



WO.0007.4.2023

UCHWAŁA Nr LIII/603/23**RADY MIEJSKIEJ W CZERSKU**

z dnia 31 stycznia 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Szkolnej, Podleśnej, Starego Urzędu, Browarowej i Alei 1000-lecia 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 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/381/21 Rady Miejskiej w Czersku z dnia 25 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Szkolnej, Podleśnej, Starego Urzędu, Browarowej i Alei 1000-lecia w Czersku oraz po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Czersk uchwalonego uchwałą nr LII/599/22 Rady Miejskiej w Czersku z dnia 20 grudnia 2022 r.,

Rada Miejska uchwała, co następuje:**§ 1.**

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Szkolnej, Podleśnej, Starego Urzędu, Browarowej i Alei 1000-lecia w Czersku, zwany dalej planem. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi ok. 30 ha.

§ 2.

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

§ 3.

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

- 5) obiekty objęte ochroną konserwatorską,
 - 6) granice obszarów i obiekty objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają znaczenie informacyjne i nie stanowią obowiązujących ustaleń planu.

§ 4.

W planie nie występują:

- 1) granice obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami,
- 2) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
- 3) granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji,
- 4) granice terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, 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 zabudowy w rozumieniu przepisów odrębnych,
- 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 inżynierskie, 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) głównej połaci dachu – dach przykrywający zasadniczą bryłę budynku, stanowiący min. 80% powierzchni dachu całego budynku. Głównej połaci dachu nie stanowią w szczególności zadaszenia części wejściowej, lukarny, zadaszenia balkonów i tarasów, itp.,
- 10) głównej bryle budynku – zasadnicza bryła budynku stanowiąca min 80% powierzchni zabudowy budynku, nie stanowią głównej bryły budynku w szczególności wejścia do budynku, garaże dobudowane, schody, ganki, itp.,
- 11) 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,
- 12) 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,
- 13) 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,
- 14) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość obiektów budowlanych w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego,
- 15) 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 z definicjami wynikającymi z Polskich Norm i przepisów odrębnych, obowiązujących w dniu podjęcia niniejszej uchwały.

§ 6.

1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej – tereny oznaczono na rysunku planu symbolem MWU,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych – tereny oznaczono na rysunku planu symbolem MNU,
- 3) tereny zabudowy usługowej – tereny oznaczono na rysunku planu symbolem U,
- 4) tereny zabudowy produkcyjno-usługowej – tereny oznaczono na rysunku planu symbolem PU,
- 5) tereny sportu i rekreacji oraz tereny kultury – tereny oznaczono na rysunku planu symbolem US,
- 6) tereny zieleni urządzonej – tereny oznaczono na rysunku planu symbolem ZP,
- 7) tereny wód powierzchniowych płynących – tereny oznaczono na rysunku planu symbolem Wp,

- 8) 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 urządzeń przestrzeni publicznych. Tereny na rysunku planu oznaczono symbolami:
 - a) tereny dróg publicznych klasy lokalnej – KDL,
 - b) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – KDD,
 - c) tereny dróg wewnętrznych – KDW,
2. W granicach planu ustala się lokalizację następujących inwestycji celu publicznego, o których mowa w przepisach art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
 - 1) infrastruktury technicznej głównych sieci wodociągowych, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, sieci telekomunikacyjnych, sieci elektroenergetycznych i gazowych, zgodnie z ustaleniami niniejszego planu,
 - 2) dróg publicznych lokalnych KDL oraz dojazdowych KDD.

§ 7.

Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

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

§ 8.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

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

§ 9.

Ustalenia dotyczące sposobów tymczasowego zagospodarowania – dopuszcza się użytkowanie rolnicze terenów rolniczych do czasu zagospodarowania tych 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, U – 1000 m²,
 - b) dla terenów MWU, US – 2000 m²,
 - c) 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) w celu regulacji pasów drogowych.
7. Dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny niezależnie od ustaleń zawartych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.
8. Minimalne wielkości wydzielanych działek budowlanych nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielenia dróg i przejść dla pieszych, pod obiekty budowlane infrastruktury technicznej oraz działek wydzielanych w celu powiększenia sąsiedniej działki.
9. Szczegółowe zasady podziału nieruchomości określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów dotyczą nowych wydzieleń.
10. 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:

- 1) dla budynków w ewidencji zabytków oraz budynków o wartościach historyczno-kulturowych oznaczonych na rysunku planu, obowiązuje: nakaz ochrony historycznej lokalizacji budynku oraz historycznych elementów budynku, tj. bryły, kształtu i pokrycia dachu, dyspozycji ścian

(w tym rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych), detalu architektonicznego (w tym wielkości i kształtu otworów okiennych i drzwiowych oraz podziałów stolarki okiennej i drzwiowej), materiałów budowlanych, kolorystyki (w tym w szczególności kolorystyki wynikającej z zastosowania kamiennych, drewnianych i ceglanych elewacji), zakaz ocieplania od zewnątrz budynków z zachowanymi historycznymi elewacjami z cegły licowej oraz z formami historycznego detalu architektonicznego,

- 2) dla fragmentu obszaru planu leżącego w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, obowiązuje:
 - a) zakaz dokonywania trwałych zmian ukształtowania terenu,
 - b) nową zabudowę należy realizować dążąc do uporządkowania, zharmonizowania i wkomponowania jej w zabytkową przestrzeń,
- 3) dla alei przebiegającej wzdłuż Alei 1000-lecia obowiązuje zachowanie i ochrona alei. 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 gatunki tożsame z gatunkami historycznymi lub szlachetnymi, takimi jak wierzba, kasztanowiec, dąb, lipa, buk, grab, wiąz, jesion. Niezbędną wycinkę drzew należy prowadzić w sposób uwzględniający terminy ochronne, w tym okresy lęgowe ptaków – zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 13.

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

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

§ 14.

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

- 1) cały obszar objęty planem leży w granicach obszaru Natura 2000 Bory Tucholskie (PLB220009) – obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody,
- 2) w planie wskazano budynek w ewidencji zabytków oraz granicę strefy „B” ochrony konserwatorskiej – obowiązują przepisy odrębne, w tym z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
- 3) w planie wskazano tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo-usługową MNU, wielorodzinną i usługową MWU, pod usługi sportu i rekreacji US – dopuszczalne poziomy hałasu regulują przepisy odrębne,
- 4) w zakresie obrony cywilnej należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi zabezpieczenia ludności w wodę w warunkach specjalnych oraz ostrzeżeń alarmowych,
- 5) obszar objęty planem znajduje się w granicach aglomeracji ściekowej Czersk.

§ 15.

1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji na obszarze obowiązywania planu – obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem stanowią powiązane z drogą krajową

- nr 22 (poza granicami planu) publiczne drogi lokalne, publiczne drogi dojazdowe oraz drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolami:
- 1) KDL – drogi publiczne klasy lokalnej,
 - 2) KDD – drogi publiczne klasy dojazdowej,
 - 3) KDW – drogi wewnętrzne.
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 mieszkalne wielorodzinne: minimum 1,5 miejsca na mieszkanie,
 - 3) budynki usługowe: 3 miejsca na 100 m² powierzchni usługowej oraz 2 miejsca na 10 zatrudnionych, nie mniej niż 2 miejsca na obiekt,
 - 4) budynki produkcyjne: 2 miejsca na 10 zatrudnionych, nie mniej niż 2 miejsca na obiekt, przy czym w przypadku, gdy zatrudnieni pracują na zmiany, do obliczeń należy przyjąć ilość zatrudnionych na zmianie, na której pracuje najwięcej zatrudnionych,
 - 5) 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 zaokrąglić 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). Dopuszcza się 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 mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej:

- 1) oznaczenie terenów – 1.MWU, 2.MWU, 3.MWU,
- 2) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Dopuszcza się lokale usługowe w parterach budynków mieszkalnych; garaże w kondygnacjach podziemnych budynków mieszkalnych, realizację inwestycji celu publicznego,
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźnik powierzchni zabudowy – minimalnie 20%, maksymalnie 35%,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy – minimalnie 0,2, maksymalnie 0,8,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 25%,
 - e) wysokość zabudowy – maksymalnie 12 m, do trzech kondygnacji nadziemnych, maksymalny poziom posadowienia parteru budynku 0,6 m licząc przy głównym wejściu do budynku,
 - f) wysokość zabudowy dla budynków gospodarczych i garaży – maksymalnie 5 m,
 - g) dachy budynków dwuspadowe o połaciach symetrycznych o kącie nachylenia od 30 stopni i do 45 stopni. Dopuszcza się lukarny i okna połaciowe, dachy płaskie do 12 stopni,
 - h) dachy budynków gospodarczych i garaży 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) ograniczenie materiału okrycia dachu do 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 nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000 m²,
 - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 10,
 - 5) zasady ochrony, nakazy, zakazy:
 - a) tereny leżą w granicach obszaru Natura 2000 „Bory Tucholskie” PLB220009 – obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody,
 - b) tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną – dopuszczalne poziomy hałasu regulują przepisy odrębne,
 - c) tereny leżą w granicach aglomeracji ściekowej Czersk – obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego,
 - 6) zasady obsługi komunikacyjnej – dojazd od dróg KDL, dojazdów lub dróg położonych poza granicami planu,
 - 7) wymagania parkingowe – obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 2,
 - 8) stawka procentowa: 30%.
2. Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej:
- 1) oznaczenie terenów – 1.MNU, 2.MNU, 3.MNU, 4.MNU, 5.MNU, 6.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), realizację inwestycji celu publicznego,
 - 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźnik powierzchni zabudowy – minimalnie 10%, maksymalnie 25%,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy – minimalnie 0,10, maksymalnie 0,9, dla kondygnacji naziemnych – maksymalnie 0,8,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 75%,
 - e) wysokość zabudowy – maksymalnie 10 m, do dwóch 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 5,5 m,
 - g) dachy budynków mieszkalnych i usługowych dwuspadowe o połaciach symetrycznych o kącie nachylenia od 30 stopni do 45 stopni,
 - 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) rzut głównej bryły budynku mieszkalnego i usługowego prostokątny,
 - j) 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,
 - k) ograniczenie materiału okrycia dachu do matowych dachówek ceramicznych i betonowych w odcieniach naturalnego spieku ceramicznego, brązu i grafitu,
 - l) dopuszcza się podpiwniczenia budynków,
 - m) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
 - 4) zasady podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 1000 m²,
- b) obowiązują ustalenia zawarte w § 10,
- 5) zasady ochrony, nakazy, zakazy:
 - a) tereny leżą w granicach obszaru Natura 2000 „Bory Tucholskie” PLB220009 – obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody,
 - b) teren 5.MNU znajduje się w strefie „B” ochrony konserwatorskiej – obowiązują ustalenia zawarte w § 12,
 - c) na terenie 5.MNU znajduje się budynek w ewidencji zabytków oznaczony na rysunku planu obowiązuje – obowiązują ustalenia zawarte w § 12,
 - d) tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo-usługową – dopuszczalne poziomy hałasu regulują przepisy odrębne,
 - e) tereny leżą w granicach aglomeracji ściekowej Czersk – obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego,
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd od dróg KDL, KDD, KDW, dojazdów lub dróg położonych poza granicami planu,
- 7) wymagania parkingowe – obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 2,
- 8) stawka procentowa: 30%.
- 3. Tereny zabudowy usługowej:
 - 1) oznaczenie terenów – 1.U,
 - 2) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa. Dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego,
 - 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 50%,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy – maksymalnie 1,0,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 10%,
 - e) wysokość zabudowy – maksymalnie 11 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych, wysokość urządzeń i instalacji technicznych maksymalnie – 20 m,
 - f) kolorystyka elewacji zewnętrznych budynków: zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
 - g) dachy budynków płaskie lub dwuspadowe, o połaciach symetrycznych o kącie nachylenia od 30 stopni do 45 stopni,
 - h) ograniczenie materiału okrycia dachu do matowych dachówek ceramicznych i betonowych w odcieniach naturalnego spieku ceramicznego, brązu i grafitu. Dla dachów płaskich dopuszcza się pokrycie bitumiczne w odcieniach szarości,
 - i) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
 - 4) zasady podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 2000 m²,
 - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 10,
 - 5) zasady ochrony, nakazy, zakazy:
 - a) teren leży w granicach obszaru Natura 2000 „Bory Tucholskie” PLB220009 – obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody,
 - b) dopuszczalne poziomy hałasu na granicy z terenami chronionymi akustycznie należy przyjąć odpowiednio jak dla terenów chronionych – obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony środowiska,
 - c) teren leży w granicach aglomeracji ściekowej Czersk – obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego,

- 6) zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd od drogi publicznej KDL,
 - 7) wymagania parkingowe – obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 2,
 - 8) stawka procentowa: 30%.
4. Tereny zabudowy produkcyjno-usługowej:
- 1) oznaczenie terenów – 2.U,
 - 2) przeznaczenie terenu – tereny usług nieuciążliwych z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej jako towarzyszącej (lokale na kondygnacjach powyżej parteru), istniejące funkcje związane z zakładem mięsnym dopuszcza się do czasu zmiany sposobu użytkowania obiektów na funkcje zgodne z planem,
 - a) dopuszcza się budynki usługowe, w szczególności usługi z zakresu usług kultury, biur, administracji, edukacji lub innych o podobnym charakterze,
 - b) dopuszcza się budynki mieszkalne zakwaterowania zbiorowego, budynki usługowe administracyjne, biurowe, hotelowe, internat, schronisko, bursa, usługi opieki społecznej, dom dziennego pobytu dla osób starszych,
 - c) dopuszcza się budynki gospodarcze i garaże dla obsługi terenu,
 - d) dopuszcza się urządzenia towarzyszące obiektom budowlanym, w szczególności dojścia, dojazdy, zieleń oraz altany, wiaty,
 - e) wyklucza się funkcje usługowe typu warsztaty samochodowe blacharskie i lakiernicze oraz o podobnej uciążliwości, stacje obsługi samochodów, nadziemne wielopoziomowe garaże,
 - f) wyklucza się usługi handlu w obiektach o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - g) wyklucza się usługi uciążliwe,
 - 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 20%,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy – maksymalnie 0,6, dla kondygnacji nadziemnych 0,4,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 10%,
 - e) wysokość zabudowy – maksymalnie 11 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych, wysokość urządzeń i instalacji technicznych maksymalnie – 20 m,
 - f) kolorystyka elewacji zewnętrznych budynków: zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
 - g) dachy budynków płaskie lub dwuspadowe o połaciach symetrycznych o kącie nachylenia od 30 stopni do 45 stopni,
 - h) ograniczenie materiału okrycia dachu do matowych dachówek ceramicznych i betonowych w odcieniach naturalnego spieku ceramicznego, brązu i grafitu. Dla dachów płaskich dopuszcza się pokrycie bitumiczne w odcieniach szarości,
 - i) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
 - 4) zasady podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 2000 m²,
 - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 10,
 - 5) zasady ochrony, nakazy, zakazy:
 - a) teren leży w granicach obszaru Natura 2000 „Bory Tucholskie” PLB220009 – obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody,
 - b) dopuszczalne poziomy hałasu na granicy z terenami chronionymi akustycznie należy przyjąć odpowiednio jak dla terenów chronionych – obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony środowiska,
 - c) teren leży w granicach aglomeracji ściekowej Czersk – obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego,

- 6) zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd od drogi publicznej położonej poza granicami planu, przez teren 1.KDW lub od dojazdów,
 - 7) wymagania parkingowe – obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 2,
 - 8) stawka procentowa: 30%.
5. Tereny usług sportu i rekreacji:
- 1) oznaczenie terenów – 1.US, 2.US,
 - 2) przeznaczenie terenu – usługi sportu i rekreacji oraz tereny kultury. Dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego,
 - 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 1%,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy – maksymalnie 0,1,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 90%,
 - e) wysokość zabudowy – maksymalnie 11 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych, dla obiektów sportowych, obiektów kultury, urządzeń i instalacji technicznych maksymalnie – 20 m,
 - f) kolorystyka elewacji zewnętrznych budynków: zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
 - g) dachy budynków płaskie lub dwuspadowe o połaciach symetrycznych o kącie nachylenia od 30 stopni do 45 stopni,
 - h) ograniczenie materiału okrycia dachu do matowych dachówek ceramicznych i betonowych w odcieniach naturalnego spieku ceramicznego, brązu i grafitu. Dla dachów płaskich dopuszcza się pokrycie bitumiczne w odcieniach szarości,
 - i) dopuszcza się realizację przejść dla pieszych i ścieżek rowerowych,
 - j) dopuszcza się zadrzewienia,
 - k) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, w tym: urządzenie zbiorników retencyjnych dla wód opadowych i roztopowych,
 - l) dopuszcza się place zabaw, terenowe urządzenia turystyczne, rekreacyjne i sportowe (np.: siłownie zewnętrzne, miejsca do jazdy na deskorolce lub na rolkach typu „skatepark”, rowerowe place zabaw typu „pumptrack”),
 - 4) zasady podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 2000 m²,
 - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 10,
 - 5) zasady ochrony, nakazy, zakazy:
 - a) teren leży w granicach obszaru Natura 2000 „Bory Tucholskie” PLB220009 – obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody,
 - b) dopuszczalne poziomy hałas należy przyjąć odpowiednio jak dla terenów rekreacji – obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony środowiska,
 - c) teren leży w granicach aglomeracji ściekowej Czersk – obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego,
 - 6) zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd od drogi publicznej położonej poza granicami planu – droga wojewódzka nr 237, od 1. KDD lub od dojazdów,
 - 7) wymagania parkingowe – obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 2,
 - 8) stawka procentowa: 30%.
6. Tereny zieleni urządzonej:
- 1) oznaczenie terenów – 1.ZP, 2.ZP, 3.ZP,
 - 2) przeznaczenie terenu – tereny zieleni urządzonej,

- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się realizację przejść dla pieszych i ścieżek rowerowych,
 - b) dopuszcza się zadrzewienia,
 - c) dopuszcza się infrastrukturę techniczną w tym: urządzenie zbiorników retencyjnych dla wód opadowych i roztopowych,
 - 4) zasady podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia zawarte w § 10,
 - 5) zasady ochrony, nakazy, zakazy: tereny leżą w granicach obszaru Natura 2000 „Bory Tucholskie” PLB220009 – obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody,
 - 6) zasady obsługi komunikacyjnej: od dróg KDL, KDD, dojazdów lub dróg położonych poza granicami planu,
 - 7) stawka procentowa: 0%.
7. Tereny wód powierzchniowych płynących:
- 1) oznaczenie terenu – 1.Wp, 2Wp,
 - 2) przeznaczenie terenu – tereny wód powierzchniowych płynących,
 - 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%.
8. Drogi publiczne klasy lokalnej;
- 1) oznaczenie terenów – 1.KDL,
 - 2) przeznaczenie terenu – droga klasy lokalnej, jedna jezdnia, dwa pasy ruchu,
 - 3) zasady zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
 - 4) zasady podziału nieruchomości:
 - a) dopuszcza się podziały nieruchomości zgodnie z § 10,
 - b) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - 5) zasady ochrony, nakazy, zakazy: nie dotyczy,
 - 6) stawka procentowa: 0%.
9. Drogi publiczne klasy dojazdowej:
- 1) oznaczenie terenów – 1.KDD,
 - 2) przeznaczenie terenu – drogi klasy dojazdowej, jedna jezdnia, dwa pasy ruchu,
 - 3) zasady zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
 - 4) zasady podziału nieruchomości:
 - a) dopuszcza się podziały nieruchomości zgodnie z § 10,
 - b) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - 5) zasady ochrony, nakazy, zakazy: nie dotyczy,
 - 6) stawka procentowa: 0%.
10. Drogi wewnętrzne:
- 1) oznaczenie 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.

Przewodniczący Rady

Krzysztof Przytarski

UZASADNIENIE

Administracyjnie omawiany obszar leży w środkowej części miasta Czersk, w Gminie Czersk, w Powiecie Chojnickim, w południowej części Województwa Pomorskiego. Obszar znajduje się w rejonie ulic Szkolnej, Podleśnej, Starego Urzędu, Browarowej oraz Alei 1000-lecia i jest w znacznej części zabudowany i zagospodarowany, z ukształtowanym układem komunikacyjnym i infrastrukturą techniczną. Zabudowa mieszkaniowa, w przewadze jednorodzinna, mieszkaniowo-usługowa i usługowa (sklepy, drobne usługi dla ludności, usługi obsługi komunikacji samochodowej), w granicach obszaru objętego opracowaniem zlokalizowana jest przy ulicach Szkolnej, 21 Lutego, Starego Urzędu i Alei 1000-lecia. Formy zabudowy to w większości domy mieszkalne jedno- i dwukondygnacyjne, z dachami dwuspadowymi, płaskimi (najstarsza zabudowa) lub wielospadowymi. Nowa zabudowa wielorodzinna powstała przy Alei 1000-lecia i ul. Starego Urzędu nad Czerską Strugą. Największą powierzchnię zajmują tereny sportowo-rekreacyjne w centralnej części obszaru tj. stadion, boiska, stawy, plac zabaw oraz tereny spacerowe. Przez obszar w orientacji wschód-zachód przepływa Czerska Struga, występują również oczka wodne. Wzdłuż rzeki znajdują się zadrzewienia i zieleń nadwodna szuwarowo-trzcinowa. Na obszarze nie występują grunty leśne. Obszar objęty opracowaniem znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 „Bory Tucholskie”. Dla niewielkiej części obszaru obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

W wyniku realizacji ww. uchwały został opracowany projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko jego ustaleń 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 na terenach wyznaczonych w Studium, a co za tym idzie przeznaczenie części terenu na funkcje zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej i usługowej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną. Celem planu jest również ustalenie zasad zagospodarowania i zabudowy na terenach sportowo-rekreacyjnych. Celem równie ważnym sporządzenia planu jest dostosowanie zasad zagospodarowania terenów do aktualnych przepisów z zakresu zagospodarowania przestrzennego jak i przepisów odrębnych, w tym z zakresu ochrony środowiska. Procedura formalno-prawna sporządzenia planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

1. W projekcie planu uwzględniono:
 - 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie: linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, linii zabudowy, przeznaczenia terenów, wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów,
 - 2) walory architektoniczne i krajobrazowe dzięki ustaleniom dotyczącym kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym wprowadzonym zasadom lokalizowania zabudowy na działkach i 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) zapewnienie udziału 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, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń o:
 - a) przystąpieniu do sporządzenia projektu planu i o wyłożeniu projektu do publicznego wglądu,
 - b) możliwości składania wniosków i uwag do planu na piśmie, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej,
 - c) możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy,
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.

o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (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, a w szczególności:
 - 1) projektowane struktury przestrzenne oparto o istniejący system komunikacyjny,
 - 2) w projekcie przewidziano uzupełnienie i uporządkowanie istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej.

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

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

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.

**MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
TERENU W REJONIE ULIC: SZKOLNEJ, PODLEŚNEJ, STAREGO URZĘDU,
BROWAROWEJ I ALEI 1000-LECIA W CZERSKU**

RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1000

**ZALĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR LIII/603/23
RADY MIEJSKIEJ W CZERSKU
Z DNIA 31.01.2023 R.**

OZNACZENIA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY

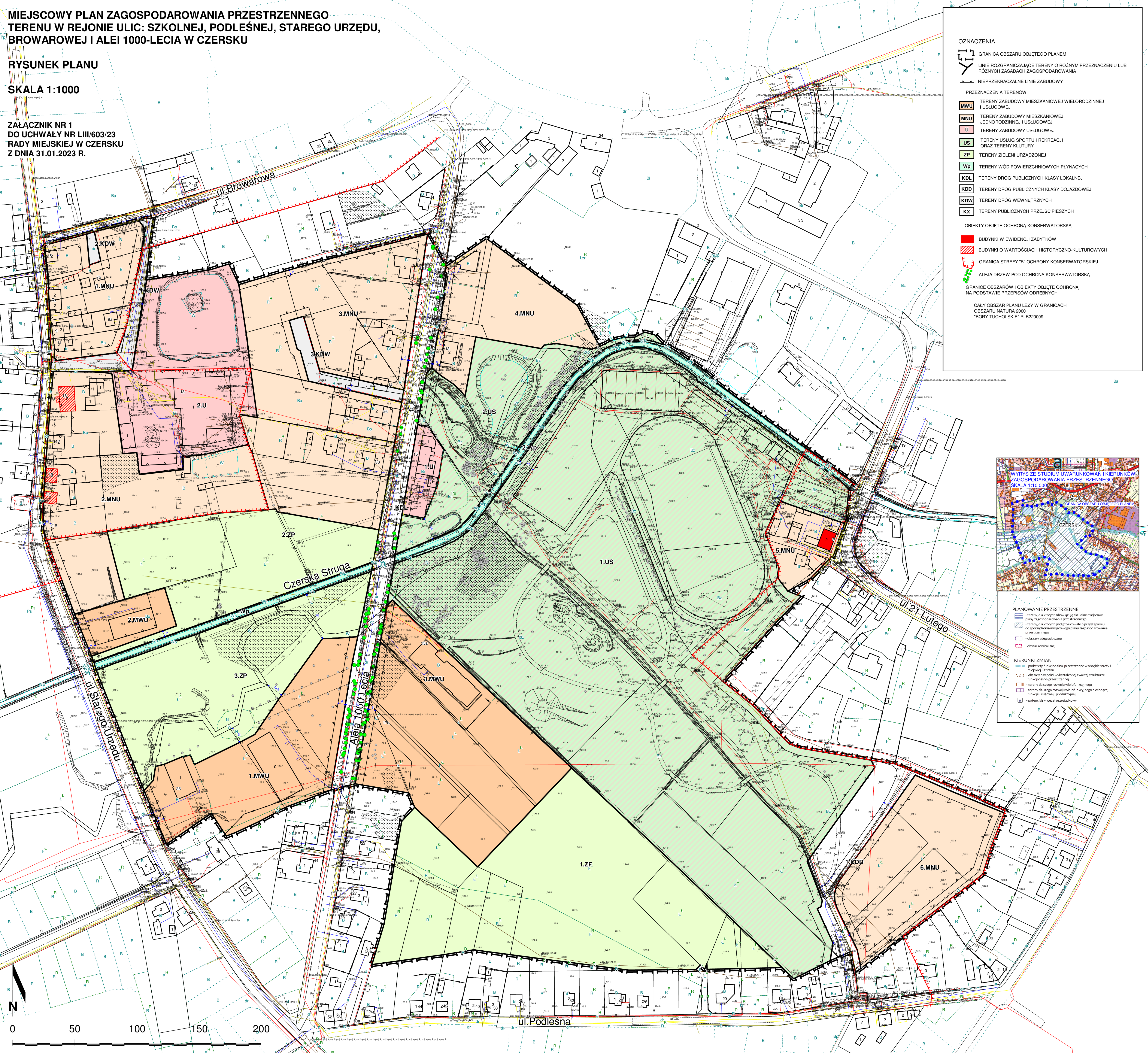
PRZEZNACZENIA TERENÓW

- MWU** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ I USŁUGOWEJ
- MNU** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUGOWEJ
- U** TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- US** TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI ORAZ TERENY KULTURY
- ZP** TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- Wp** TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH PŁYNĄCYCH
- KDL** TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY LOKALNEJ
- KDD** TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ
- KDW** TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- KX** TERENY PUBLICZNYCH PRZEJŚĆ PIESZYCH

OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ

- BUDYNKI W EWIDENCJI ZABYTKÓW
- BUDYNKI O WARTOŚCIACH HISTORYCZNO-KULTUROWYCH
- GRANICA STREFY "B" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- ALEJE DRZEW POD OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ

GRANICE OBSZARÓW I OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ NA PODSTAWIE PLANU OBZARU NATURA 2000 "BORY Tucholskie" PLB220009

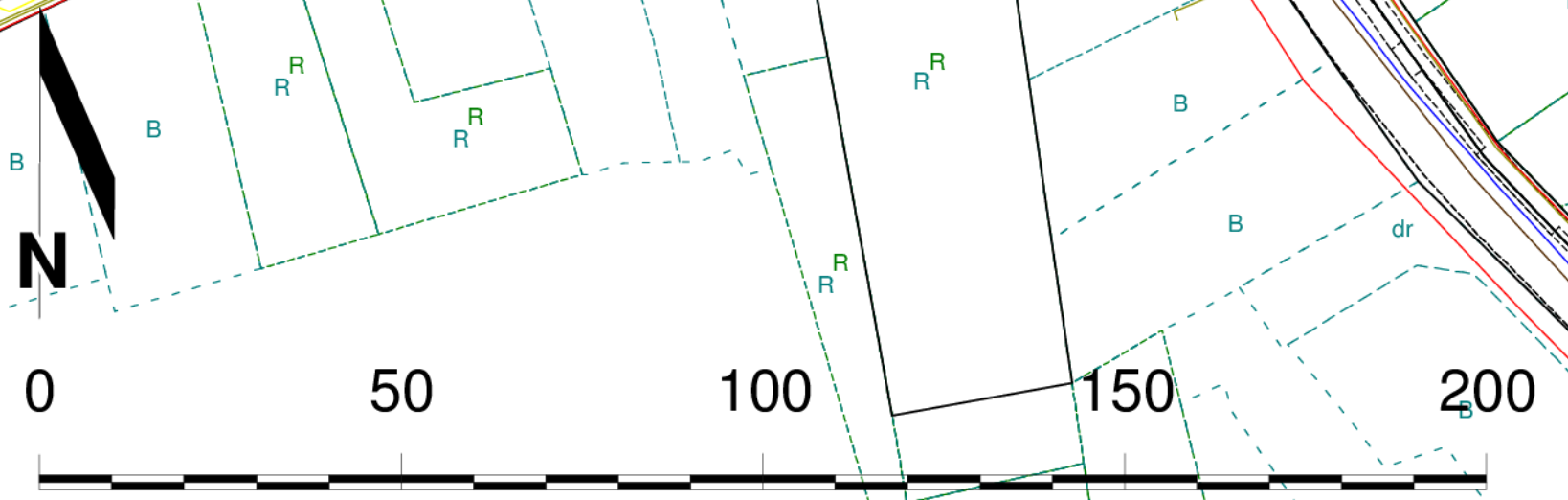


PLANOWANIE PRZESTRZENNE

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

KIERUNKI ZMIAN

- podkreślenie funkcjonalno-przestrzenne w obszarze strefy i najbliższej otoczenia
- funkcyjność w pełni wykorzystanej zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej
- tereny dalszego rozwoju wielofunkcyjnego o wiodącej funkcji usługowej i produkcyjnej
- potencjalne węzły przelotowe



Załącznik nr 2
do uchwały nr LIII/603/23
Rady Miejskiej w Czersku
z dnia 31 stycznia 2023 r.

ROZSTRZYGNIECIE 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., wpłynęła w dniu 30 grudnia 2022 r., jedna uwaga wniesiona przez osobę fizyczną, dotycząca całości terenów 1.MNU, 2.MNU, 3.MNU, 4.MNU, 5.MNU, 6.MNU, zawierająca 5 punktów, która (w tym samym dniu) została skorygowana do 3 punktów. Autor uwagi wniósł o:

- 1) usunięcie ograniczenia powierzchni zabudowy 35 m² dla obiektów: wolno stojące parterowe budynki gospodarcze, garaże, altany oraz przydomowe ganki i oranżerie (ogrody zimowe),
- 2) zmianę wysokości zabudowy budynków garaży, budynków gospodarczych, altan oraz oranżerii z maksymalnie 5 m, na maksymalnie 5,5 m,
- 3) korektę definicji linii na terenie 3.MNU w części północnej z 6 m na 4 m.

Uwaga została w rozstrzygnięciu Burmistrza uwzględniona w całości.

Rada Miejska po rozpatrzeniu treści uwagi akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

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

1. Przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się, zgodnie z art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (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.) które określają 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.) który 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 będą w uchwale budżetowej.
6. Zadania w zakresie realizacji inwestycji infrastrukturalnych finansowane będą zgodnie z obowiązującymi przepisami i zawartymi umowami, z budżetu gminy i ze źródeł zewnętrznych, tj. m.in.: ze środków własnych przedsiębiorstw wodociągowo-kanalizacyjnych, energetycznych, gazowniczych i telekomunikacyjnych, kredytów i pożyczek, funduszy unijnych i innych.

Załącznik nr 4
do uchwały nr LIII/603/23
Rady Miejskiej w Czersku
z dnia 31 stycznia 2023 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 ZE ZM.) PRZYGOTOWAŁA DANE PRZESTRZENNE
DLA PLANU, KTÓRE STANOWIĄ ZAŁĄCZNIK W POSTACI CYFROWEJ DO
UCHWAŁY

Zalacznik4.gml