



WO.0007.31.2024

UCHWAŁA Nr LXVI/756/24

RADY MIEJSKIEJ W CZERSKU

z dnia 29 kwietnia 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Szkolnej i Jodłowej w Ostrowitem

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 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. – Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) oraz uchwały nr LVI/651/23 Rady Miejskiej w Czersku z dnia 25 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Szkolnej i Jodłowej w Ostrowitem, 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 uchwala, co następuje:

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Szkolnej i Jodłowej w Ostrowitem, zwany dalej planem.
2. Plan obejmuje obszar położony w rejonie ulicy Szkolnej, Jodłowej i Brzozowej w Ostrowitem, 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,
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2,
 - 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,
 - 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.
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: U – teren usług,
 - 5) pas technologiczny.

ul. Kościuszki 27
89-650 Czersk

tel. (52) 395 48 10
EPUAP:/M_CZERSK/SkrytkaESP

urząd_miejski@czersk.pl
www.czersk.pl

5. Oznaczeniami informacyjnymi na rysunku planu są:

- 1) napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia,
- 2) wszystkie pozostałe, dodatkowe oznaczenia, opisy oraz symbole i oznaczenia geodezyjne zawarte na urzędowej kopii mapy zasadniczej, pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, na której został wykonany rysunek planu, w tym wymiarowanie (w metrach).

§ 2.

Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) adaptacji – należy przez to rozumieć przystosowanie istniejących budynków oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej do funkcji określonej planem, w tym przebudowę i zmianę dotychczasowej funkcji z zachowaniem ustaleń niniejszej uchwały,
- 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 wykroczać poza linię zabudowy nie więcej niż 0,8 m, daszków nad wejściami, balkonów, galerii, tarasów, wykuszy, schodów zewnętrznych, pochylni, ramp, które mogą wykroczać poza linię zabudowy nie więcej niż 1,5 m, miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych,
- 3) niskoemisyjnym źródle ciepła – należy przez to rozumieć źródła ciepła o wysokiej sprawności energetycznej, oparte na paliwach ciekłych, gazowych, energii elektrycznej, energii odnawialnej, biomase,
- 4) pasie technologicznym – należy przez to rozumieć obszar o szerokości 14,0 m (po 7,0 m w obie strony od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV), wskazany na rysunku planu, przeznaczony pod realizację inwestycji celu publicznego związanego z budową, rozbudową, przebudową, nadbudową, odbudową i remontem lub utrzymaniem linii elektroenergetycznej, z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wynikającymi z przepisów planu oraz przepisów odrębnych,
- 5) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajętą przez budynek w stanie wykończonym; powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu,
- 6) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawa stanowionego przez organy samorządu województwa i wojewodę,
- 7) symbolu terenu – należy przez to rozumieć oznaczenie cyfrowo-literowe, gdzie cyfra oznacza kolejny numer porządkowy, a litery oznaczają przeznaczenie terenu,
- 8) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 9) 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,
- 10) 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., nie kwalifikujących się do przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko według norm określonych odrębnymi przepisami,

-
- 11) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3.

1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1U ustala się przeznaczenie – teren usług.
2. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się wyłącznie realizację usług związanych z hotelarstwem, gastronomią, wypoczynkiem i rekreacją.

§ 4.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Ustala się wymóg harmonizowania budynków usytuowanych w granicach terenu pod względem kolorystycznym, geometrii dachów, rozwiązań materiałowych pokrycia dachowego.
2. Dopuszcza się adaptację, rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy z zachowaniem ustaleń niniejszej uchwały.
3. Dla budynków zlokalizowanych poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dopuszcza się przebudowę, nadbudowę i remonty z zachowaniem ustaleń niniejszej uchwały.
4. Dopuszcza się lokalizowanie zabudowy przy granicy działki budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Obowiązuje zakaz lokalizacji funkcji i obiektów niezwiązanych z podstawowym przeznaczeniem terenu i jego obsługą, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego.
6. Wysokość inwestycji celu publicznego – zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. Obowiązuje zakaz lokalizowania wolno stojących budynków gospodarczych i garaży – funkcje gospodarcze wyłącznie jako wbudowane w bryłę budynku usługowego.
8. Obowiązuje stosowanie zasad uniwersalnego projektowania, w szczególności minimalnych wymagań służących zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami w zakresie dostępności architektonicznej.

§ 5.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1. Ustala się następujące standardy akustyczne w rozumieniu przepisów odrębnych, dotyczących ochrony środowiska: jak dla jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.
2. Obowiązek ochrony drzew, z zachowaniem przepisów odrębnych oraz wzbogacenia obszaru zróżnicowanymi formami zieleni.
3. Przy projektowaniu zieleni towarzyszącej zabudowie i zagospodarowaniu terenu należy stosować gatunki drzew adekwatne siedliskowo.
4. Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego.
5. Nakaz zabezpieczania budynków usytuowanych wzdłuż dróg publicznych przed hałasem i drganiami, zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego.
7. Dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe.

§ 6.

Zasady kształtowania krajobrazu

Nie występuje potrzeba określania.

§ 7.

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

Nie występuje potrzeba określania.

§ 8.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

Nie występuje potrzeba określania.

§ 9.

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.
2. Maksymalna wysokość zabudowy: do 12,0 m, do czterech kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze.
3. Geometria dachów: dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 stopni do 50 stopni, położenie kalenicy dachu prostopadle lub równoległe do nieprzekraczalnej linii zabudowy.
4. Kolorystyka:
 - 1) elewacji: cegła, drewno, tynk naturalny w kolorze złamanej bieli, beżowym lub jasnoszarym, kamieniem w partii cokołowej, z wyłączeniem klinkieru, sidingu, okładziny z tworzyw sztucznych,
 - 2) dachów: dachówka ceramiczna lub betonowa w odcieniach naturalnego spieku ceramicznego i matowym wykończeniu.
5. Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,05 – 1,6.
6. Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%.
7. Stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki – maksymalnie 0,4.
8. Minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:
 - 1) 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych,
 - 2) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: minimum 1 miejsce,
 - 3) miejsca parkingowe realizowane jako odkryte naziemne.
9. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 2500 m².

§ 10.

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

§ 11.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

Nie występuje potrzeba określania.

§ 12.

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

1. W granicach obszaru objętego planem znajduje się napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia wraz z pasem technologicznym, zgodnie z rysunkiem planu.
2. Zagospodarowanie terenu w pasie technologicznym – zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. W przypadku przebudowy lub likwidacji linii elektroenergetycznej ograniczenia związane z pasem technologicznym staną się nieaktualne.

§ 13.

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 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. Zasady zaopatrzenia w wodę: z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Zasady odprowadzania ścieków bytowych: do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. 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.
7. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - 1) z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię ze źródeł odnawialnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. Zasady zaopatrzenia w ciepło – z indywidualnych źródeł niskoemisyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
9. Zasady zaopatrzenia w gaz – z urządzeń indywidualnych lub z sieci gazowej, po jej wybudowaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi.
10. Zasady obsługi telekomunikacyjnej – zgodnie z przepisami odrębnymi.
11. Zasady gospodarowania odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

-
12. Należy zapewnić wodę do celów przeciwpożarowych, w tym służącą do zewnętrznego gaszenia pożaru dla nowo powstałych obiektów, zgodnie z przepisami odrębnymi.
 13. Powiązania obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewniają drogi publiczne, usytuowane poza jego granicami, tj. ul. Jodłowa, przylegająca do obszaru od zachodu, ul. Szkolna przylegająca do obszaru od wschodu i ul. Brzozowa przylegająca do obszaru od południa.
 14. Obsługa komunikacyjna terenu z publicznych dróg gminnych – ul. Jodłowej, Szkolnej i Brzozowej, usytuowanych poza granicami obszaru objętego planem.

§ 14.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

Nie występuje potrzeba określania.

§ 15.

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

Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.

§ 16.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi.

§ 17.

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

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.: w związku z art. 67 ust. 3 pkt 1 i pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), 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, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.”

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Szkolnej i Jodłowej w Ostrowitem sporządzany był w trakcie zmiany przepisów dotyczących aktów planowania przestrzennego w związku z ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688). Zgodnie z art. 67. ust. 3 pkt 1 ww. ustawy „Do spraw opracowania i uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego albo ich zmian: przepisy art. 2 pkt 28 – 35, art. 15 ust. 2 pkt 6, ust. 3 pkt 11 – 13, art. 16 ust. 1a oraz art. 17 pkt 6 ustawy zmienianej w art. 1 stosuje się w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą – w przypadku, gdy nie wystąpiono o opinie i uzgodnienia przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy”. W przypadku ww. miejscowego planu, wystąpiono o opinie i uzgodnienia dla projektu przed 24 września 2023 r., zatem stosowano przepisy dotychczasowe odnośnie procedury sporządzania i uchwalania miejscowego planu, dla pozostałych kwestii proceduralnych również stosowano przepisy w brzmieniu dotychczasowym, zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 4 ww. ustawy.

Z kolei zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 2 ww. ustawy „przepisy art. 15 ust. 1 i art. 20 ustawy zmienianej w art. 1 stosuje się w brzmieniu dotychczasowym do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie”. Dla Gminy Czersk nie opracowano planu ogólnego. Dlatego też na wstępie stwierdzono, że nie naruszone zostały ustalenia 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.

2. Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Szkolnej i Jodłowej w Ostrowitem.

Celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest ustalenie zasad zagospodarowania terenu wraz z obsługą komunikacyjną.

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. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Czersk.

Granice terenu objętego planem wskazano w uchwale nr LVI/651/23 Rady Miejskiej w Czersku z dnia 25 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Szkolnej i Jodłowej w Ostrowitem.

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 i parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu.
art. 1 ust. 2 pkt 1a	Potrzeby zrównoważonego rozwoju	Uwzględniono poprzez kompleksowe podejście do koncepcji zagospodarowania obszaru, biorąc pod uwagę istniejące zagospodarowanie, potrzeby rozwojowe oraz występujące uwarunkowania społeczne, ekonomiczne i środowiskowe, w tym ochronę przyrody.
art. 1 ust. 2 pkt 2	Walory architektoniczne i krajobrazowe	Uwzględniono poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu.
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 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, a także zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.
art. 1 ust. 2 pkt 4	Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Po analizie stwierdzono, iż nie zachodzi potrzeba określenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.
art. 1 ust. 2 pkt 5	Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240)	Ustalenia miejscowego planu precyzują granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym ochrony przyrody, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Przeanalizowano potrzebę wprowadzania zapisów odnośnie uniwersalnego projektowania. Na potrzeby opracowania sporządzono

		Prognozę oddziaływania na środowisko.
art. 1 ust. 2 pkt 6	Walory ekonomiczne przeźrzeni	Uwzględniono poprzez ustalenie w optymalny sposób zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, wysokości stawek procentowych służących naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. Dla projektu planu sporządzono Prognozę skutków finansowych, gdzie opisano poszczególne wydatki i dochody gminy.
art. 1 ust. 2 pkt 7	Prawo własności	Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenu. W granicach obszaru objętego planem znajdują się m.in. grunty gminne. Zgodnie z art. 6 ww. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. – Dz. U. 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. Ponadto, zgodnie z art. 17 pkt 11 i 13, w okresie trwania konsultacji społecznych osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą m.in. wnosić uwagi dotyczące projektu planu.
art. 1 ust. 2 pkt 8	Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa	Zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. b projekt planu uzyskał pozytywne uzgodnienia właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.
art. 1 ust. 2 pkt 9	Potrzeby interesu publicznego	Uwzględniono poprzez analizę wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych oraz ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
art. 1 ust. 2	Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej,	Uwzględniono poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

pkt 10	w szczególności sieci szerokopasmowych	i infrastruktury technicznej.
art. 1 ust. 2 pkt 11	Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej	Do prac planistycznych nad sporządzeniem miejscowego planu przystąpiono uchwałą nr LVI/651/23 z dnia 25 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Burmistrz zawiadomił poprzez obwieszczenia i ogłoszenia o podjęciu wyżej wymienionej uchwały. Poinformował o możliwości składania wniosków do projektu planu w terminie do dnia 2 czerwca 2023 r. 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 otrzymania zawiadomienia. Obwieszczeniem Burmistrz zawiadomił o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Obwieszczenie ukazało się na BIP Urzędu Gminy Czersk, stronie internetowej Gminy Czersk, tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Czersku i Sołectwa Kurcze 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 21 lutego 2024 r. do 14 marca 2024 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Czersku, ul. Kościuszki 27, 89 – 650 Czersk, w godzinach pracy urzędu, w pok. nr 22. W dniu 13 marca 2024 r. w Sali Konferencyjnej Urzędu Miejskiego w Czersku, ul. Kościuszki 27A, 89 – 650 Czersk o godz. 12:00 odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w ww. projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozwiązaniami, w trakcie której sporządzono wymagany przepisami protokół. Dnia 29 marca 2024 r. minął termin składania uwag do ww. projektu. Nie wpłynęła żadna uwaga.
art. 1 ust. 2 pkt 12	Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych	
art. 1 ust. 2 pkt 13	Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności	Uwzględniono poprzez ustalenie zasad obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę: z sieci wodociągowej, nakazano również zapewnić wodę do celów przeciwpożarowych, w tym służącą do zewnętrznego gaszenia pożaru dla nowo powstałych obiektów, zgodnie z przepisami odrębnymi.
art. 1 ust. 2 pkt 14	Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków	Przeanalizowano potrzebę wprowadzania ustaleń w planie. Nie zachodziła taka konieczność.

	dla zdrowia ludzkiego i środowiska	
art. 1 ust. 2 pkt 15	Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej	Uwzględniono poprzez analizę użytkowania gruntów. Nie zachodziła potrzeba wprowadzania ustaleń w danym zakresie.
art. 1 ust. 3	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>Analizowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje działki położone w Ostrowitem. Są to tereny obecnie zagospodarowane. Zadaniem nowej koncepcji zagospodarowania obszaru jest umożliwienie modernizacji istniejącego ośrodka z poszanowaniem zasad zrównoważonego rozwoju. Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajduje w pełni uzasadnienie, ponieważ utrzymuje funkcję terenu występującą na obszarze od wielu lat, ale też typową dla wsi położonej nad jeziorem. Założono również zapewnienie potrzebnej dla tych inwestycji infrastruktury technicznej.</p> <p>Analizy ekonomiczne – zawarto w opracowaniu „Prognoza skutków finansowych”.</p> <p>Analizy środowiskowe – zawarto w opracowaniu „Prognoza oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Szkolnej i Jodłowej w Ostrowitem”.</p> <p>Analizy społeczne – przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Burmistrz wykonał „Analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium”.</p>
art. 1 ust. 4	Wymagania ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy	<p>Plan ustala następujące przeznaczenie terenu: U – teren usług.</p> <p>Sytuowanie nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez: niezmienną transportochłonność układu przestrzennego; wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu na dotychczasowych zasadach; zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów istniejącymi i projektowanymi drogami publicznymi oraz drogami wewnętrznymi; planowanie i lokalizowanie nowej zabudowy na terenach położonych w bliskim sąsiedztwie istniejącej zabudowy wpłynie na uporządkowany, harmonijny rozwój miasta i gminy.</p>

4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania

Opracowanie przedmiotowego planu jest zgodne z wynikami „Oceny aktualności dokumentów planistycznych oraz analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Czersk”, przyjętej uchwałą nr XXIV/211/16 Rady Miejskiej w Czersku z dnia 29 września 2016 r.

Uniwersalne projektowanie, zgodnie z ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (t. j. – Dz. U. z 2022 r., poz. 2240), obejmuje projektowanie uwzględniane w szczególności w celu spełnienia minimalnych wymagań, dla zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym: wymagań w zakresie dostępności architektonicznej, cyfrowej i informacyjno-komunikacyjnej. W miejscowym planie wprowadzono obowiązek stosowania zasad uniwersalnego projektowania, w szczególności minimalnych wymagań służących zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami w zakresie dostępności architektonicznej. Wprowadzenie pozostałych rozwiązań z zakresu uniwersalnego projektowania będzie należało do wykonawcy na etapie projektowania i później realizacji danej inwestycji.

5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zapewnia minimalizowanie kosztów inwestycyjnej realizacji planu poprzez umożliwienie modernizacji istniejących obiektów na terenach wyposażonych w infrastrukturę techniczną oraz wykorzystanie istniejącej infrastruktury społecznej oraz istniejącego transportu publicznego.

Zgodnie z art. 17 pkt 5 ww. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. – Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) na potrzeby projektu planu sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR LXVI/756/24
RADY MIEJSKIEJ W CZERSKU
Z DNIA 29 KWIECZNIA 2024 R.




MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

TERENU W REJONIE ULICY SZKOLNEJ I JODŁOWEJ W OSTROWITEM



ORGAN SPORZĄDZAJĄCY:
Burmistrz Czerska

skala: 1:1000
0 10 20 m



OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCYCH USTALEŃ

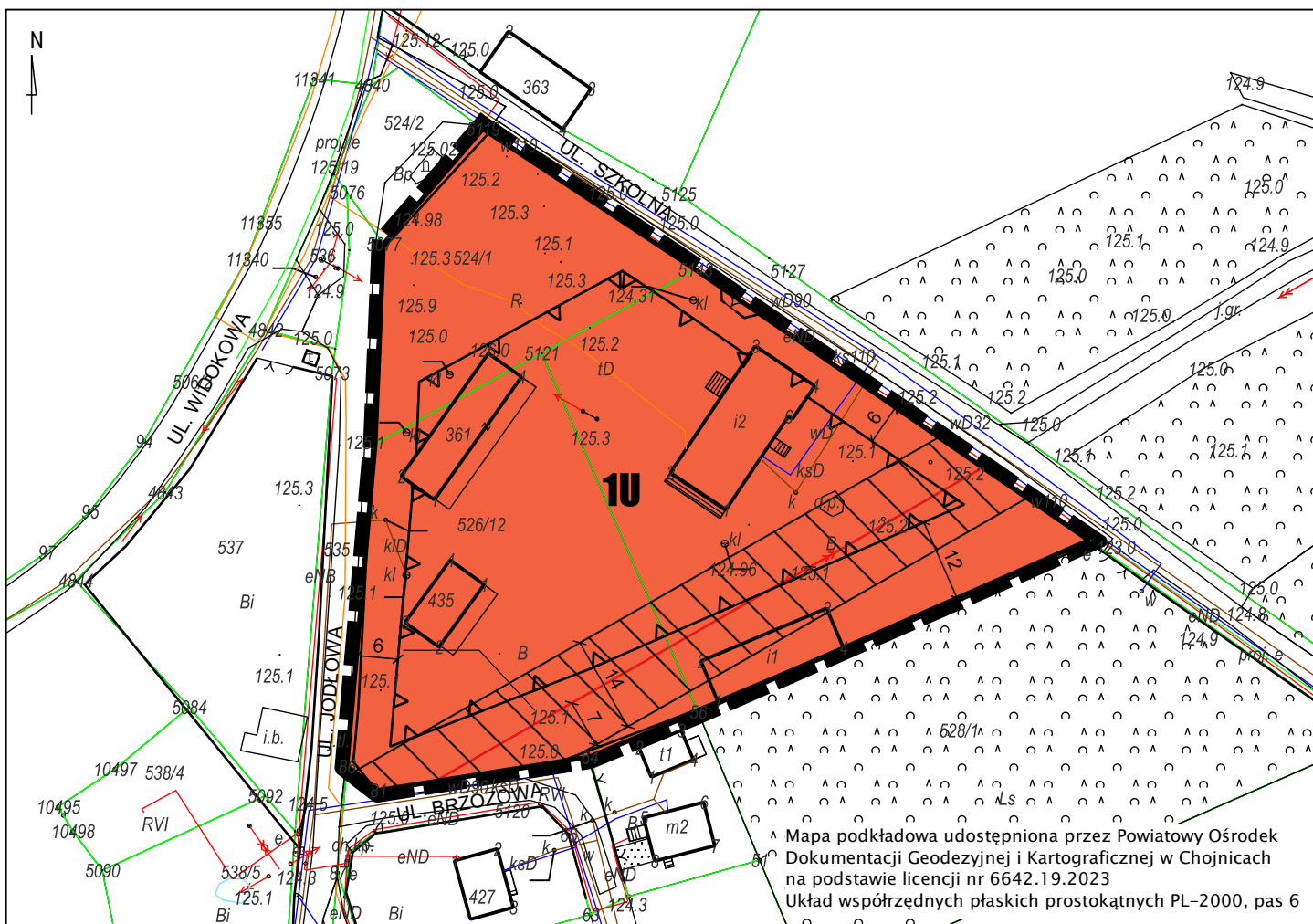
-  - granica obszaru objętego planem
-  - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
-  - nieprzekraczalne linie zabudowy

przeznaczenie terenu:

-  - teren usług
-  - pas technologiczny

OZNACZENIA INFORMACYJNE










-  - napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia
-  - wymiarowanie (w metrach)

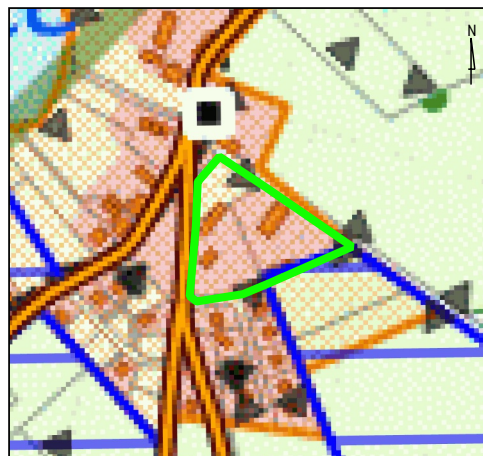


Mapa podkładowa udostępniona przez Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Chojnicach na podstawie licencji nr 6642.19.2023
Układ współrzędnych płaskich prostokątnych PL-2000, pas 6

Wyrys ze 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.

skala 1:5000
0 50 100 m

-  - tereny zabudowane o funkcji mieszkaniowej, usługowej i innej
-  - tereny leśne i zadrzewione
-  - łąki, pastwiska, sady
-  - tereny rolne
-  - granice aglomeracji Czersk i Ryteł wg. KPOŚK
-  - płyty ekologiczne sieci ekologicznej województwa pomorskiego
-  - obszary zwartej zabudowy wsi
-  - tereny, dla których obowiązują aktualne miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego
-  - droga gminna



Załącznik nr 2
do uchwały nr LXVI/756/24
Rady Miejskiej w Czersku
z dnia 29 kwietnia 2024 r.

ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Szkolnej i Jodłowej w Ostrowitem wyłożony był do publicznego wglądu w dniach od 21 lutego 2024 r. do 14 marca 2024 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Czersku, ul. Kościuszki 27, 89-650 Czersk, w godzinach pracy urzędu. W dniu 13 marca 2024 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 MPZP rozwiązaniami, w trakcie której sporządzono wymagany przepisami protokół. Dnia 29 marca 2024 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.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688).

**ROZSTRZYGNĘCIE 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**

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. – Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.), określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

- 1) inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. – Dz. U. z 2023 r., poz. 40 ze zm.), zadania własne gminy,
- 2) opis sposobu realizacji inwestycji:
 - a) realizacja inwestycji będzie przebiegać zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t. j. – Dz. U. z 2023 r., poz. 682 ze zm.), ustawą z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (t. j. – Dz. U. z 2023 r., poz. 1605 ze zm.), ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. – Dz. U. z 2023 r., poz. 40 ze zm.), ustawą z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (t. j. – Dz. U. z 2021 r., poz. 679) i ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t. j. – Dz. U. z 2024 r., poz. 54),
 - b) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 1 jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron,
- 3) finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom szczególnym, w tym m.in.: ustawie z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t. j. – Dz. U. z 2023 r., poz. 1270 ze zm.), ustawie z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. – Dz. U. z 2023 r., poz. 40 ze zm.) oraz ustawie z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych (t. j. – Dz. U. z 2023 r., poz. 1605 ze zm.).

Załącznik nr 4
do uchwały nr LXVI/756/24
Rady Miejskiej w Czarsku
z dnia 29 kwietnia 2024 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
Zalacznik4.gml