



*Projekt nr*

**UCHWAŁA Nr LXI/.../23**

**RADY MIEJSKIEJ W CZERSKU**

z dnia 31 października 2023 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Starego Urzędu 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 ze zm.), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. – Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.) oraz uchwały nr LI/581/22 Rady Miejskiej w Czersku z dnia 29 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Starego Urzędu w Czersku, 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. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Czersk

**Rada Miejska uchwała, co następuje:**

**§ 1.**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Starego Urzędu w Czersku, zwany dalej planem.
2. Plan obejmuje obszar położony w rejonie ulicy Starego Urzędu w Czersku, którego granice przedstawiono na rysunku planu, w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.
3. Integralnymi częściami uchwały są:
  - 1) rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały,
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik nr 2 do uchwały,
  - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały,
  - 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.
4. Obowiązującymi ustaleniami na rysunku planu są:
  - 1) granica obszaru objętego planem,
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - 4) przeznaczenie terenu: MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub usługowej,
  - 5) pas zieleni izolacyjno-krajobrazowej wymagany w urządzeniu terenu.
5. Oznaczeniami informacyjnymi na rysunku planu są:
  - 1) wymiarowanie (w metrach),

ul. Kościuszki 27  
89-650 Czersk

tel. (52) 395 48 10  
EPUAP:/M\_CZERSK/SkrytkaESP

urząd\_miejski@czersk.pl  
www.czersk.pl

- 
- 2) nazwy ulic w sąsiedztwie obszaru objętego planem,
  - 3) informacja o położeniu w obszarze chronionym przyrodniczo.
6. Ustalenia ogólne, zawarte od § 3 do § 12, obowiązują w granicach całego obszaru objętego planem, chyba że postanowienia dla poszczególnych terenów stanowią inaczej.

## § 2.

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) miejscu parkingowym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – należy przez to rozumieć miejsce parkingowe spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca parkingowego dla osób niepełnosprawnych, zlokalizowane na poziomie terenu lub w budynku na kondygnacjach dostępnych dla osób niepełnosprawnych,
  - 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię przedstawioną na rysunku planu, wyznaczającą granicę części wewnętrznej terenu, poza którym nie może być sytuowana zabudowa, z wyłączeniem: podziemnych części budynku znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu, grubości warstw izolacji termicznej, tynków lub okładzin zewnętrznych, okapów i gzymsów, rynien, rur spustowych, podokienników oraz innych detali wystroju architektonicznego elewacji, które mogą wykraczać poza linię zabudowy nie więcej niż 0,8 m, daszków nad wejściami, balkonów, galerii, tarasów, wykuszy, schodów zewnętrznych, pochylni, ramp, które mogą wykraczać poza linię zabudowy nie więcej niż 1,5 m, miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych,
  - 3) 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,
  - 4) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawa stanowionego przez organy samorządu województwa i wojewodę,
  - 5) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, teren przeznaczony jest także pod sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej, zieleń towarzyszącą oraz dojścia i dojazdy oraz inne niezbędne dla jego funkcjonowania urządzenia towarzyszące obiektom budowlanym,
  - 6) usługach – należy przez to rozumieć działalność związaną z zaspokojeniem potrzeb ludności, prowadzoną w lokalu spełniającym wymogi przepisów właściwych dla danej funkcji, takiej jak: handel, działalność biurowa, ochrona zdrowia, rehabilitacja, gastronomia, obiekty oświatowo-kulturalne oraz sportowo-rekreacyjne,
  - 7) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność usługową, obejmującą wyłącznie takie usługi, które nie powodują uciążliwości dla funkcji mieszkaniowej, a także uciążliwości w formie zjawisk fizycznych dla otaczającego środowiska zwłaszcza w formie hałasu, wibracji, zanieczyszczenia powietrza, wód itp., niekwalifikujących się do przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko według norm określonych odrębnymi przepisami,
  - 8) wysokości zabudowy – dla budynków należy rozumieć jako wysokość mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części; dla obiektów budowlanych innych niż budynki – od poziomu terenu przy obiekcie do najwyższego punktu.
2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a w przypadku ich braku zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

---

### § 3.

#### Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

1. Ustala się wymóg harmonizowania budynków usytuowanych w granicach jednego terenu inwestycyjnego pod względem kolorystycznym, geometrii dachów (rodzaj dachu, kąty nachylenia głównych połaci), rozwiązań materiałowych pokrycia dachowego.
2. Obowiązuje zakaz lokalizacji funkcji i obiektów niezwiązanych z podstawowym przeznaczeniem terenu i jego obsługą, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego związanych z uzbrojeniem terenu.
3. W obszarze planu dopuszcza się lokalizowanie zadań dla realizacji celów publicznych w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, w ramach przeznaczenia i zasad zagospodarowania dopuszczonych niniejszym planem, takich jak linie elektroenergetyczne, sieci wodociągowe, sieci kanalizacji sanitarnej, sieci telekomunikacyjne, gazowe.
4. Ustalenia dotyczące wysokości nie dotyczą obiektów infrastruktury technicznej (np. słupów energetycznych, obiektów telekomunikacyjnej i łączności publicznej itp.).

### § 4.

#### Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1. Ustala się następujące standardy akustyczne w rozumieniu przepisów odrębnych, dotyczących ochrony środowiska: dla terenu MW-U jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.
2. Przy projektowaniu zieleni towarzyszącej zabudowie i zagospodarowaniu terenów należy stosować gatunki drzew adekwatne siedliskowo.
3. Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego.
4. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego.
5. Teren położony w obszarze Natura 2000 PLB220009 Bory Tucholskie. Obowiązują dla niego przepisy odrębne ustawy o ochronie przyrody oraz odpowiednie przepisy prawa miejscowego (zarządzenia Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska).
6. Przy realizacji ustaleń planu uwzględnić należy wymogi dotyczące ochrony gatunkowej roślin, grzybów i zwierząt, zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. Zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonych usługowych działalności gospodarczych w terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej i/lub zabudowy usługowej oraz stosowanych instalacji winien być ograniczony do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w granicach terenu pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami. Dla urządzeń i obiektów telekomunikacyjnych zasady lokalizacji określają przepisy odrębne.

### § 5.

#### Zasady kształtowania krajobrazu

Nie występuje potrzeba określania.

### § 6.

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

Nie występuje potrzeba określania.

---

## § 7.

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

Nie występuje potrzeba określania.

## § 8.

**Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów**

Określono w ustaleniach szczegółowych dla terenu – w § 15.

## § 9.

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

1. Obszar planu w całości położony jest w granicach obszaru Natura 2000 Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków PLB220009 Bory Tucholskie – obowiązują przepisy odrębne.
2. W granicach planu nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, ani obszary osuwania się mas ziemnych.
3. Brak przesłanek dla określania wymogów związanych z audytem krajobrazowym oraz krajobrazami priorytetowymi – dotychczas nie przyjęto audytu krajobrazowego dla Województwa Pomorskiego, a w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa nie określono krajobrazów priorytetowych.

## § 10.

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

1. Nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, nie występują uwarunkowania wymagające ustalenia zasad i warunków scalania i podziałów. Podziały nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Dopuszcza się łączenie działek istniejących w dniu uchwalenia planu w jeden teren inwestycyjny.
3. Dopuszcza się łączenie i dokonywanie podziałów istniejących działek w celu:
  - 1) wyodrębnienia nowych działek według zasad zawartych w ustaleniach szczegółowych,
  - 2) powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji istniejących granic działki na podstawie wymagań zawartych w przepisach odrębnych,
  - 3) regulacji pasów drogowych.

## § 11.

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

Określono w ustaleniach szczegółowych dla terenu – w § 15.

---

## § 12.

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

1. Dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę oraz rozbudowę urządzeń infrastruktury technicznej.
2. Urządzenia infrastruktury technicznej lokalizować w miarę możliwości w liniach rozgraniczających sąsiednich terenów drogowych lub za nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, wzdłuż granic działek lub ogrodzeń, a także w sposób umożliwiający realizację przyłączy dla nowych użytkowników w granicach działek.
3. Przewody sieci infrastruktury technicznej realizować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Należy zapewnić wodę do celów przeciwpożarowych, w tym służącą do zewnętrznego gaszenia pożaru, dla nowo powstałych obiektów, zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Zasady zaopatrzenia w wodę: z sieci wodociągowej.
6. Zasady odprowadzania ścieków bytowych: do sieci kanalizacji sanitarnej,
7. Zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
  - 1) na grunt lub do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 2) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, po jej wybudowaniu,
8. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej,
9. Zasady zaopatrzenia w ciepło: z indywidualnych źródeł niskoemisyjnych lub bezemisyjnych, z dopuszczeniem instalacji OZE.
10. Zasady zaopatrzenia w gaz: z urządzeń indywidualnych lub z sieci gazowej, po jej wybudowaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi.
11. Zasady obsługi telekomunikacyjnej: z sieci telekomunikacyjnej.
12. Zasady gospodarowania odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi,
13. Powiązania obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewniają drogi publiczne, usytuowane poza jego granicami, tj. ul. Starego Urzędu i ul. Karnowskiego przylegające do obszaru planu oraz ul. Łosińska w sąsiedztwie obszaru objętego planem.

## § 13.

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

Nie występuje potrzeba określania.

## § 14.

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

Ustala się stawkę w wysokości 0% – gdyż nie zmienia się dotychczasowe przeznaczenie terenu określone obowiązującym dotychczas miejscowym planem z 2020 r.

## §15.

### **Ustalenia szczegółowe dla terenu MW-U**

1. Dla terenu oznaczonego symbolem MW-U ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub usługowej.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) dopuszcza się budynki: mieszkalne wielorodzinne, budynki mieszkalno-usługowe z usługami wbudowanymi, budynki usługowe,

- 
- 2) usługi dopuszczalne jako wbudowane pod warunkiem, że nie przekraczają 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego lub realizowane jako samodzielne obiekty budowlane, wolnostojące lub dobudowane do budynków mieszkalnych,
  - 3) dopuszcza się sytuowanie towarzyszącej zabudowy takiej jak garaże dla samochodów osobowych, budynki gospodarcze, altany, wiaty,
  - 4) dopuszcza się sytuowanie związanych z obiektami budowlanymi urządzeń budowlanych, zieleni towarzyszącej, niewielkich obiektów infrastruktury technicznej (takich jak np. stacje transformatorowe, przepompownie ścieków), odcinków sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stanowiącej cele publiczne,
  - 5) dopuszcza się kondygnacje podziemne,
  - 6) wyklucza się:
    - a) usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
    - b) zabudowę w formie obiektów tymczasowych, przy czym nie dotyczy to obiektów wznoszonych na czas budowy,
  - 7) pozostałe ustalenia zgodnie z § 3.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- 1) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe,
  - 2) ustala się nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej wzdłuż ulicy Starego Urzędu, z zastosowaniem gatunków rodzimych (np. lipy, klony),
  - 3) pozostałe ustalenia zgodnie z § 4.
4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:
- 1) linie zabudowy: ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 6 m od linii rozgraniczających ulic ul. Starego Urzędu oraz ul. Karnowskiego,
  - 2) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej lub usługowej: do 10 m, do trzech kondygnacji nadziemnych (przy trzech kondygnacjach nadziemnych – wymagane stosowanie ścianki kolankowej dla dachów o spadku poniżej 25 stopni), dopuszcza się dodatkowe poddasze dla urządzeń technicznych na fragmencie rzutu,
    - b) gospodarczej, garażowej: do 6 m, jedna kondygnacja nadziemna,
    - c) dla altan, wiat: do 5 m,
  - 3) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru mierzony przed głównym wejściem do budynku – 0,6 m,
  - 4) geometria dachów:
    - a) dla budynków podstawowych (mieszkalne, mieszkalno-usługowe, usługowe): główne połacie dachu – dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20 stopni do 45 stopni, z dopuszczeniem dachów mansardowych, położenie głównej kalenicy dachu równoległe do ulicy Karnowskiego,
    - b) dla budynków pomocniczych, towarzyszących (garaże, budynki gospodarcze) oraz takich obiektów jak wiaty, altany: dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci w przedziale od 20 do 45 stopni,
    - c) przy nachyleniach dachów stromych powyżej 30 stopni – pokrycie dachówką lub materiałem dachówkopodobnym (np. blachy dachówkopodobne) w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, z wykluczeniem jaskrawej kolorystyki,
-

- 
- 5) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,10 – 2,00,
  - 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%,
  - 7) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: nie większy jak 50%, maksymalny rzut pojedynczego budynku – nie większy jak 1100 m<sup>2</sup>,
  - 8) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:
    - a) minimum 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
    - b) minimum 1 miejsce na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, nie mniej niż 1 miejsce na usługę,
    - c) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: w ogólnej liczbie miejsc wymóg zapewnienia minimum 1 miejsca na 5 miejsc w ogólnej liczbie stanowisk,
    - d) miejsca parkingowe realizowane jako odkryte, garażowe lub wbudowane w bryłę budynku,
    - e) w zagospodarowaniu terenu dla funkcji usługowych uwzględnić miejsca do parkowania dla rowerów – minimum 2 miejsca na 1 usługę,
  - 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: nie określa się,
  - 10) kolorystyka i materiały elewacyjne – wyklucza się jaskrawą kolorystykę elewacji, w wykończeniu elewacji stosować drewno, cegle i/lub tynk o niskim nasyceniu barw.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: zgodnie z § 12. Zjazdy do terenu z ul. Starego Urzędu.

#### § 16.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi.

#### § 17.

W granicach objętych opracowaniem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Czersk w rejonie ulic Tucholskiej, Starego Urzędu, Łosińskiej uchwalony uchwałą nr XXIV/278/20 Rady Miejskiej w Czersku z dnia 22 września 2020 r., opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego dnia 27 października 2020 r., poz. 4375.

#### § 18.

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

### 1. Podstawa prawna.

Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. – Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.), tj.: „Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4,
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2,
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.”

### 2. Wstęp.

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Starego Urzędu w Czersku.

Celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest ustalenie zasad zagospodarowania terenu wraz z obsługą komunikacyjną, w sposób uwzględniający wniesiony wniosek o zmianę dotychczasowych ustaleń miejscowego planu z 2020 r.

Plan 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. Obszar opracowania to teren posiadający obowiązujący MPZP, wskazywany jako teren rozwojowy dla budownictwa mieszkaniowego, z dopuszczeniem budownictwa usługowo-handlowego nieuciążliwego.

Granice terenu objętego planem wskazano w uchwale nr LI/581/22 Rady Miejskiej w Czersku z dnia 29 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Starego Urzędu w Czersku. Obszar opracowania obejmuje dz. geod. nr 1024/2, 1025/11 i 1277/12 w Czersku, ma pow. 3621 m<sup>2</sup>. Jest to fragment terenu który w dotychczas obowiązującym MPZP z 2020 r. oznaczony jest symbolem 2.MW/U.

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

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym		Sposób realizacji wymogów wynikających z poszczególnych przepisów ustawy
art. 1 ust. 2 pkt. 1	Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury	Uwzględniono poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu.
art. 1 ust. 2 pkt 2	Walory architektoniczne i krajobrazowe	Uwzględniono poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, a także parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Ze względu na charakter

zabudowy w sąsiedztwie oraz parametry tej zabudowy, nie uwzględniono wniosku o dopuszczenie wysokości zabudowy do 16 m, ograniczając parametr do 10 m (w MPZP z 2020 było to 10 m, a we wcześniejszym planie – 8 m), tj. jak w obecnie obowiązującym planie miejscowym.

Parametry, wskaźniki dla zabudowy, określono biorąc pod uwagę dyspozycje Studium Gminy Czersk (2022).

Walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru opracowania planu są chronione zapisami dotyczącymi kształtowania zabudowy. Ze względu na aktualne wymagania prawne – uchwała o przystąpieniu do sporządzania planu została podjęta po dacie wejścia w życie ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu – Dz. U. z 2015 r., poz. 443, nie można w ustaleniach planu umieszczać ustaleń wynikających z dotychczasowego art. 15 ust 3 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (został on uchylony) dotyczących zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane. Kwestie te będą mogły być regulowane przepisami odpowiedniej uchwały Rady Miejskiej w Czersku, podjętej na podstawie ustawy krajobrazowej.

Audyt krajobrazowy dla województwa pomorskiego nie został dotąd sporządzony i uchwalony, nie można zatem w planie uwzględnić jego wyników.

**art. 1**  
**ust. 2**  
**pkt 3** Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Uwzględniono poprzez ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu, a także zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

Uwzględniono poprzez ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, kształtowania krajobrazu oraz zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

Zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. – Dz. U. z 2022 r., poz. 2409 ze zm.) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze – wg ewidencji gruntów są to użytki RVI i Bp. Nie występują w granicach planu lasy.

Obszar opracowania położony jest w granicach obszaru Natura 2000 PLB 220009 Bory Tucholskie.

Ze względu na fakt, iż plan stanowi jedynie niewielką modyfikację dotychczasowego MPZP z 2020 r., a jego realizacja nie spowoduje znaczącego oddziaływania na środowisko, uzyskano zgodę na odstąpienie od strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

<b>art. 1 ust. 2 pkt 4</b>	Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie występuje potrzeba określania zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, gdyż w granicach planu nie występują zabytki, a obszar nie jest objęty strefami ochrony konserwatorskiej. Istniejąca zabudowa w sąsiedztwie jest bardzo zróżnicowana pod względem form i gabarytów, w większości jest to zabudowa współczesna.
<b>art. 1 ust. 2 pkt 5</b>	Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych	Ustalenia miejscowego planu precyzują granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów. Nie występują tereny górnicze, ani obszary szczególnego zagrożenia powodzią ani obszary osuwania się mas ziemnych. Ustalono wymagania dot. zapewnienia miejsc parkingowych dla potrzeb osób niepełnosprawnych, analogicznie jak w dotychczasowym planie z 2020 r.
<b>art. 1 ust. 2 pkt 6</b>	Walory ekonomiczne przestrzeni	Uchwalenie planu pozwoli na racjonalne i efektywniejsze wykorzystanie walorów ekonomicznych terenu, podniesie wartość nieruchomości prywatnej i jej atrakcyjność komercyjną ze względu na dopuszczenie realizacji obiektów o jedna kondygnację wyższych niż wg MPZP z 2020 r. Ze względu na utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia mieszkalno-usługowego wysokości stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości przyjęto 0%. Dla projektu planu sporządzono prognozę skutków finansowych: uchwalenie planu nie będzie niekorzystne dla gminy, nie wiąże się z koniecznością realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej stanowiącej zadania własne gminy.
<b>art. 1 ust. 2 pkt 7</b>	Prawo własności	Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów. W granicach obszaru objętego planem znajdują się wyłącznie grunty należące do osób prywatnych. Zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. – Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.) każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich. W maksymalnie możliwy sposób, uwzględniono wniosek właściciela nieruchomości zgłoszony przed przystąpieniem do sporządzania MPZP dotyczący zmiany ustalonej wysokości zabudowy. Ponadto, zgodnie z art. 17 pkt 9 i 11 ustawy, w okresie

		wyłożenia do publicznego wglądu oraz nie krótszym niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia projektu planu osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu planu.
<b>art. 1 ust. 2 pkt 8</b>	Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa	Zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. b ustawy projekt planu uzyskał pozytywne uzgodnienia właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa. Plan nie koliduje z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa.
<b>art. 1 ust. 2 pkt 9</b>	Potrzeby interesu publicznego	Uwzględniono poprzez ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
<b>art. 1 ust. 2 pkt 10</b>	Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych	Uwzględniono poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
<b>art. 1 ust. 2 pkt 11</b>	Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej	Do prac planistycznych nad sporządzeniem miejscowego planu przystąpiono na podstawie uchwały nr LI/581/22 Rady Miejskiej w Czersku z dnia 29 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Starego Urzędu w Czersku. Burmistrz zawiadomił społeczeństwo, poprzez obwieszczenia i ogłoszenia, o podjęciu wyżej wymienionej uchwały. Poinformował o możliwości składania wniosków do projektu planu do dnia 8 lipca 2022 r. W podanym terminie nie wpłynęły wnioski od osób fizycznych i prawnych. Ponadto Burmistrz zawiadomił organy i instytucje, które będą opiniowały i uzgadniały projekt o podjęciu wyżej wymienionej uchwały. Wskazał termin składania wniosków – 21 dni od daty doręczenia zawiadomienia. Część z zawiadomionych organów przesłała swoje wnioski i informacje dotyczące obszaru planu. Obwieszczeniem Burmistrz zawiadomił zainteresowanych o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu. Obwieszczenie ukazało się w BIP Gminy Czersk, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Czersku, tablicy ogłoszeń osiedla nr 4 „Tucholskie” oraz w prasie. W obwieszczeniu zawarto informacje szczegółowe na temat: wyłożenia projektu, dyskusji publicznej, składania uwag. Dopuszczono składanie uwag za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej. Projekt ww. planu wyłożony był do publicznego wglądu, w dniach od 18 sierpnia 2023 r. do 15 września 2023 r. w Urzędzie Miejskim w Czersku, ul. Kościuszki 27, 89 – 650
<b>art. 1 ust. 2 pkt 12</b>	Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych	

		<p>Czersk, w godzinach pracy urzędu, tj. poniedziałek, środa, czwartek 7:00 – 15:00, wtorek 7:00 – 16:00, piątek: 7:00 – 14:00, w pok. nr 22.</p> <p>W dniu 14 września 2023 r. w Sali Konferencyjnej Urzędu Miejskiego w Czersku, ul. Kościuszki 27A, 89 – 650 Czersk, o godz. 12:00, odbyła się publiczna dyskusja nad przyjętymi w ww. projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozwiązaniami, w trakcie której sporządzono wymagany przepisami protokół.</p> <p>Dnia 2 października 2023 r. minął termin składania uwag do ww. projektu. Nie wniesiono żadnych uwag.</p>
<b>art. 1 ust. 2 pkt 13</b>	Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności	Uwzględniono poprzez ustalenie zasad obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę: z sieci wodociągowej.
<b>art. 1 ust. 3</b>	Interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne	<p>Projekt planu utrzymuje dotychczasowe (wg ustaleń MPZP z 2020 r.) przeznaczenie terenu i większość ustalonych wcześniej parametrów dla nowej zabudowy. Uwzględniono wnioski o dopuszczenie do 3 kondygnacji nadziemnych, co poprawia komercyjną atrakcyjność terenu.</p> <p>Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajduje w pełni uzasadnienie, bowiem umożliwi w granicach opracowania realizację zamierzeń inwestycyjnych wyrażonych we wniosku inicjującym podjęcie prac nad sporządzeniem MPZP. Plan określa jasno i czytelnie warunki zagospodarowania i zabudowy oraz zasady obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej. Planowanie i lokalizowanie nowej zabudowy na terenie włączonym w Studium do obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz terenów dalszego rozwoju wielofunkcyjnego, jest słusznym działaniem na rzecz rozwoju miasta i gminy. Ograniczenie wysokości nowej zabudowy do 10 m (podczas gdy wnioskowano do 16 m) uzasadnione jest charakterem i parametrami zabudowy w sąsiedztwie. Dominuje w otoczeniu zabudowa jednorodzinna, o maksymalnie dwóch kondygnacjach nadziemnych, choć występują w sąsiedztwie budynki o trzech i nawet czterech kondygnacjach.</p> <p>Na obszarze opracowania obecnie powstaje zabudowa na podstawie pozwolenia na budowę znak: AB.6740.1.539.2022 z dnia 19.10.2022 r. – projektowany budynek wielorodzinny z parkingiem naziemnym na 15 miejsc postojowych ma pow. zabudowy 1072 m<sup>2</sup>. Uchwalenie planu pozwoli na odpowiednie zmiany realizowanego projektu.</p> <p>Analizy ekonomiczne: zawarto w opracowaniu „Prognoza skutków finansowych”.</p> <p>Wykorzystano w pracach nad sporządzeniem planu</p>

		<p>dotychczasowe opracowania ekofizjograficzne i analizy środowiskowe, w tym zawarte w opracowaniu „Prognozie oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pięciu projektów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w mieście Czersk” (oprac. Proeko, Gdańsk, z marca 2020 r.)</p> <p>Analizy społeczne: przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Burmistrz wykonał „Analizę zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”.</p>
<p><b>art. 1</b> <b>ust. 4</b></p>	<p>Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy</p>	<p>Plan utrzymuje dotychczas ustalone przeznaczenie terenu: dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej MW-U. Sytuowanie nowej zabudowy, uwzględnianie wymagań ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walorami ekonomicznymi przestrzeni poprzez:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) niezmienną transportochłonność układu przestrzennego,</li> <li>2) wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu na dotychczasowych zasadach,</li> <li>3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów istniejącymi i projektowanymi drogami publicznymi oraz drogami wewnętrznymi,</li> <li>4) planowanie i lokalizowanie nowej zabudowy na terenie położonym w zasięgu obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej wpłyną na rozwój miasta, a także rozwój gospodarczy gminy.</li> </ol>



# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU W REJONIE ULICY STAREGO URZĘDU W CZERSKU

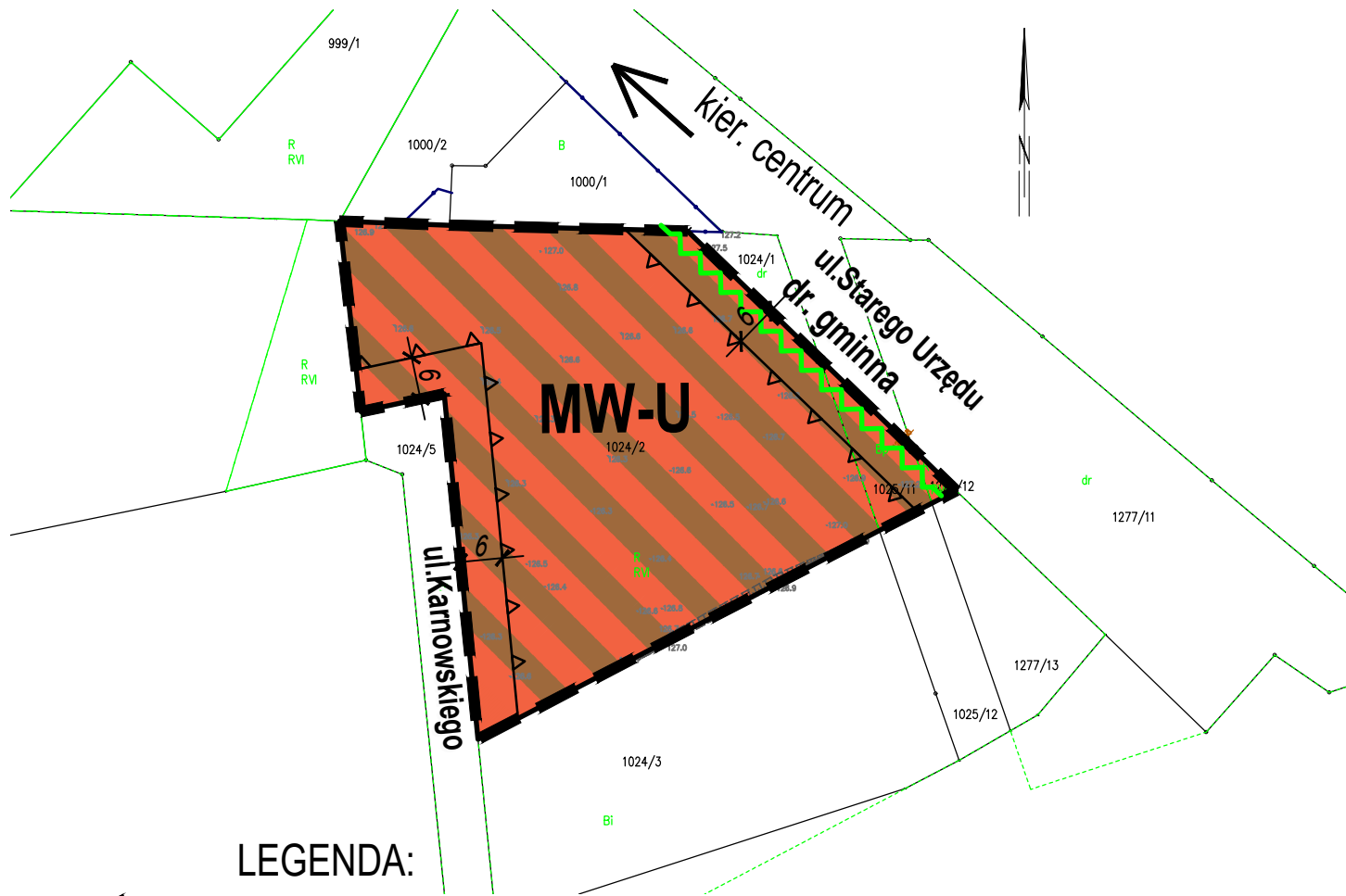
## RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1000

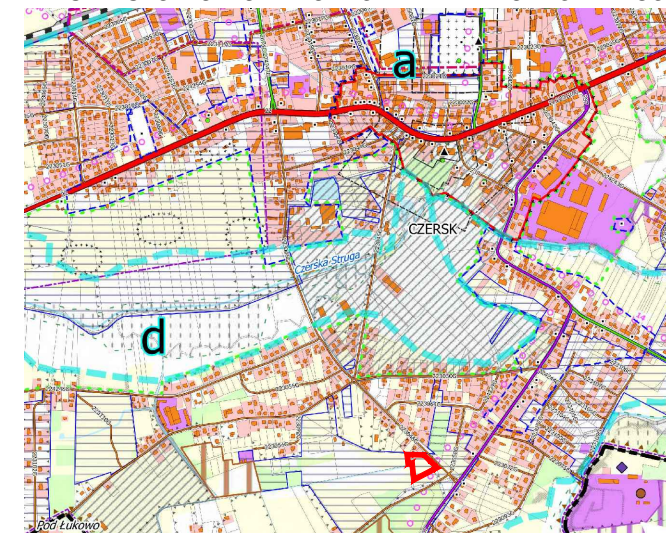


Załącznik nr 1  
do uchwały nr .....  
Rady Miejskiej w Czersku  
z dnia ..... r.

układ współrzędnych: EPSG:2177; ETRS89/Poland CS2000 zone 6  
Źródło mapy: Starostwo Powiatowe w Chojnicach; Wydział Geodezji  
nr licencji: 6642.4.2023 z dn. 20.01.2023 r.



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZERSK

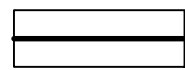


- orientacyjna granica terenu opracowania MPZP
- tereny, dla których obowiązują aktualne miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego
- obszary zdegradowane
- podstrefy funkcjonalno-przestrzenne w obrębie strefy I miejskiej Czerska
- c. Podstrefa mieszkaniowo-usługowa
- obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej
- tereny rolne
- granice aglomeracji Czersk
- ścieżki rowerowe

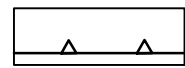
### LEGENDA:



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA



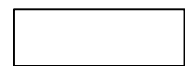
NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY



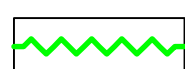
SYMBOL IDENTYFIKUJĄCY TEREN



MW-U - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ I/LUB USŁUGOWEJ



TEREN POŁOŻONY W OBSZARZE NATURA 2000 - PLB220009 BORY TUCHOLSKIE (CAŁY OBSZAR PLANU)



PAS ZIELENI IZOLACYJNO-KRAJOBRAZOWEJ WYMAGANY W URZĄDZENIU TERENU

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU W REJONIE ULICY STAREGO URZĘDU W CZERSKU

RYSUNEK PLANU

Główny projektant: mgr inż. arch. Maria Kielb-Stańczuk  
uprawnienia do proj. w planowaniu przestrzennym nr 1334/93  
Opracowanie: mgr Karina Mańkowska

Data opracowania: MARZEC - CZERWIEC 2023 r.

---

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

### **ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU**

Projekt ww. planu wyłożony był do publicznego wglądu, w dniach od 18 sierpnia 2023 r. do 15 września 2023 r. w Urzędzie Miejskim Czersku.

W dniu 14 września 2023 r. w Sali Konferencyjnej Urzędu Miejskiego w Czersku, odbyła się publiczna dyskusja nad przyjętymi w ww. projekcie MPZP rozwiązaniami, w trakcie której sporządzono wymagany przepisami protokół.

Dnia 2 października 2023 r. minął termin składania uwag do ww. projektu.

#### **Nie złożono uwag do projektu przedmiotowego planu,**

które mogły by być podstawą do rozstrzygnięcia i ewentualnego dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie planu miejscowego, w tym także w wyniku uwzględnienia uwag do projektu planu – czynności, o których mowa w art. 17, na podstawie art. 17 pkt 12 i art. 19 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. – Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.).

---

Załącznik nr 3  
do uchwały nr LXI/.../23  
Rady Miejskiej w Czersku  
z dnia 31 października 2023 r.

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

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulicy Starego Urzędu w Czersku nie skutkuje koniecznością realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej stanowiących zadania własne gminy.

---

Załącznik nr 4  
do uchwały nr LXI/.../23  
Rady Miejskiej w Czersku  
z dnia 31 października 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 2023 R.,**  
**POZ. 977 ZE ZM. ) PRZYGOTOWAŁA DANE PRZESTRZENNE DLA PLANU, KTÓRE**  
**STANOWIĄ ZAŁĄCZNIK DO UCHWAŁY W POSTACI CYFROWEJ**