.
6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej – nie wstępuje potrzeba określenia wymagań.
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 – 10 %,
    - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,10,
    - c) maksymalna intensywność zabudowy – liczona w stosunku do powierzchni terenu działki budowlanej – nie większa jak 1,60,
    - d) łączna powierzchnia zabudowy liczona jako % powierzchni terenu działki budowlanej – do 40 %,
  - 2) parametry, gabaryty, zasady kształtowania zabudowy:
    - a) obowiązują ustalenia zawarte w §4 ust. 7 i 8,
    - b) dopuszcza się zachowanie, utrzymanie dotychczasowej istniejącej w dniu uchwalania planu zabudowy,
    - c) wysokość zabudowy – dla budynków głównych usługowych nie wyżej jak 3 kondygnacje nadziemne, do 12,0m,
    - d) wysokość zabudowy dla obiektów towarzyszących (takich jak garaże, budynki gospodarcze) – 1 kondygnacja nadziemna, do 5m, altany i wiaty – do 4m,
    - e) geometria dachów:
      - dla nowej zabudowy – dla budynków usługowych dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniach głównych połaci 30 –45 stopni,
      - dla budynków towarzyszących typu budynki gospodarcze, garaże oraz altany i wiaty – dachy dowolne,
      - dla zabudowy istniejącej dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii dachów, przy czym dla obiektu ujętego w gminnej ewidencji zabytków obowiązują zasady określone w §6 ust.4 pkt 1,
  - 3) linie zabudowy – ustala się obowiązujące linie zabudowy oraz nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu,
  - 4) dopuszcza się sytuowanie nowych budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,

- 5) zasady zagospodarowania dotyczące miejsc parkingowych:
  - a) dopuszcza się sytuowanie miejsc parkingowych w garażach, pod wiatą lub jako miejsca naziemne,
  - b) ustala się wskaźniki: 1 miejsce postojowe na 50m<sup>2</sup> powierzchni obiektów usługowych w ramach działki budowlanej,
  - c) wymagana minimalna liczba miejsc parkingowych to liczba obliczona według wskaźników parkingowych i zaokrąglona w górę do najbliższej liczby całkowitej,
  - d) jednocześnie należy przyjąć nie mniej niż 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową jeśli liczba miejsc wynosi 6 – 15, 2 miejsca jeśli liczba miejsc wynosi 16 – 40, a dla funkcji związanej z pobytem osób starszych, domów dziennego pobytu itp. 30% wszystkich miejsc parkingowych powinno być przeznaczone na parkowanie pojazdów wyposażonych w karty parkingowe,
- 6) w zakresie wykończenia budynków ustala się wymóg stosowania następującej kolorystyki oraz rozwiązań materiałowych – zgodnie z § 4 ust. 8.
8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – nie występuje potrzeba określania.
9. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – nie określa się.
10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - 1) teren w zabudowie śródmiejskiej w rozumieniu przepisów odrębnych,
  - 2) w zagospodarowaniu, urządzeniu i użytkowaniu terenu uwzględnić szczególne wymagania wynikające ze specyfiki funkcji.
11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - 1) obsługa komunikacyjna terenu – z ulicy Dworcowej,
  - 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi, zawartymi w §10.
12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: istniejące funkcje związane z Zakładem Karnym dopuszcza się w okresie tymczasowym do czasu zmiany sposobu użytkowania obiektów na funkcje zgodne z planem.
13. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 30%.

## **§ 17.**

### **Ustalenia dla terenów komunikacyjnych KDD**

1. Przeznaczenie terenu 12.KDD o pow. ok. 0,02 ha i 13.KDD o pow. ok. 0,06ha, 14.KDD o pow. ok. 0,10ha – teren komunikacyjny, droga publiczna, dojazdowa, przy czym 12.KDD – część pasa drogowego ul. Pocztowej (chodnik), 13.KDD – część pasa drogowego ul. Dworcowej (chodniki, zieleń), 14.KDD – pas drogowy ul. Dąbrowskiego.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, niezwiązanych z obsługą drogi, za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej,
  - 2) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej,
  - 3) dopuszcza się miejsca parkingowe zgodnie z organizacją ruchu,
  - 4) dopuszcza się zieleń towarzyszącą.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: teren położony w granicach obszaru Natura 2000 – Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków PLB220009 Bory Tucholskie gdzie obowiązują przepisy odrębne,
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – wg ustaleń ogólnych, zgodnie z § 6.
5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej – tereny ogólnodostępne, obowiązują ustalenia §7 ust. 2.
6. 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, maksymalną 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) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, parametry, wyposażenie zgodnie z przepisami odrębnymi dla dróg publicznych,
  - 2) parkowanie – dopuszcza się, zgodnie z organizacją ruchu,
  - 3) dla 14.KDD dopuszcza się wskazanie przez organ właściwy do zarządzania ruchem miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi dla dróg publicznych.
7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania.
8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określania.
9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nie występuje potrzeba określania.
10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – przebudowa i budowa nowych systemów infrastruktury technicznej – zgodnie z przepisami odrębnymi.
11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania.
12. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 0%.

## **§ 18.**

### **Ustalenia dla terenów komunikacyjnych KDX**

1. Przeznaczenie terenu 11.KDX o pow. ok. 0,08ha – teren komunikacyjny, ogólnodostępny ciąg pieszo-jezdny z dopuszczeniem parkowania.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, niezwiązanych z obsługą terenu, za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej,
  - 2) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej,
  - 3) dopuszcza się miejsca parkingowe zgodnie z organizacją ruchu,
  - 4) dopuszcza się zieleni towarzyszącą.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) teren położony w granicach obszaru Natura 2000 – Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków PLB220009 Bory Tucholskie gdzie obowiązują przepisy odrębne,
- 2) w zagospodarowaniu i urządzeniu terenu uwzględnić możliwość obsługi komunikacyjnej, zjazdów na teren 8.MU.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – wg ustaleń ogólnych, zgodnie z §6.
5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej – teren ogólnodostępny, obowiązują ustalenia §7 ust. 2.
6. 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, maksymalną 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) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - 2) parkowanie – dopuszcza się, zgodnie z organizacją ruchu,
  - 3) dopuszcza się wskazanie przez organ właściwy do zarządzania ruchem miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, w ilości i na zasadach jak dla dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania.
8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określania.
9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nie występuje potrzeba określania.
10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – przebudowa i budowa nowych systemów infrastruktury technicznej – zgodnie z przepisami odrębnymi.
11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania.
12. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 0%.

## § 19.

W granicach niniejszego planu tracą moc:

- 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów obejmujący fragment miasta Czersk, uchwalony uchwałą nr XXXIII/381/02 Rady Miejskiej w Czersku z dnia 7 czerwca 2002r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z2002 r., nr 53, poz. 1296),
- 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Czersk obejmujący fragmenty terenów w rejonie ulic: Batorego, Cisowej, Starego Urzędu (róg Al. 1000-lecia), Tucholskiej, Dr Zielińskiego jako zmiana dotychczas obowiązujących na tych terenach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Czersk, uchwalony uchwałą nr XXXVI/254/97 Rady Miejskiej Czersk z dnia 4 lipca 1997 r. (Dz. Urz. Woj. Bydgoskiego z 1997 r., nr 30, poz. 160).

**§ 20.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi.

**§ 21.**

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

Dla większości obszaru opracowania obecnie nie obowiązuje miejscowy plan, a plany z 2002 r. i 1997 r. obowiązują jedynie dla niewielkich fragmentów obszaru przy ul. Dąbrowskiego i przy ul. Batorego. Obszar opracowania jest zabudowany zabudową mieszkaniową, usługową i mieszkaniowo-usługową, obsłużony infrastrukturą techniczną. Obszar objęty planem ma pow. ok. 3,70 ha, jest ograniczony ulicami Dworcową, Kolejową, Batorego, Poczтовую, położony jest w centrum miasta, w zabudowie śródmiejskiej. Zabudowa i układ przestrzenny obszaru planu objęte są ochroną konserwatorską – jako strefa „B” ochrony. Występują tu liczne obiekty zabytkowe, figurujące w gminnej ewidencji zabytków. Jest to teren położony w granicach obszaru Natura 2000 PLB 220009 Bory Tucholskie, obszar wyposażony jest w sieć infrastruktury technicznej, obsługiwany komunikacyjnie przez sąsiednie ulice. 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 2014r.) obszar objęty zmianą planu to tereny „rozwoju urbanistycznego”, dla którego niewielkich fragmentów obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej B. Spełniony został wymóg art.20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – przedkładany do uchwalenia plan miejscowy nie narusza ustaleń obowiązującego Studium.

Poprzez zapisy planu, określające między innymi przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania oraz zasady kształtowania ładu przestrzennego, w tym zakazy i nakazy chroniące walory środowiska przyrodniczego, walory kulturowe i krajobrazu zostanie uregulowana sytuacja przestrzenna obszaru opracowania.

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

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

Wymagania te uwzględniono określając przeznaczenie terenu, a także zasady kształtowania zagospodarowania i zabudowy między innymi poprzez linie zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej, intensywność zabudowy, wysokość zabudowy, zapisy dotyczące geometrii dachów. Ponadto ustalono konieczność harmonizowania zabudowy sytuowanej w ramach terenu pod względem kolorystycznym i materiałowym. Parametry, wskaźniki dla zabudowy określono biorąc pod uwagę dyspozycje Studium Gminy Czersk, sąsiednie tereny zabudowy, a także dotychczasową zabudowę, w szczególności zabytkową. Objęcie przedmiotowego terenu ustaleniami nowego planu miejscowego pozwoli na realizację nowej zabudowy, która zostanie odpowiednio wkomponowana w istniejącą strukturę urbanistyczną tworząc atrakcyjną przestrzeń. Ustalone przeznaczenie terenu uwzględni uwarunkowania bezpośredniego sąsiedztwa.

#### **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 2015r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015r., poz. 443), nie można w ustaleniach planu umieszczać ustaleń wynikających z dotychczasowego art. 15 ust. 3 pkt 9 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym (został on uchylony) dotyczących zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane. Kwestie te będą mogły być regulowane przepisami odpowiedniej uchwały Rady Miejskiej w Czersku, podjętej na podstawie ustawy krajobrazowej. Audyt krajobrazowy dla województwa pomorskiego nie został dotąd sporządzony i uchwalony, nie można zatem w zmianie planu uwzględnić jego wyników.

Uwzględniono w ustaleniach dot. kształtowania zabudowy parametry, gabaryty zbliżone do występujących obiektów zabytkowych chronionych na obszarze planu oraz w jego bliskim otoczeniu.

### **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 2015r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków Bory Tucholskie PLB 220009 (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2015 r., poz. 1161). Wg danych z ewidencji gruntów obszar planu to tereny zabudowane i zainwestowane, nie występują tu grunty rolne ani lasy. Zieleń w obszarze opracowania jest skromna, o typowo miejskim charakterze. Nakazuje się jednak jej zachowanie i ochronę, w szczególności ustalono ochronę istniejącego szpaleru drzew w ul. Dąbrowskiego. Plan ustala standardy akustyczne dla terenów zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej chronionej (przedszkole) zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska. Ze względu na położenie obszaru nie dopuszcza się indywidualnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia wodę czy odprowadzania ścieków sanitarnych. W ogrzewaniu nakazuje się zastosowanie niskoemisyjnych lub bezemisyjnych źródeł ogrzewania. Ograniczono dopuszczalne funkcje usług do przedsięwzięć nie zaliczanych do znacząco oddziałujących na środowisko.

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

Obszar objęty zmianą planu położony jest w granicach historycznej zabudowy śródmiejskiej miasta Czerska, objęty strefą ochrony konserwatorskiej B, zgodnie z dyspozycjami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czersk oraz Gminnym Programem Opieki nad Zabytkami na lata 2018 – 2021 (uchwalony uchwałą nr XLVI/432/18 Rady Miejskiej w Czersku z dnia 17 września 2018 r., publikacja Dz. Urz. Woj. Pom. z 2018 r., poz. 3807). W granicach planu znajduje się współczesna zabudowa oraz zabudowa zabytkowa, historyczna – w tym obiekty – budynki figurujące w gminnej ewidencji zabytków (zgodnie z zarządzeniem nr 878/22 Burmistrza Czerska z dnia 21 marca 2022r.). Dla tych zabytków plan sformułował szczegółowe zasady ochrony. Ochronie analogicznej jak dla budynków ujętych w ewidencji zabytków poddaje się także budynki o wartościach historyczno-kulturowych zespołu więziennego – Dworcowa 27 oraz budynki znajdujące się w głębi działki nr 345. Są to budynki dawnego zespołu Sadu Grodzkiego o proveniencji XX-lecia międzywojennego.

W granicach objętych opracowaniem nie występują dobra kultury współczesnej wymagające ochrony.

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

Obszar opracowania nie jest położony w obszarach osuwania się mas ziemnych, nie występują w jego granicach ani w bezpośrednim sąsiedztwie obiekty stwarzające zagrożenie wystąpienia poważnych awarii, nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Ochronie zdrowia służą zapisy nakazujące włączenie zabudowy do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej oraz nakazujące ograniczenie ewentualnej uciążliwości do granic własnego terenu związanego z prowadzoną usługową działalnością gospodarczą. Ustalono dla terenów komunikacyjnych – dróg publicznych oraz dla niektórych terenów usługowych zasady wyznaczania miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe. Przestrzenie ogólnodostępne, w szczególności komunikacyjne nakazano urządzić, zagospodarować w sposób zapewniający dostępność bez barier architektonicznych.

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

Uchwalenie planu pozwoli na racjonalne i efektywne wykorzystanie walorów ekonomicznych obszaru, podniesie wartość nieruchomości ze względu na objęcie ustaleniami planu.

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

## **7. Prawo własności.**

Obszar objęty opracowaniem to obszar o zróżnicowanej własności, większość terenów to własność prywatna, choć występują także własności Gminy Czersk lub we współwłasności z gminą (np. dz. 367/1, 367/8, 1539/4, 353/1, 353/2, 354/3, 354/4), czy będące w zarządzie Centrum Usług Społecznych (dz. 363/12), Administracji Zasobów Komunalnych (dz. 343) czy Przedszkola Samorządowego (dz. 348/3). Na dz. 345 znajduje się zakład karny stanowiący własność Skarbu Państwa (teren 2.U) – funkcje obecne dopuszczono jedynie w okresie tymczasowym, docelowo zakładając zmianę sposobu użytkowania istniejących obiektów na funkcje usługowe ustalone planem. Dz. nr 363/8, 363/13 i 363/11 to własność spółki „Medicus” sp. z o.o.. Ustalenia planu nie ograniczają prawa własności prywatnych, pozwalają natomiast na poszerzenie prowadzonej działalności usługowej, realizację nowej zabudowy uzupełniającej poszczególne działki i kwartały zabudowy, podwyższając tym samym wartość nieruchomości objętych planem miejscowym.

## **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. Teren oznaczony symbolem 2.U obejmuje istniejący teren zakładu karnego, plan utrzymuje dotychczasowe przeznaczenie terenu, jedynie w okresie tymczasowym (zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) zakładając jego przekształcenie i zagospodarowanie terenu na funkcje usługowe ustalone planem, co spowoduje zmniejszenie negatywnego oddziaływania na walory kulturowe obszaru.

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

Celem planu jest określenie przeznaczenia terenów i zasad ich zagospodarowania oraz zabudowy, a tym samym umożliwienie korzystniejszego i zgodnego z potrzebami Gminy Czersk oraz właścicieli nieruchomości zagospodarowania i zabudowy. Potrzeby interesu publicznego zostały ponadto uwzględnione poprzez ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania

zapewniających zachowanie ładu przestrzennego oraz odpowiedniej ochrony środowiska oraz ochrony zabytków.

#### **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 zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.**

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

Zgodnie z wymogami ustawowymi Burmistrz ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego oraz do sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego oraz na stronie internetowej Urzędu Miejskiego, wyznaczając termin składania wniosków. Sporządzono opracowanie ekofizjograficzne będące materiałem pomocniczym do kształtowania ustaleń planu. Zakres i stopień szczegółowości prognozy oddziaływania na środowisko został uzgodniony z 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 wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, 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 Czerska każdy, kto kwestionował ustalenia przyjęte w projekcie planu miejscowego, mógł wnieść uwagi. Uwagi mogły być wnoszone w formie pisemnej, w formie ustnej do protokołu dyskusji publicznej, a także za pomocą poczty elektronicznej. Protokół z dyskusji publicznej został zamieszczony na stronie internetowej gminy oraz na tablicy ogłoszeń.

Do wyłożonego projektu nie wniesiono uwag. O rozstrzygnięciu uwag zgodnie z procedurą planistyczną zdecydował Burmistrz w terminie wymaganym ustawą, podając do publicznej wiadomości sposób rozstrzygnięcia poprzez odpowiednie zarządzenie.

#### **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, teren ma możliwość zaopatrzenia wodę zistniejących na obszarze planu oraz w sąsiedztwie sieci.

### **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, podniesienie atrakcyjności przestrzeni publicznej, ochrona walorów kulturowych i zabytków usytuowanych na obszarze planu, przy maksymalnym ograniczeniu potencjalnych negatywnych oddziaływań na środowisko. W interesie publicznym leży intensywniejsze wykorzystanie terenów, a także zmiana negatywnego oddziaływania obecnego zakładu karnego na otoczenie. Zastosowane w planie zapisy umożliwiają osiągnięcie tych celów.

### **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 miasta. 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 Gminy Czersk (z 2014r.). 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 2016r. 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 ulic Dworcowej, Pocztovej i Batorego w Czersku” 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, obszar opracowania jest wyposażony w sieci wodociągowe i kanalizacyjne, a ewentualne niezbędne nowe odcinki sieci, przyłącza czy przebudowy będą realizowane staraniem i kosztem zainteresowanych inwestorów,
- 2) plan nie wyznacza nowych terenów dla publicznych dróg czy ciągów pieszo-jezdnymi, nie występuje konieczność wykupu gruntów prywatnych na cele realizacji inwestycji publicznych,
- 3) uchwalenie planu miejscowego nie będzie wiązało się z koniecznością realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 – 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 4) uchwalenie planu miejscowego może skutkować możliwością pozyskania dochodów z opłaty planistycznej oraz opłat cywilno-prawnych,

- 5) uchwalenie planu może skutkować pozyskaniem dochodów z opłat planistycznych wiążących się ze wzrostem wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu,
- 6) uchwalenie planu miejscowego może wiązać się ze wzrostem dochodów z podatków.

Szczegółowa analiza zawarta jest w wyżej wymienionej prognozie skutków finansowych uchwalenia planu. 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 2022r., poz. 503).

Burmistrz Czerska w ramach obowiązującej procedury planistycznej dokonał następujących czynności:

- 1) ogłosił w prasie miejscowej oraz poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń inna 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) rozpatrzył 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,
- 6) sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu,
- 7) sporządził prognozę oddziaływania na środowisko i przeprowadza strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. –Dz.U. z 2022r., poz. 1029),
- 5) uzyskał opinie o projekcie planu i dokonuje jego uzgodnień,
- 6) ogłosił w prasie, na stronach BIP, a także poprzez obwieszczenie o terminie wyłożenia projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, informując osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej o możliwości składania uwag dotyczących projektu planu oraz prognozy,
- 7) wyłożył projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu (w dniach 17 czerwca 2022 r. do 10 lipca 2022r.), przeprowadza w dniu 7 lipca 2022 r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
- 8) przyjął uwagi do planu oraz do prognozy oddziaływania na środowisko w terminie do dnia 25 lipca 2022r.,
- 9) rozstrzygnął o sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag, informując o tym w odpowiednim zarządzeniu.

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 (w tym dotyczącym rozstrzygnięcia wniesionych uwag) – do uchwalenia.

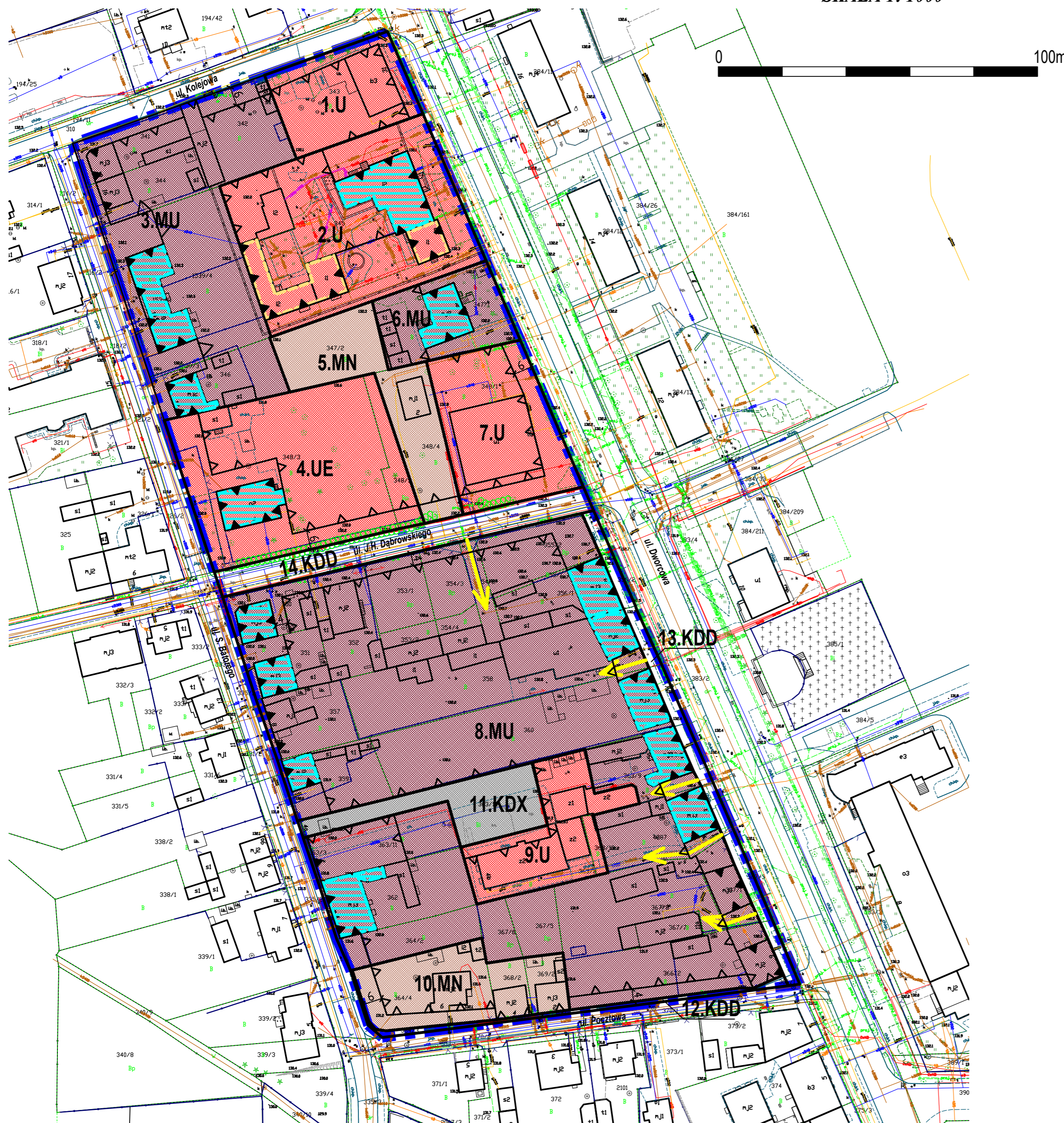


**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
TERENU W REJONIE ULIC: DWORCOWEJ, POCZTOWEJ I BATOREGO W CZERSKU**

**RYSUNEK PLANU**

SKALA 1:1000

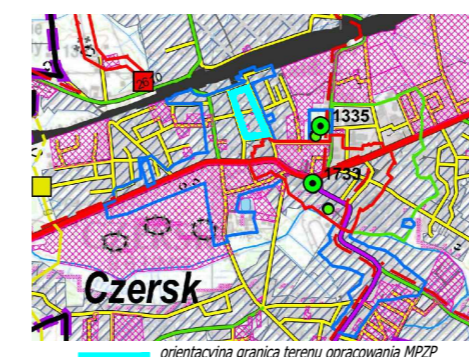
Załącznik nr 1  
do uchwały nr XLVIII/551/22  
Rady Miejskiej w Czersku  
z dnia 2 sierpnia 2022 r.



**LEGENDA:**

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
- 1.U**  
 SYMBOL CYFROWO-LITEROWY - OZNACZENIE TERENU DENTYFIKUJĄCE TEREN WYDZIELONY LINIAMI ROZGRANICZENIA GDZIE CYFRA OZNACZA KOLEJNY NUMER PORZĄDKOWY, A LITERY OZNACZAJĄ PRZEZNACZENIE TERENU:
  - MN - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
  - MU - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
  - U - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
  - UE - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ - USŁUG EDUKACYJNYCH
  - KDD - TERENY KOMUNIKACYJNE, DROGI PUBLICZNE DOJAZDOWE
  - KDX - TERENY KOMUNIKACYJNE, OGÓLNODOSTĘPNIĄC PIESZO-JEZDNY Z DOPUSZCZENIEM PARKOWANIA
- CAŁY OBSZAR OPRACOWANIA POŁOŻONY W GRANICACH STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ "B"
- BUDYNKI FIGURUJĄCE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- OBIEKTY O WARTOŚCIACH HISTORYCZNO-KULTUROWYCH, DO OCHRONY
- CAŁY OBSZAR OPRACOWANIA POŁOŻONY W GRANICACH OBSZARU NATURA2000 - PLB220009 BORY Tucholskie
- PRZEJŚCIE PIESZE WYMAGANE W URZĄDZENIU TERENU
- SZPALER DRZEW DO OCHRONY

WYRYS ZE STUDYUM 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...)



- tereny objęte obowiązującymi m.p.z.p.
- obszary rozwoju urbanistycznego - zamiar sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
- ulice
- granice strefy "B" ochrony konserwatorskiej

Załącznik nr 2  
do uchwały nr XLVIII/551/22  
Rady Miejskiej w Czersku  
z dnia 2 sierpnia 2022 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG ZŁOŻONYCH DO  
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Udokumentowano, że w czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko 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/551/22  
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 ulic: Dworcowej, Pocztowej i Batorego w Czersku:

- 1) nie będzie skutkowało koniecznością realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej wodociągowej i kanalizacyjnej należącej do zadań własnych gminy. Obszar opracowania położony jest w zasięgu istniejących miejskiej 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.

Załącznik nr 4  
do uchwały nr XLVIII/551/22  
Rady Miejskiej w Czernsku  
z dnia 2 sierpnia 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