



Projekt nr

**UCHWAŁA Nr LIII/.../23**

**RADY MIEJSKIEJ W CZERSKU**

z dnia 31 stycznia 2023 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulic:  
Chojnickiej, Słonecznej i Zielonej w Łęgu**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. – Dz. U. z 2023 r., poz. 40) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. – Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.), w związku z uchwałą nr XXXIII/382/21 Rady Miejskiej w Czerny z dnia 25 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulic: Chojnickiej, Słonecznej i Zielonej w Łęgu oraz po stwierdzeniu, że nie narusza on Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Czerny uchwalonego uchwałą nr LII/599/22 Rady Miejskiej w Czerny z dnia 20 grudnia 2022 r.,

**Rada Miejska uchwała, co następuje:**

**§ 1.**

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulic: Chojnickiej, Słonecznej i Zielonej w Łęgu, zwany dalej planem. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi ok. 9 ha.

**§ 2.**

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

**§ 3.**

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

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

#### § 4.

W planie nie występują:

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

#### § 5.

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

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

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

## § 6.

### 1. Ustala się następujące przeznaczenia terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych – tereny oznaczono na rysunku planu symbolem MNU,
- 2) tereny zieleni nieurządzonej – tereny oznaczono na rysunku planu symbolem ZN,
- 3) tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja – teren oznaczono na rysunku planu symbolem K,
- 4) tereny komunikacji z dopuszczeniem lokalizacji jezdni, ścieżek rowerowych, chodników, przyulicznych pasów postojowych, zatok parkingowych dla samochodów, zatok przystankowych dla pojazdów komunikacji zbiorowej i taksówek, wiat przystankowych, zieleni przyulicznej i izolacyjnej, sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu, urządzeń organizacji ruchu, oświetlenia dróg, elementów wyposażenia dróg i urządzenia przestrzeni publicznych, tereny na rysunku planu oznaczono symbolami: tereny dróg wewnętrznych – KDW.

## § 7.

### Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nie wyznacza się linii zabudowy, intensywności zabudowy, wielkości pokrycia działki zabudową oraz udziału powierzchni biologicznie czynnej na terenach komunikacyjnych, zieleni nieurządzonej i infrastruktury technicznej,

- 2) dla sieci i obiektów infrastruktury technicznej ustala się maksymalną wysokość 20 metrów.

### **§ 8.**

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) lokalizowanie zabudowy na działce lub zespołach działek zgodnie z ustaleniami rysunku planu dotyczącymi obowiązku zachowania nieprzekraczalnej linii zabudowy,
- 2) istniejące budynki o funkcji dopuszczonej planem, których gabaryty bądź lokalizacja na działce wykraczają poza nieprzekraczalne linie zabudowy oraz parametry ustalone w niniejszym planie, uznaje się za zgodne z planem i dopuszcza się ich dalsze użytkowanie, w tym możliwość przeprowadzania remontów, przebudowy, rozbudowy i odbudowy, bez możliwości przekraczania ustalonych w planie wskaźników urbanistycznych oraz w przypadku, gdy budynek położony jest w odległości od drogi mniejszej niż ustala nieprzekraczalna linia zabudowy, bez możliwości przybliżania żadnej części budynku do dróg. W przypadku rozbudowy budynków dopuszcza się dachy zgodne ze stanem istniejącym,
- 3) istniejące wydzielone dojazdy uznaje się za zgodne z planem,
- 4) dopuszcza się adaptację istniejących obiektów w całości lub w części, z przeznaczeniem na funkcje zgodne z ustaleniami planu,
- 5) w terenach dróg dopuszcza się objekty związane z obsługą ruchu zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 6) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną.

### **§ 9.**

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

### **§ 10.**

1. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - 1) minimalna powierzchnia działki:
    - a) dla terenów MNU – 1000 m<sup>2</sup>,
    - b) dla pozostałych terenów – nie określa się,
  - 2) minimalna szerokość frontu działki – 6 m,
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 50 stopni do 130 stopni,
2. W obszarze planu nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości.
3. Dopuszcza się łączenie i dokonywanie podziałów istniejących działek w celu:
  - 1) wyodrębnienia nowych działek, według zasad zawartych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
  - 2) powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji istniejących granic działki na podstawie wymagań zawartych w przepisach odrębnych,
  - 3) regulacji pasów drogowych.
4. Dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny niezależnie od ustaleń zawartych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.
5. Minimalne wielkości wydzielanych działek budowlanych nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielania dróg i ciągów pieszo-jezdnych, pod objekty budowlane infrastruktury technicznej oraz działek wydzielanych w celu powiększenia sąsiedniej działki.

6. Szczegółowe zasady podziału nieruchomości określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów dotyczą nowych wydzieleń.
7. Uznaje się za zgodne z planem podziały na działki budowlane, zaistniałe przed uchwaleniem niniejszego planu oraz działki powstałe w wyniku wydzielenia dróg wyznaczonych na rysunku planu.

#### **§ 11.**

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

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

#### **§ 12.**

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy.

#### **§ 13.**

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

#### **§ 14.**

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

- 1) cały obszar objęty planem leży w granicach obszaru Natura 2000 Bory Tucholskie (PLB220009) – obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody,
- 2) w planie wskazano tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową MNU – dopuszczalne poziomy hałasu regulują przepisy odrębne,
- 3) w zakresie obrony cywilnej należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi zabezpieczenia ludności w wodę w warunkach specjalnych oraz ostrzeżeń alarmowych,
- 4) obszar objęty planem znajduje się w granicach aglomeracji ściekowej Czersk,
- 5) plan od strony wschodniej graniczy z terenami zamkniętymi (terenami kolejowymi).

#### **§ 15.**

1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji na obszarze obowiązywania planu – obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem stanowi powiązana z drogą krajową nr 22 ul. Polna (poza granicami planu).
2. W zakresie urządzania miejsc parkingowych dla samochodów osobowych w obszarze planu przyjmuje się następujące wskaźniki:
  - 1) budynki mieszkalne jednorodzinne: minimum 2 miejsca na mieszkanie,
  - 2) budynki usługowe: 3 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej oraz 2 miejsca na 10 zatrudnionych, nie mniej niż 2 miejsca na obiekt,

- 3) miejsca parkingowe dla pojazdów z kartą parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. W przypadkach szczególnych, dla funkcji niewymienionych w powyższym wykazie, ilość miejsc parkingowych należy określić w sposób indywidualny, dostosowując do programu zamierzenia inwestycyjnego.
4. Jako miejsce parkingowe uznaje się także miejsce w garażu.
5. Wyliczoną ilość miejsc należy zaokrąglać w górę do pełnej liczby.

## § 16.

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

pozostałymi odpadami zgodnie z przepisami z zakresu gospodarki odpadami oraz przepisów o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

#### § 17.

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

#### § 18.

1. Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej:

- 1) oznaczenie terenów – 1.MNU, 2.MNU, 3.MNU,
- 2) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej oraz usług nieuciążliwych wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub realizowanych samodzielnie w obiektach wolno stojących. Dopuszcza się wolno stojące parterowe budynki gospodarcze, garaże, altany oraz przydomowe ganki i oranżerie (ogrody zimowe) o powierzchni do 35 m<sup>2</sup>. Dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego,
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu. Nieprzekraczalna linia zabudowy na terenie 2.MNU od strony drogi krajowej nr 22 (ul. Chojnicka) dotyczy również podziemnych części budynków, budowli podziemnych spełniających funkcje użytkowe budynku, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu oraz elementów zagospodarowania niestanowiących konstrukcji budynku (np. schodów, pochylni zewnętrznych), okapów i gzymsów, balkonów lub wykuszy oraz elementów fasad elewacji zlokalizowanych powyżej poziomu parteru,
  - b) wskaźnik powierzchni zabudowy – minimalnie 10%, maksymalnie 30%,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy – minimalnie 0,10, maksymalnie 0,8, dla kondygnacji naziemnych – maksymalnie 0,6,
  - d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 50%,
  - e) wysokość zabudowy – maksymalnie 10 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, maksymalny poziom posadowienia parteru budynku 0,6 m licząc przy głównym wejściu do budynku,
  - f) wysokość zabudowy dla budynków garaży, budynków gospodarczych, altan oraz oranżerii – maksymalnie 5 m,
  - g) dachy budynków mieszkalnych i usługowych dwuspadowe lub czterospadowe o połaciach symetrycznych o kącie nachylenia od 30 stopni do 45 stopni. Dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,
  - h) dachy budynków garaży, budynków gospodarczych, altan oraz oranżerii harmonizujące pod względem kształtu i materiału pokrycia z dachami budynków mieszkalnych lub usługowych jedno- lub dwuspadowe, kąt nachylenia głównych połaci dachu od 20 stopni i do 45 stopni. Dopuszcza się dachy płaskie do 12 stopni,
  - i) kolorystyka elewacji zewnętrznych budynków w odcieniach bieli, szarości i beżu oraz wynikająca ze stosowania w elewacji materiałów takich jak m.in. drewno, cegła i kamień,
  - j) pokrycia dachowe w postaci matowych dachówek ceramicznych i betonowych w odcieniach naturalnego spieku ceramicznego, brązu i grafitu,
  - k) dopuszcza się podpiwniczenia budynków,
  - l) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
- 4) zasady podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 10,

- 5) zasady ochrony, nakazy, zakazy:
    - a) tereny leżą w granicach obszaru Natura 2000 „Bory Tucholskie” PLB220009 – obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody,
    - b) tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo-usługową – dopuszczalne poziomy hałas regulują przepisy odrębne,
    - c) tereny leżą w granicach aglomeracji ściekowej Czersk – obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego,
  - 6) zasady obsługi komunikacyjnej – dojazd od dróg KDW lub dojazdów lub dróg położonych poza granicami planu,
  - 7) wymagania parkingowe – obowiązują ustalenia zawarte w §15 ust. 2,
  - 8) stawka procentowa: 30%.
2. Tereny zieleni nieurządzonej:
- 1) oznaczenie terenów – 1.ZN,
  - 2) przeznaczenie terenu – tereny zieleni nieurządzonej. Dopuszcza się infrastrukturę techniczną, w tym zbiornik retencyjny wód opadowych i roztopowych,
  - 3) zasady podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia zawarte w § 10,
  - 4) zasady ochrony, nakazy, zakazy: tereny leżą w granicach obszaru Natura 2000 „Bory Tucholskie” PLB220009 – obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody,
  - 5) zasady obsługi komunikacyjnej: nie dotyczy,
  - 6) stawka procentowa: 0%.
3. Tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja;
- 1) oznaczenie terenu – 1.K,
  - 2) przeznaczenie terenu – tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja,
  - 3) zasady podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia zawarte w § 10,
  - 4) zasady ochrony, nakazy, zakazy: nie dotyczy,
  - 5) zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd od drogi KDW,
  - 6) stawka procentowa: 0%.
4. Drogi wewnętrzne:
- 1) oznaczenia terenów – 1.KDW, 2.KDW, 3.KDW,
  - 2) przeznaczenie terenu – droga wewnętrzna,
  - 3) zasady zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - 4) zasady podziału nieruchomości:
    - a) dopuszcza się podziały nieruchomości zgodnie z § 10,
    - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
  - 5) zasady ochrony, nakazy, zakazy: nie dotyczy,
  - 6) stawka procentowa: 0%.

#### § 19.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi.

#### § 20.

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

Wnoszący:  
Burmistrz

**Przemysław Biesek-Talewski**

Przewodniczący Rady

**Krzysztof Przytarski**

## UZASADNIENIE

Przedmiotem planu jest część miejscowości Łąg o powierzchni około 9 ha, w Gminie Czersk. Celem opracowania jest zmiana określenia przeznaczenia terenów oraz zasad ich zagospodarowania i obsługi komunikacyjnej z przeznaczeniem pod zabudowę jednorodziną.

Administracyjnie omawiany obszar leży w południowo-wschodniej części wsi Łąg, w Gminie Czersk, w Powiecie Chojnickim, w południowej części Województwa Pomorskiego. Przy ul. Zielonej znajduje się jeden budynek mieszkaniowy jednorodzinny. Pozostałe tereny to łąki, pola z miejscowymi zadrzewieniami. W południowej części obszaru znajduje się rów melioracyjny i oczko wodne. Północną granicę obszaru stanowi linia rozgraniczająca drogi krajowej nr 22. W obszarze nie występują grunty leśne. W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru opracowania przebiega linia kolejowa. Obszar jest objęty obowiązującym miejscowym planem. Obszar objęty opracowaniem znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 „Bory Tucholskie”.

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

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

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

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

- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności poprzez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej zapewniającej odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności.
2. Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu Burmistrz Czerska rozważył interes publiczny i interesy prywatne oraz ustosunkował się do zgłoszonych wniosków i uwag.  
Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w terminie przewidzianym do składania wniosków określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu, wpłynął jeden wniosek od osoby prywatnej i został uwzględniony. W związku z zawiadomieniem instytucji o przystąpieniu do sporządzenia planu wpłynęło 12 wniosków od instytucji. Zgłoszone wnioski zostały uwzględnione w zakresie zgodnym z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 15.11.2022 r. do 14.12.2022 r. W trakcie wyłożenia w dniu 08.12.2022 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie rozwiązaniami. W terminie przewidzianym do składania uwag nie wpłynęła żadna uwaga.
3. Umożliwiając sytuowanie nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni, w szczególności:
  - 1) projektowane struktury przestrzenne oparto o istniejący system komunikacyjny,
  - 2) przewidziano uzupełnienie i uporządkowanie istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej.

#### **Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Czersk oraz miejscowych planów zagospodarowania**

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Czersk uchwalone uchwałą nr LII/599/22 Rady Miejskiej w Czersku z dnia 20 grudnia 2022 r. Projekt planu nie narusza ustaleń Studium.

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

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

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

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU W REJONIE ULIC: CHOJNICKIEJ, SŁONECZNEJ I ZIELONEJ W ŁĘGU RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1000

ZAŁĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR  
RADY MIEJSKIEJ W CZERSKU  
Z DNIA ..... R.

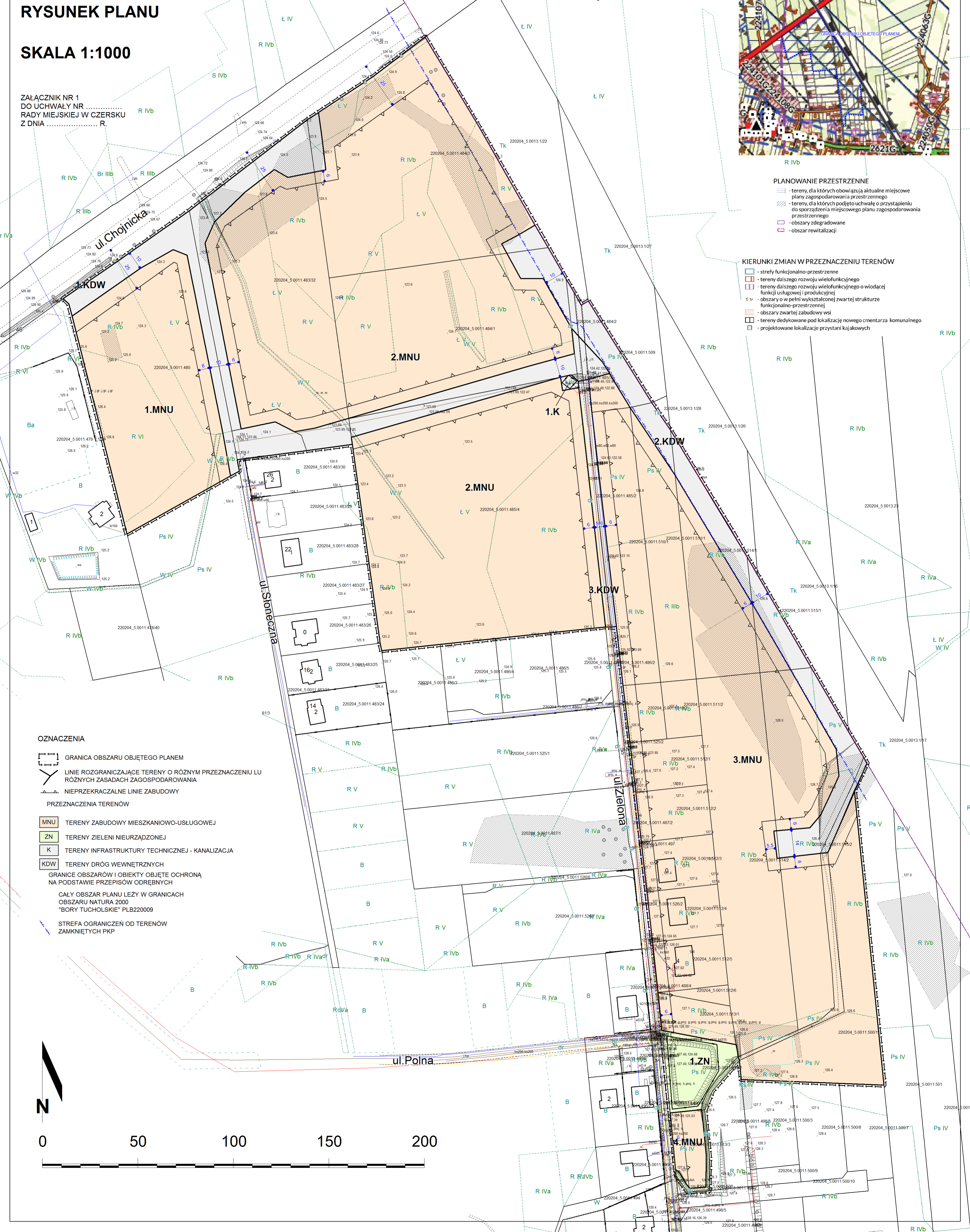


### PLANOWANIE PRZESTRZENNE

- tereny, dla których obowiązują aktualne miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego
- tereny, dla których podjęto uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- obszary zdegradowane
- obszar rewitalizacji

### KIERUNKI ZMIAN W PRZEZNACZENIU TERENÓW

- strefy funkcjonalno-przestrzenne
- tereny dalszego rozwoju wielofunkcyjnego
- tereny dalszego rozwoju wielofunkcyjnego o wiodącej funkcji usługowej i produkcyjnej
- obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej
- obszary zwartej zabudowy wsi
- tereny dedykowane pod lokalizację nowego cmentarza komunalnego
- projektowane lokalizacje przystani kajakowych



### OZNACZENIA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LU RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKROCZALNE LINIE ZABUDOWY

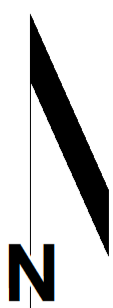
### PRZEZNACZENIA TERENÓW

- MNU TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
- ZN TERENY ZIELONI NIEURZĄDZONEJ
- K TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - KANALIZACJA
- KDW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH

GRANICE OBSZARÓW I OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH

CAŁY OBSZAR PLANU LEŻY W GRANICACH OBSZARU NATURA 2000 "BORY TUCHOLSKIE" PLB220009

STREFA OGRANICZEŃ OD TERENÓW ZAMKNIĘTYCH PKP



Załącznik nr 2  
do uchwały nr LIII/.../23  
Rady Miejskiej w Czersku  
z dnia 31 stycznia 2023 r.

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

Udokumentowano, że w czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tj. w dniach od 15.11.2022 r. do 14.12.2022 r. oraz w terminie obligatoryjnym oczekiwania na uwagi, tj. do dnia 30 grudnia 2022 r. nie wpłynęła żadna uwaga.

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

1. Przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się, zgodnie z art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. – Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 ze zm.), budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych.
2. Zaspokajanie zbiorowych potrzeb mieszkańców, w tym m.in. sprawy gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz sprawy wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizację, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. – Dz. U. z 2023 r., poz. 40), zadania własne gminy.
3. Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej w zakresie planowania, wykonania i eksploatacji, określają obowiązujące przepisy szczególne, w tym:
  - 1) art. 18 ust. 1 i art. 7 ust. 5. ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (t. j. – Dz. U. z 2022 r., poz. 1385 ze zm.) określa, iż:
    - a) do zadań własnych gminy w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, ciepło i paliwa gazowe należy:
      - planowanie i organizacja zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe na obszarze gminy,
      - planowanie oświetlenia miejsc publicznych i dróg znajdujących się na terenie gminy,
      - finansowanie oświetlenia ulic, placów i dróg, znajdujących się na terenie gminy,
    - b) natomiast przedsiębiorstwa energetyczne zajmujące się przesyłaniem i dystrybucją energii elektrycznej, paliw gazowych lub ciepła są obowiązane zapewniać realizację i finansowanie budowy i rozbudowy sieci,
  - 2) art. 3. ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (t. j. – Dz. U. z 2020 r., poz. 2028 ze zm.) określa, iż zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków jest zadaniem własnym gminy.
4. Finansowanie inwestycji, o których mowa w § 2 podlega przepisom szczególnym, w tym m.in.: ustawie z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t. j. – Dz. U. z 2022 r., poz. 1634 ze zm.), ustawie z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. – Dz. U. z 2023 r., poz. 40) oraz ustawie z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (t. j. – Dz. U. z 2022 r., poz. 1710 ze zm.).
5. Wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy, w tym inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy, ujmowane są w uchwale budżetowej.
6. Zadania w zakresie realizacji inwestycji infrastrukturalnych finansowane będą zgodnie z obowiązującymi przepisami i zawartymi umowami, z budżetu gminy i ze źródeł zewnętrznych, tj. m.in.: ze środków własnych przedsiębiorstw wodociągowo-kanalizacyjnych, energetycznych, gazowniczych i telekomunikacyjnych, kredytów i pożyczek, funduszy unijnych i innych.