

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

**z dnia .....**

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Czersk w rejonie ulic: Porzeczkowej, Jagodowej, Agrestowej, Poziomkowej, Jeżynowej i Truskawkowej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 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 ze zm.) oraz uchwały nr IX/149/25 Rady Miejskiej w Czersku z dnia 28 stycznia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Czersk w rejonie ulic: Porzeczkowej, Jagodowej, Agrestowej, Poziomkowej, Jeżynowej i Truskawkowej, po stwierdzeniu, że nie narusza ona 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. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Czersk w rejonie ulic: Porzeczkowej, Jagodowej, Agrestowej, Poziomkowej, Jeżynowej i Truskawkowej, zwaną dalej zmianą planu.
2. Zmiana planu obejmuje obszar o powierzchni 22,14 ha, położony na zachód od ul. Tucholskiej w Czersku, w granicach określonych w załączniku nr 1 do uchwały.
3. Załącznikami do uchwały są:
  - 1) część graficzna zmiany planu w skali 1:1000, będąca jej integralną częścią, stanowiąca załącznik nr 1;
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 2;
  - 3) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 3.
4. Obowiązującymi ustaleniami w części graficznej zmiany planu są:
  - 1) granica obszaru objętego zmianą planu;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) wymiarowanie (w metrach);
  - 5) przeznaczenie terenu:
    - a) MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
    - b) MNW-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług,
    - c) KDD – teren drogi dojazdowej,

- d) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
  - e) L – teren lasu;
  - 6) pas technologiczny linii napowietrznej średniego napięcia;
  - 7) obiekty o wartości historyczno-kulturowej.
5. Oznaczeniami informacyjnymi w części graficznej zmiany planu są:
- 1) oznaczenia wynikające z przepisów odrębnych: granica otuliny Tucholskiego Parku Krajobrazowego;
  - 2) pozostałe oznaczenia: napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia.

## §2.

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) 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 stylowych istniejącego obiektu;
- 2) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie nowych budynków, przy czym:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy również podziemnej części budynku, a także budowli podziemnej spełniającej funkcje użytkowe budynku, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu,
  - b) nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy elementów zagospodarowania niestanowiących konstrukcji budynku (schodów, pochylni zewnętrznych), okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m, balkonów lub wykuszy wysuniętych nie więcej niż 1,0 m oraz elementów fasad elewacji zlokalizowanych powyżej poziomu parteru i wysuniętych nie więcej niż 0,35 m;
- 4) niskoemisyjnym źródle ciepła – należy przez to rozumieć źródła ciepła o wysokiej sprawności energetycznej, oparte na paliwach ciekłych, gazowych, energii elektrycznej, energii odnawialnej, biomasie;
- 5) pasie technologicznym linii napowietrznej średniego napięcia – 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 w części graficznej zmiany 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 zmiany planu oraz przepisów odrębnych;
- 6) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz inne akty normatywne;
- 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 część obszaru wyznaczonego w części graficznej 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 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,
- d) w żaden inny oczywisty sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiadujących, w szczególności poprzez emisję nieprzyjemnych zapachów, dymów, składowania odpadów na otwartej przestrzeni;

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

### **§3.**

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

1. Lokalizowanie zabudowy na działce lub zespołach działek zgodnie z ustaleniami części graficznej zmiany planu, dotyczącymi obowiązku zachowania nieprzekraczalnej linii zabudowy.
2. Istniejące budynki o funkcji dopuszczonej zmianą planu, których gabaryty bądź lokalizacja na działce wykraczają poza nieprzekraczalne linie zabudowy oraz parametry ustalone w uchwale, uznaje się za zgodne ze zmianą planu i dopuszcza się ich dalsze użytkowanie, w tym możliwość przeprowadzania remontów, przebudowy, rozbudowy i odbudowy, bez możliwości przekraczania ustalonych w zmianie planu 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 o przeznaczeniu KDD, KR. W przypadku rozbudowy budynków, dopuszcza się dachy zgodne ze stanem istniejącym.
3. Istniejące wydzielone dojazdy uznaje się za zgodne ze zmianą planu.
4. Dopuszcza się adaptację istniejących obiektów w całości lub w części z przeznaczeniem na funkcje zgodne z ustaleniami zmiany planu.
5. Dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną.
6. Ustala się wymóg harmonizowania budynków usytuowanych w granicach jednego terenu pod względem kolorystycznym, geometrii dachów, rozwiązań materiałowych pokrycia dachowego.
7. Obowiązuje zakaz lokalizacji funkcji i obiektów niezwiązanych z podstawowym przeznaczeniem terenu i jego obsługą, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego w zakresie urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.
8. Nie ustala się maksymalnej wysokości dla urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

### **§4.**

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

1. Ustala się standardy akustyczne w rozumieniu przepisów odrębnych, dotyczących ochrony środowiska:
  - 1) dla terenów MNW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) dla terenów MNW-U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.
2. Obowiązek ochrony drzew, z zachowaniem przepisów odrębnych oraz wzbogacenia obszaru zróżnicowanymi formami zieleni.

3. Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego.
4. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego w zakresie urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.
5. Ustala się obowiązek:
  - 1) gromadzenia i selekcji odpadów na posesjach, w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia, zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym na terenie gminy,
  - 2) usuwania i utylizacji odpadów wytwarzanych w ramach usług, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych.
6. Dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń melioracji wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **§5.**

##### **Zasady kształtowania krajobrazu**

Nie występuje potrzeba określania.

#### **§6.**

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

Dla budynków o wartościach historyczno-kulturowych, wskazanych w części graficznej zmiany planu:

- 1) obowiązuje ochrona w zakresie usytuowania budynku, kształtu i proporcji bryły, historycznego kształtu dachu oraz historycznego detalu architektonicznego;
- 2) nie dopuszcza się zmian w dachu (np. w postaci lukarn);
- 3) dopuszcza się okna połaciowe.

#### **§7.**

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

Nie występuje potrzeba określania.

#### **§8.**

##### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów**

Określono w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

#### **§9.**

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

1. Obszar objęty zmianą planu w całości położony jest w granicach obszaru Natura 2000 Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków PLB220009 Bory Tucholskie – obowiązują przepisy odrębne.

2. W granicach obszaru objętego zmianą planu nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, ani obszary osuwania się mas ziemnych.
3. Dotychczas nie przyjęto audytu krajobrazowego dla Województwa Pomorskiego. W Planie zagospodarowania przestrzennego województwa nie określono krajobrazów priorytetowych.

#### **§10.**

##### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych zmianą planu miejscowego**

1. Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami;
2. 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.
3. Dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny, niezależnie od ustaleń zawartych w ustaleniach szczegółowych.
4. Minimalne wielkości wydzielanych działek budowlanych nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielenia dróg i ciągów pieszo-jezdnym, pod obiekty budowlane infrastruktury technicznej oraz działek wydzielanych w celu powiększenia sąsiedniej działki.
5. Szczegółowe zasady podziału nieruchomości określone w ustaleniach szczegółowych dotyczą nowych wydzieleni.
6. Uznaje się za zgodne ze zmianą planu podziały na działki budowlane, zaistniałe przed uchwaleniem niniejszej zmiany planu oraz działki powstałe w wyniku wydzielenia dróg wyznaczonych w części graficznej zmiany planu.

#### **§11.**

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

1. W granicach obszaru objętego zmianą planu znajduje się napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia wraz z pasem technologicznym, zgodnie z częścią graficzną zmiany planu.
2. Obowiązuje zagospodarowanie terenu w pasie technologicznym – zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **§12.**

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

1. Dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę oraz rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
2. Ustala się nakaz lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej w granicach terenów oznaczonych symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, a także pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi, z dopuszczeniem innego sytuowania przy zachowaniu przepisów odrębnych.
3. Przewody sieci infrastruktury technicznej realizować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Ustala się nakaz lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej z uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.

5. Powiązania obszaru objętego zmianą planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewniają drogi publiczne, tj. ul. Truskawkowa i ul. Jeżynowa (3KDD), ul. Jagodowa i ul. Agrestowa (1KDD), ul. Porzeczkowa (2KDD) oraz tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami 6KR i 7KR, wyprowadzające ruch w kierunku wschodnim do ul. Tucholskiej (droga wojewódzka nr 553, poza granicami obszaru objętego zmianą planu).
6. Wymagane jest zapewnienie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w tym jezdni ścieżek rowerowych, chodników, z zewnętrznym układem komunikacyjnym.
7. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego zmianą planu:
  - 1) z ul. Tucholskiej, usytuowanej poza granicami obszaru objętego zmianą planu;
  - 2) z terenów dróg dojazdowych, oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD i 3KDD;
  - 3) z terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych symbolami 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR;
  - 4) dopuszcza się wydzielenie działek służących jako dojazd do nieruchomości o minimalnej szerokości 6,0 m i zakończonych placem do zawracania o promieniu minimum 6,0 m, jeśli będą to drogi bez przejazdu.
8. Zasady zaopatrzenia w wodę:
  - 1) z sieci wodociągowej o średnicy wodociągów nie mniejszej niż 32,0 mm;
  - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z istniejących indywidualnych ujęć własnych, wyłącznie na cele gospodarcze;
  - 3) należy zapewnić wodę do celów przeciwpożarowych, w tym służącą do zewnętrznego gaszenia pożaru dla nowo powstałych obiektów, zgodnie z przepisami odrębnymi.
9. Zasady odprowadzania ścieków bytowych:
  - 1) do sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy rur nie mniejszej niż 50,0 mm;
  - 2) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się bezodpływowe zbiorniki na nieczystości lub przydomowe oczyszczalnie ścieków.
10. Zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
  - 1) na grunt lub do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) dopuszcza się realizację kanalizacji deszczowej o średnicy rur nie mniejszej niż 150,0 mm.
11. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - 1) z sieci elektroenergetycznej napowietrznej lub kablowej 0,4-15 kV, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nN wraz z liniami zasilającymi SN i nN;
  - 3) dopuszcza się zaopatrzenie w energię ze źródeł odnawialnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
12. Zasady zaopatrzenia w ciepło: ze źródeł indywidualnych niskoemisyjnych.
13. Zasady zaopatrzenia w gaz:
  - 1) z urządzeń indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci o średnicy rur nie mniejszej niż 25,0 mm.
14. Zasady obsługi telekomunikacyjnej: zgodnie z przepisami odrębnymi.
15. Zasady gospodarowania odpadami: zgodnie z prawem lokalnym obowiązującym w granicach miasta i gminy Czersk i przepisami odrębnymi.

### §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 stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości:

- 1) dla terenów o przeznaczeniu MNW, MNW-U, KR: 30%;
- 2) dla terenów o przeznaczeniu KDD, L: 1%.

### **§15.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW i 6MNW**

1. Dla terenów oznaczonych symbolami 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW i 6MNW ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: dopuszcza się wolnostojące parterowe budynki gospodarcze, garaże, altany oraz przydomowe ganki i oranżerie (ogrody zimowe) o powierzchni do 35 m<sup>2</sup> oraz pomieszczenia gospodarcze i garaże, jako wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:

- 1) linie zabudowy: ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z częścią graficzną zmiany planu;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) mieszkaniowej: do 9,0 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych, maksymalny poziom posadowienia parteru budynku 0,6 m licząc przy głównym wejściu do budynku,
- b) gospodarczej, garażowej, altan oraz oranżerii: do 5,0 m, jedna kondygnacja nadziemna;

- 3) geometria dachów:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznych o kącie nachylenia od 40° do 45°, z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych; na terenie działki 1055/5 dopuszcza się rozbudowę istniejącego budynku z dachem o kącie nachylenia od 40° i do 45°, położenie kalenicy dachu równoległe lub prostopadle do nieprzekraczalnej linii zabudowy,
- b) dla zabudowy gospodarczej, garażowej, altan oraz oranżerii: dachy harmonizujące pod względem kształtu i materiału pokrycia z dachami budynków mieszkalnych jedno- lub dwuspadowe, kąt nachylenia głównych połaci dachu od 20° i do 45°, położenie kalenicy dachu równoległe lub prostopadle do nieprzekraczalnej linii zabudowy;

- 4) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;

- 5) maksymalna wysokość dla kondygnacji podziemnych: 3,0 m;

- 6) maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,05-0,5;

- 7) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy: 0,05-0,75;

- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5;

- 9) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,25;

- 10) kolorystyka elewacji zewnętrznych budynków w odcieniach bieli, szarości i beżu oraz wynikająca ze stosowania w elewacji materiałów takich jak m.in. drewno, cegła, kamień;
- 11) pokrycia dachowe w odcieniach: brązu, czerwieni i grafitu;
- 12) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:
  - a) minimum 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
  - b) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: nie występuje potrzeba określania,
  - c) miejsca parkingowe realizowane jako naziemne, garażowe lub wbudowane w bryłę budynku;
- 13) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000,0 m<sup>2</sup>;
- 14) minimalna szerokość frontu działki: 6,0 m;
- 15) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 50° do 130°.

## §16.

### Ustalenia szczegółowe dla terenów 1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 5MNW-U i 6MNW-U

1. Dla terenów oznaczonych symbolami 1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 5MNW-U i 6MNW-U ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) dopuszcza się usługi nieuciążliwe wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub realizowane samodzielnie w obiektach wolnostojących;
  - 2) dopuszcza się wolnostojące parterowe budynki gospodarcze, garaże, altany oraz przydomowe ganki i oranżerie (ogrody zimowe) o powierzchni do 35 m<sup>2</sup> oraz pomieszczenia gospodarcze i garaże, jako wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:
  - 1) linie zabudowy: ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z częścią graficzną zmiany planu;
  - 2) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) mieszkaniowej, usługowej, mieszkaniowo-usługowej: do 11,0 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych, maksymalny poziom posadowienia parteru budynku 0,6 m licząc przy głównym wejściu do budynku, położenie kalenicy dachu równoległe lub prostopadłe do nieprzekraczalnej linii zabudowy,
    - b) gospodarczej, garażowej, altan oraz oranżerii: do 5,0 m, jedna kondygnacja nadziemna, położenie kalenicy dachu równoległe lub prostopadłe do nieprzekraczalnej linii zabudowy;
  - 3) geometria dachów:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej, usługowej, mieszkaniowo-usługowej: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznych o kącie nachylenia od 40° do 45°, z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych, położenie kalenicy dachu równoległe lub prostopadłe do nieprzekraczalnej linii zabudowy,

- b) dla zabudowy gospodarczej, garażowej, altan oraz oranżerii: dachy harmonizujące pod względem kształtu i materiału pokrycia z dachami budynków mieszkalnych, usługowych, mieszkaniowo-usługowych, jedno- lub dwuspadowe, kąt nachylenia głównych połaci dachu od 20° i do 45°, położenie kalenicy dachu równoległe lub prostopadłe do nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 4) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
- 5) maksymalna wysokość dla kondygnacji podziemnych: 3,0 m;
- 6) maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,05-0,7;
- 7) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy: 0,05-1,05;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,25;
- 9) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,35;
- 10) rzut głównej bryły budynku mieszkalnego i usługowego prostokątny,
- 11) kolorystyka elewacji zewnętrznych budynków w odcieniach bieli, szarości i beżu oraz wynikająca ze stosowania w elewacji materiałów takich jak m.in. drewno, cegła, kamień;
- 12) pokrycia dachowe w odcieniach: brązu, czerwieni i grafitu;
- 13) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:
  - a) minimum 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
  - b) 3 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług oraz 2 miejsca na 10 zatrudnionych, nie mniej niż 2 miejsca na obiekt,
  - c) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: minimum 1miejsce w granicach działki, w przypadku realizacji funkcji usługowej,
  - d) miejsca parkingowe realizowane jako naziemne, garażowe lub wbudowane w bryłę budynku;
- 14) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 800,0 m<sup>2</sup>;
- 15) minimalna szerokość frontu działki: 6,0 m;
- 16) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 50° do 130°.

## §17.

### Ustalenia szczegółowe dla terenu 4MNW-U

1. Dla terenu oznaczonego symbolem 4MNW-U ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) dopuszcza się usługi nieuciążliwe wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub realizowane samodzielnie w obiektach wolnostojących;
  - 2) dopuszcza się wolnostojące parterowe budynki gospodarcze, garaże, altany, wiaty oraz przydomowe ganki i oranżerie (ogrody zimowe) o powierzchni do 35 m<sup>2</sup> oraz pomieszczenia gospodarcze i garaże, jako wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:

- 1) linie zabudowy: ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z częścią graficzną zmiany planu;
- 2) maksymalna wysokość:
  - a) zabudowy mieszkaniowej, usługowej, mieszkaniowo-usługowej: do 11,0 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych, maksymalny poziom posadowienia parteru budynku 0,6 m licząc przy głównym wejściu do budynku,
  - b) zabudowy gospodarczej, garażowej, altan oraz oranżerii: do 5,0 m, jedna kondygnacja nadziemna,
  - c) wiat, hal związanych z funkcją usługową: 6,5 m, jedna kondygnacja nadziemna;
- 3) geometria dachów:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej, usługowej, mieszkaniowo-usługowej: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznych o kącie nachylenia od 40° do 45°, z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,
  - b) dla zabudowy gospodarczej, garażowej, altan oraz oranżerii: dachy harmonizujące pod względem kształtu i materiału pokrycia z dachami budynków mieszkalnych, usługowych, mieszkaniowo-usługowych, jedno- lub dwuspadowe, kąt nachylenia głównych połaci dachu od 20° i do 45°,
  - c) dopuszcza się hale o konstrukcji łukowej dachu;
- 4) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
- 5) maksymalna wysokość dla kondygnacji podziemnych: 3,0 m;
- 6) maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,05-0,7;
- 7) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy: 0,05-1,05;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,25;
- 9) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,35;
- 10) rzut głównej bryły budynku mieszkalnego i usługowego prostokątny,
- 11) kolorystyka elewacji zewnętrznych budynków w odcieniach bieli, szarości i beżu oraz wynikająca ze stosowania w elewacji materiałów takich jak m.in. drewno, cegła, kamień;
- 12) pokrycia dachowe w odcieniach: brązu, czerwieni i grafitu;
- 13) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:
  - a) minimum 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
  - b) 3 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług oraz 2 miejsca na 10 zatrudnionych, nie mniej niż 2 miejsca na obiekt,
  - c) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: minimum 1miejsce w granicach działki, w przypadku realizacji funkcji usługowej,
  - d) miejsca parkingowe realizowane jako naziemne, garażowe lub wbudowane w bryłę budynku;
- 14) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 800,0 m<sup>2</sup>;
- 15) minimalna szerokość frontu działki: 6,0 m;
- 16) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 50° do 130°.

## §18.

### Ustalenia szczegółowe dla terenów 1KDD, 2KDD i 3KDD

1. Dla terenów oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD i 3KDD ustala się przeznaczenie: teren drogi dojazdowej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) szerokość drogi publicznej dla terenu oznaczonego symbolem:

- a) 1KDD: zmienna, minimum 6,96 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z częścią graficzną zmiany planu,
- b) 2KDD: zmienna, minimum 5,47 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z częścią graficzną zmiany planu,
- c) 3KDD: zmienna, minimum 7,57 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z częścią graficzną zmiany planu;

2) szerokość pasa drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg.

**§19.**

**Ustalenia szczegółowe dla terenów 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR i 8KR**

1. Dla terenów oznaczonych symbolami 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR i 8KR ustala się przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) szerokość drogi dla terenu oznaczonego symbolem:

- a) 1KR: zmienna, minimum 8,0 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z częścią graficzną zmiany planu,
- b) 2KR: zmienna, minimum 8,0 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z częścią graficzną zmiany planu,
- c) 3KR: zmienna, minimum 6,0 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z częścią graficzną zmiany planu;
- d) 4KR: zmienna, minimum 8,93 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z częścią graficzną zmiany planu,
- e) 5KR: zmienna, minimum 4,19 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z częścią graficzną zmiany planu,
- f) 6KR: zmienna, minimum 5,92 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z częścią graficzną zmiany planu;
- g) 7KR: zmienna, minimum 4,9 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z częścią graficzną zmiany planu,
- h) 8KR: zmienna, minimum 4,94 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z częścią graficzną zmiany planu;

2) szerokość pasa drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg.

**§20.**

**Ustalenia szczegółowe dla terenów 1L i 2L**

1. Dla terenów oznaczonych symbolami 1L i 2L ustala się przeznaczenie: teren lasu.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się zakaz zabudowy.

**§21.**

Traci moc uchwała nr XXVII/329/20 Rady Miejskiej w Czersku z dnia 29 grudnia 2020 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Czersk w rejonie ulic: Porzeczkowej, Jagodowej, Agrestowej, Poziomkowej, Jeżynowej i Truskawkowej.

**§22.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Czerska.

**§23.**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

**Załącznik nr 2  
do uchwały nr .../.../...  
Rady Miejskiej w Czersku  
z dnia ...**

## **ROZSTRZYGNĘCIE**

### **o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, 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 2024 r. poz. 1130 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 2024 r. poz. 1465 ze zm.), zadania własne gminy.

§ 2. Opis sposobu realizacji inwestycji:

- 1) 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 2025 r. poz. 418), ustawą z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1320), ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 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 2025 r. poz. 647);
- 2) 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 niniejszej zmianie planu podlega przepisom szczególnym, w tym m.in.: ustawie z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1530 ze zm.), ustawie z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) oraz ustawie z dnia 11 września 2019 r. - Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1320).

**Załącznik nr 3  
do uchwały nr .../.../...  
Rady Miejskiej w Czersku  
z dnia ...**

**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 2024 R. POZ. 1130 ZE ZM.) PRZYGOTOWAŁA DANE PRZESTRZENNE DLA ZMIANY PLANU, KTÓRE STANOWIĄ ZAŁĄCZNIK DO UCHWAŁY W POSTACI CYFROWEJ.**

**Zalacznik3.gml**

**UZASADNIENIE**  
**DO UCHWAŁY NR .../.../...**  
**RADY MIEJSKIEJ W CZERSKU**  
**z dnia ...**

**1. Podstawa prawna**

Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 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 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, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.”

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Czersk w rejonie ulic: Porzeczkowej, Jagodowej, Agrestowej, Poziomkowej, Jeżynowej i Truskawkowej 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 ze zm.). Zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 2 „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 uchwalono dotychczas 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 zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Czersk w rejonie ulic: Porzeczkowej, Jagodowej, Agrestowej, Poziomkowej, Jeżynowej i Truskawkowej.

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

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

Granice obszaru objętego zmianą wskazano w uchwale nr IX/149/25 Rady Miejskiej w Czersku z dnia 28 stycznia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania

przestrzennego części miasta Czernsk w rejonie ulic: Porzeczkowej, Jagodowej, Agrestowej, Poziomkowej, Jeżynowej i Truskawkowej.

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

<b>Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym</b>		<b>Sposób realizacji wymagań wynikających z poszczególnych przepisów ustawy</b>
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, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, 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, ochrony złóż kopalin, zmniejszenia podatności na zmiany klimatu	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 2024 r. poz. 82 ze zm.) tereny nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze oraz leśnych na cele nieleśne.
art. 1 ust. 2 pkt 4	Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Uwzględniono poprzez ustalenie 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. 1141 ze zm.)	Ustalenia zmiany miejscowego planu precyzują granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, 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

<b>Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym</b>		<b>Sposób realizacji wymogów wynikających z poszczególnych przepisów ustawy</b>
		komunikacji i infrastruktury technicznej, a także ustalenia w zakresie uniwersalnego projektowania. Ponadto na potrzeby opracowania sporządzono Prognozę oddziaływania na środowisko.
art. 1 ust. 2 pkt 6	Walory ekonomiczne przestrzeni	Uwzględniono poprzez ustalenie w optymalny sposób zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, 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.
art. 1 ust. 2 pkt 7	Prawo własności	Ustalenia zmiany planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów. W granicach obszaru objętego zmianą planu znajdują się grunty należące do osób prywatnych. Zgodnie z art. 6 ww. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2024 r. poz. 1130 ze zm.) każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich. Ponadto, zgodnie z art. 8i ww. ustawy, konsultacje społeczne prowadzone są z wykorzystaniem form umożliwiających zabieranie głosu w sprawie konsultowanego projektu, w tym w formie uwag.
art. 1 ust. 2 pkt 8	Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa	<i>Zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. b projekt zmiany planu uzyskał pozytywne uzgodnienia właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.</i>

<b>Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym</b>		<b>Sposób realizacji wymogów wynikających z poszczególnych przepisów ustawy</b>
art. 1 ust. 2 pkt 9	Potrzeby interesu publicznego	Uwzględniono poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
art. 1 ust. 2 pkt 10	Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych	Uwzględniono poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji 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 zmiany miejscowego planu przystąpiono uchwałą nr IX/149/25 Rady Miejskiej w Czersku z dnia 28 stycznia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Czersk w rejonie ulic: Porzeczkowej, Jagodowej, Agrestowej, Poziomkowej, Jeżynowej i Truskawkowej.
art. 1 ust. 2 pkt 12	Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych	<p>Burmistrz zawiadomił poprzez ogłoszenia o podjęciu wyżej wymienionej Uchwały. Poinformował o możliwości składania wniosków do projektu zmiany planu <i>do dnia ....</i></p> <p>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.</p> <p><i>Ogłoszeniem Burmistrz zawiadomił konsultacjach społecznych dla projektu zmiany miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.</i></p> <p><i>Ogłoszeniem ukazało się na BIP Urzędu Gminy Czersk, stronie internetowej Gminy Czersk, tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Czersku i sołectwa Rytel oraz prasie.</i></p> <p><i>W ogłoszeniu zawarto informacje szczegółowe na temat: możliwości zapoznania z dokumentami, spotkania otwartego, składania uwag, /udziału w ankiecie/.</i></p> <p><i>Projekt ww. zmiany planu poddany był konsultacjom społecznym w dniach od ... do ... r. Materiały udostępnione były do wglądu w siedzibie Urzędu Miejskiego w Czersku, w godzinach pracy urzędu, w pok. nr ...</i></p> <p><i>W dniu ... w Urzędzie Miejskim w Czersku, w ... o godz. ... odbyło się spotkanie otwarte, poprzedzone prezentacją projektu zmiany planu, w trakcie którego sporządzono wymagany przepisami protokół.</i></p>

<b>Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym</b>		<b>Sposób realizacji wymogów wynikających z poszczególnych przepisów ustawy</b>
		<i>Dnia ... minął termin składania uwag i możliwości udziału /w ankiecie/ do ww. projektu. Do Urzędu (nie) wpłynęły pisma z uwagami oraz wypełnione ankiety.</i>
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 dla zdrowia ludzkiego i środowiska	Przeanalizowano potrzebę wprowadzania ustaleń w zmianie planu. Nie zachodziła taka konieczność.
art. 1 ust. 2 pkt 15	Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej	Uwzględniono poprzez analizę występowania gruntów rolnych oraz ich przydatności rolniczej.
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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje działki położone w Czersku. Są to w przeważającej części tereny otwarte, niezabudowane. Zabudowa skupia się głównie wzdłuż ulic Porzeczkowej, Jagodowej, Jeżynowej oraz Tucholskiej. Dominują budynki mieszkaniowe jednorodzinne. Zadaniem zaktualizowanej koncepcji zagospodarowania obszaru jest umożliwienie realizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej z poszanowaniem zasad zrównoważonego rozwoju. Opracowanie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajduje w pełni uzasadnienie, ponieważ umożliwi rozwój zabudowy, adekwatnie do potrzeb mieszkańców oraz umożliwi rozwój niezbędnej infrastruktury technicznej, z zakresu łączności.</p> <p>Analizy ekonomiczne – przedstawiono punkcie 5 uzasadnienia – tj. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.</p> <p>Analizy środowiskowe – zawarto w opracowaniu „Prognoza oddziaływania na środowisko do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Czersk w rejonie ulic: Porzeczkowej, Jagodowej, Agrestowej, Poziomkowej, Jeżynowej i Truskawkowej”.</p> <p>Analizy społeczne – przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu</p>

<b>Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym</b>		<b>Sposób realizacji wymogów wynikających z poszczególnych przepisów ustawy</b>
		zagospodarowania przestrzennego, Burmistrz wykonał „Analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium”.
art. 1 ust. 4	Wymagania ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy	Zmiana planu ustala następujące przeznaczenie terenu: a) MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, b) MNW-U teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, c) KDD – teren drogi dojazdowej, d) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej, e) L – teren lasu.  Sytuowanie nowej zabudowy, uwzględnia wymagania 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; zapewnianie 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.

**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 przedmiotowej zmiany 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 2024 r. 1141 ze zm.), 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 zmianie miejscowego planu wprowadzono obowiązek stosowania zasad uniwersalnego projektowania, w szczególności minimalnych wymagań służących zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami w zakresie dostępności architektonicznej. Analizowany obszar obejmuje tereny prywatne – wprowadzenie pozostałych rozwiązań z zakresu uniwersalnego projektowania będzie należało do właścicieli na etapie projektowania i później realizacji danej inwestycji.

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

Na potrzeby projektu zmiany planu przeanalizowano szczegółowo bilans dochodów i wydatków gminy. Zgodnie z przyjętymi założeniami, do budżetu gminy trafić mają podatki od nieruchomości w wyniku rozwoju zabudowy. Prognozowane wpływy z opłaty planistycznej są niepewne – warunkowe w okresie do 5 lat od uchwalenia miejscowego planu. Uwzględniając jednak potencjalne wpływy oraz możliwe wydatki na infrastrukturę, bilans przedstawia się dodatnio.