

**UCHWAŁA NR .../.../...**  
**RADY MIEJSKIEJ W CZERSKU**  
**z dnia .....**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
terenu w rejonie ulicy Bolesława Krzywoustego 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 oraz 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 XLVI/531/22 Rady Miejskiej w Czersku z dnia 31 maja 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Bolesława Krzywoustego w Czersku, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czersk w granicach administracyjnych 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 uchwala, co następuje:**

**§1.**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Bolesława Krzywoustego w Czersku, zwany dalej planem.
2. Plan obejmuje obszar położony w rejonie ulicy Bolesława Krzywoustego, Przemysła II i Kazimierza Wielkiego w Czersku, którego granice przedstawiono na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.
3. Integralnymi częściami 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 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) granica obszaru objętego planem,
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - 4) przeznaczenie terenu:
    - a) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - b) KDD – teren drogi dojazdowej,
    - c) ZP – teren zieleni urządzonej.
5. Oznaczeniami informacyjnymi na rysunku planu są:

- 1) wymiarowanie (w metrach),
- 2) napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia,
- 3) pas technologiczny.

6. Ustalenia ogólne, zawarte od §3 do §12, obowiązują w granicach całego obszaru objętego planem, chyba że postanowienia dla poszczególnych terenów stanowią inaczej.

## **§2.**

Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię przedstawioną na rysunku planu, wyznaczającą granicę części wewnętrznej terenu, poza którym nie może być sytuowana zabudowa, z wyłączeniem: podziemnych części budynku znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu, grubości warstw izolacji termicznej, tynków lub okładzin zewnętrznych, okapów i gzymsów, rynien, rur spustowych, podokienników oraz innych detali wystroju architektonicznego elewacji, które mogą wykraczać poza linię zabudowy nie więcej niż 0,8 m, daszków nad wejściami, balkonów, galerii, tarasów, wykuszy, schodów zewnętrznych, pochylni, ramp, które mogą wykraczać poza linię zabudowy nie więcej niż 1,5 m, miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych;
- 3) pasie technologicznym – należy przez to rozumieć obszar o szerokości 14,0 m (po 7,0 m w obie strony od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV), wskazany na rysunku planu, przeznaczony pod realizację inwestycji celu publicznego związanego z budową, rozbudową, przebudową, nadbudową, odbudową i remontem lub utrzymaniem linii elektroenergetycznej, z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wynikającymi z przepisów odrębnych;
- 4) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym; powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu;
- 5) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawa stanowionego przez organy samorządu województwa i wojewodę;
- 6) symbolu terenu – należy przez to rozumieć oznaczenie cyfrowo-literowe, gdzie cyfra oznacza kolejny numer porządkowy, a litery oznaczają przeznaczenie terenu;
- 7) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 8) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## **§3.**

### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

1. Ustala się wymóg harmonizowania budynków usytuowanych w granicach jednego terenu pod względem kolorystycznym, geometrii dachów, rozwiązań materiałowych pokrycia dachowego.
2. Obowiązuje zakaz lokalizacji funkcji i obiektów niezwiązanych z podstawowym przeznaczeniem terenu i jego obsługą, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego.
3. Wysokość inwestycji celu publicznego – zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **§4.**

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

1. Ustala się następujące standardy akustyczne w rozumieniu przepisów odrębnych, dotyczących ochrony środowiska: dla terenu MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Obowiązek ochrony drzew, z zachowaniem przepisów odrębnych oraz wzbogacenia obszaru zróżnicowanymi formami zieleni.
3. Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego.
4. Nakaz zabezpieczania budynków zlokalizowanych na działkach usytuowanych wzdłuż dróg publicznych przed hałasem i drganiami, zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego.

#### **§5.**

### **Zasady kształtowania krajobrazu**

Nie występuje potrzeba określania.

#### **§6.**

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

Nie występuje potrzeba określania.

#### **§7.**

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

Nie występuje potrzeba określania.

#### **§8.**

**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**

Określono w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

#### **§9.**

**Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa**

1. Obszar planu w całości położony jest w granicach obszaru Natura 2000 Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków PLB220009 Bory Tucholskie – obowiązują przepisy odrębne.
2. W granicach planu nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, ani obszary osuwania się mas ziemnych.
3. Dotychczas nie przyjęto audytu krajobrazowego dla Województwa Pomorskiego. W Planie zagospodarowania przestrzennego województwa nie określono krajobrazów priorytetowych.

## **§10.**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

Dopuszcza się łączenie i dokonywanie podziałów istniejących działek w celu:

- 1) wyodrębnienia nowych działek według zasad zawartych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
- 2) powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji istniejących granic działki na podstawie wymagań zawartych w przepisach odrębnych,
- 3) regulacji pasów drogowych.

## **§11.**

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

Określono w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

## **§12.**

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

1. Dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę oraz rozbudowę urządzeń infrastruktury technicznej.
2. Urządzenia infrastruktury technicznej lokalizować w miarę możliwości w liniach rozgraniczających terenów drogowych, a na pozostałych terenach za nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, wzdłuż granic działek lub ogrodzeń, a także w sposób umożliwiający realizację przyłączy dla nowych użytkowników w granicach działek.
3. Przewody sieci infrastruktury technicznej realizować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Należy zapewnić wodę do celów przeciwpożarowych, w tym służącą do zewnętrznego gaszenia pożaru dla nowo powstałych obiektów, zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Powiązania obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewniają drogi publiczne, usytuowane poza jego granicami, tj. ul. Bolesława Krzywoustego przylegająca do obszaru od północnego zachodu, ul. Przemysła II przylegająca do obszaru od południowego zachodu i ul. Kazimierza Wielkiego przylegająca do obszaru od wschodu.

## **§13.**

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

Nie występuje potrzeba określania.

## **§14.**

### **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy**

Określono w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

## **§15.**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenu 1MN**

1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1MN ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy gospodarczej, garażowej oraz mieszkaniowej bliźniaczej lub szeregowej w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 2) pozostałe ustalenia zgodnie z §3.
3. 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) linie zabudowy: ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości:
    - a) 6,0 m od północnej i wschodniej granicy terenu,
    - b) od 6,0 do 7,5 m od zachodniej granicy terenu,
  - 2) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) mieszkaniowej: do 10,0 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych,
    - b) gospodarczej, garażowej: do 5,0 m, jedna kondygnacja nadziemna,
  - 3) geometria dachów: dachy jedno-, dwu- lub czterospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 2° do 45°, położenie głównej kalenicy dachu równoległe lub prostopadłe do nieprzekraczalnej linii zabudowy,
  - 4) kolorystyka:
    - a) elewacji budynków: w odcieniach jasnych – od bieli do beżu, dopuszcza się stosowanie cegły i drewna,
    - b) pokryć dachowych: w odcieniach czerwieni, brązu i grafitu,
  - 5) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,05-0,8,
  - 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%,
  - 7) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,05-0,25,
  - 8) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:
    - a) minimum 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
    - b) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: nie występuje potrzeba określania,
    - c) miejsca parkingowe realizowane jako odkryte, garażowe lub wbudowane w bryłę budynku,
  - 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 800 m<sup>2</sup>,
    - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 600 m<sup>2</sup>,
    - c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej: 400 m<sup>2</sup>.
4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) w granicach terenu znajduje się napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia wraz z pasem technologicznym, zgodnie z rysunkiem planu,
  - 2) zagospodarowanie terenu w pasie technologicznym – zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) zasady zaopatrzenia w wodę: z sieci wodociągowej,
  - 2) zasady odprowadzania ścieków bytowych: do sieci kanalizacji sanitarnej,
  - 3) zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
    - a) na grunt lub do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - b) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, po jej wybudowaniu,
  - 4) zasady zaopatrzenia w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej,
  - 5) zasady zaopatrzenia w ciepło: z indywidualnych źródeł niskoemisyjnych lub bezemisyjnych,
  - 6) zasady zaopatrzenia w gaz: z urządzeń indywidualnych lub z sieci gazowej, po jej wybudowaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 7) zasady obsługi telekomunikacyjnej: z sieci telekomunikacyjnej,
  - 8) zasady gospodarowania odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 9) obsługa komunikacyjna: z publicznych dróg gminnych – ul. Bolesława Krzywoustego i Kazimierza Wielkiego, usytuowanych poza granicami planu oraz z terenu drogi dojazdowej oznaczonego symbolem 2KDD,
  - 10) pozostałe ustalenia zgodnie z §12.
6. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy: 30%.

## **§16.**

### **Ustalenia szczególne dla terenu 2KDD**

1. Dla terenu oznaczonego symbolem 2KDD ustala się przeznaczenie: teren drogi dojazdowej.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) teren przeznaczony pod poszerzenie istniejącej drogi publicznej, zlokalizowanej poza granicą obszaru planu,
  - 2) szerokość drogi publicznej w liniach rozgraniczających: 3,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - 3) pozostałe ustalenia zgodnie z §3 ust. 2 i ust. 3.
3. 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: nie występuje potrzeba określania.
4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określania.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: zgodnie z §12.
6. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy: 0%.

## §17.

### Ustalenia szczegółowe dla terenu 3ZP

1. Dla terenu oznaczonego symbolem 3ZP ustala się przeznaczenie: teren zieleni urządzonej.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) dopuszcza się realizację ścieżek pieszych i rowerowych,
  - 2) dopuszcza się realizację terenowych urządzeń sportu i rekreacji,
  - 3) dopuszcza się zachowanie i realizację nowych kubaturowych urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności stacji transformatorowych,
  - 4) pozostałe ustalenia zgodnie z §3 ust. 2 i ust. 3.
3. 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) linie zabudowy: ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,0 m od zachodniej granicy terenu, zgodnie z rysunkiem planu,
  - 2) maksymalna wysokość zabudowy: 5,0 m, jedna kondygnacja nadziemna,
  - 3) geometria dachów: dachy jedno-, dwu- lub czterospadałe o kącie nachylenia połaci dachowych od 2° do 45°, położenie głównej kalenicy dachu równoległe lub prostopadłe do nieprzekraczalnej linii zabudowy,
  - 4) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,05-0,8,
  - 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 80%,
  - 6) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,05-0,2,
  - 7) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji: nie występuje potrzeba określania,
  - 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: nie występuje potrzeba określania.
4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - 1) w granicach terenu znajduje się napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia wraz z pasem technologicznym, zgodnie z rysunkiem planu,
  - 2) zagospodarowanie terenu w pasie technologicznym – zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: zgodnie z §12.
6. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy: 0%.

## §18.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Czerska.

**§19.**

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 Miejskiej