

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

z dnia

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenu w rejonie ulicy Szkolnej 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 2025 r. poz. 1153) 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 pkt 2 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 XIII/197/25 Rady Miejskiej w Czersku z dnia 27 maja 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Szkolnej 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 uchwala, co następuje:

§1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Szkolnej w Czersku, zwany dalej planem.
2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 0,42 ha położony w Czersku w rejonie ulicy Pomorskiej i Czerskiej Strugi, w granicach określonych w załączniku nr 1 do uchwały.
3. Załącznikami do uchwały są:
 - 1) część graficzna planu w skali 1:1000, będąca jej integralną częścią, stanowiąca załącznik nr 1;
 - 2) 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 2;
 - 3) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 3.
4. Obowiązującymi ustaleniami w części graficznej planu są:
 - 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) wymiarowanie (w metrach);
 - 5) przeznaczenie terenu:
 - a) MWW-U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług,
 - b) US – teren usług sportu i rekreacji,
 - c) KP – teren komunikacji pieszo-rowerowej,
 - d) ZP – teren zieleni urządzonej;
 - 6) granica strefy ochrony konserwatorskiej „A”;

7) zasięg terenów położonych w odległości 50 m od cmentarza.

§2.

Ilekrót w uchwale jest mowa o:

- 1) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię przedstawioną w części graficznej 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;
- 3) niskoemisyjnym źródle ciepła – należy przez to rozumieć źródła ciepła o wysokiej sprawności energetycznej, oparte na paliwach ciekłych, gazowych, energii elektrycznej, energii odnawialnej;
- 4) symbolu – należy przez to rozumieć oznaczenie cyfrowo-literowe, gdzie cyfra oznacza kolejny numer porządkowy, a litery oznaczają przeznaczenie terenu;
- 5) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony w części graficznej planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) usługach – należy przez to rozumieć działalność związaną z zaspokojeniem potrzeb ludności, prowadzoną w lokalu spełniającym wymogi przepisów właściwych dla danej funkcji;
- 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, w szczególności w formie hałasu, wibracji, zanieczyszczenia powietrza, wód, nie kwalifikujących się do przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko według norm określonych odrębnymi przepisami
- 8) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§3.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów niezwiązanych z podstawowym przeznaczeniem terenu i jego obsługą, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego w zakresie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
2. Dopuszcza się dojścia i dojazdy niewskazane w części graficznej planu.
3. Dopuszcza się budowę, rozbudowę, nadbudowę i przebudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków z zachowaniem ustaleń uchwały.
4. Obowiązuje stosowanie zasad uniwersalnego projektowania, w szczególności minimalnych wymagań służących zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami w zakresie dostępności architektonicznej.

§4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1. Ustala się nakaz ochrony drzew, z zachowaniem przepisów odrębnych oraz wzbogacenia obszaru zróżnicowanymi formami zieleni.

2. Ustala się nakaz stosowania gatunków drzew adekwatne siedliskowo, przy projektowaniu zieleni towarzyszącej zagospodarowaniu terenu.
3. Ustala się zakaz użytkowania i zagospodarowania terenu mogącego stanowić źródło zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego.
4. Ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego w zakresie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§5.

Zasady kształtowania krajobrazu

Nie występuje potrzeba określania.

§6.

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

1. Obszar objęty planem znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej „A”.
2. W związku §6 ust. 1 ustala się:
 - 1) zakaz dokonywania trwałych zmian ukształtowania terenu;
 - 2) nakaz dostosowania nowych obiektów do historycznej kompozycji przestrzennej i historycznej architektury.

§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, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone 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 planem w całości położony jest w granicach obszaru Natura 2000 Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków PLB220009 Bory Tucholskie – obowiązują przepisy odrębne.
2. W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, ani obszary osuwania się mas ziemnych.
3. Obszar objęty planem znajduje się poza granicami krajobrazów priorytetowych określonych w Audycie krajobrazowym województwa pomorskiego.

§10.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

Nie występuje potrzeba określania.

§11.

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

1. Część obszaru objętego planem, wskazana w części graficznej, znajduje się w zasięgu terenów położonych w odległości 50 m od cmentarza – obowiązują przepisy odrębne.
2. Obszar objęty planem znajduje się w zasięgu terenów położonych w odległości 150 m od cmentarza – obowiązują przepisy odrębne.

§12.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę oraz rozbudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
2. Ustala się nakaz lokalizowania obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi, z dopuszczeniem innego sytuowania przy zachowaniu przepisów odrębnych i w sposób nie ograniczający zagospodarowania terenu.
3. Ustala się nakaz realizowania przewodów sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych.
4. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:
 - 1) z sieci wodociągowej o średnicy wodociągów nie mniejszej niż 32,0 mm;
 - 2) należy zapewnić wodę do celów przeciwpożarowych, w tym służącą do zewnętrznego gaszenia pożaru dla nowo powstałych obiektów, zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków komunalnych: do sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy rur nie mniejszej niż 50,0 mm.
6. Ustala się następujące 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.
7. Ustala się następujące 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.
8. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło: ze źródeł indywidualnych niskoemisyjnych.
9. Ustala się następujące 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.
10. Zasady obsługi telekomunikacyjnej: zgodnie z przepisami odrębnymi.
11. Ustala się następujące zasady gospodarowania odpadami: zgodnie z prawem lokalnym obowiązującym w granicach miasta i gminy Czersk i przepisami odrębnymi.

12. Dopuszcza się podziały nieruchomości mające na celu wydzielenie działek dla urządzeń, obiektów infrastruktury technicznej i komunikacji, dojazd i dojazdów niewskazanych w części graficznej planu, oraz umożliwiające zagospodarowanie wydzielonych działek gruntu zgodnie z przeznaczeniem terenu.
13. Powiązania obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewnia droga publiczna, tj. ulica Szkolna, zlokalizowana poza granicami obszaru objętego planem.
14. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem z:
 - 1) z ulicy Szkolnej, drogi wojewódzkiej nr 237, usytuowanej poza granicami obszaru objętego planem, sąsiadującej z nim od północy;
 - 2) z terenu komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczonego symbolem 1KP;
 - 3) 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.
15. Ustala się obowiązek zapewnienia ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w tym jezdni ścieżek rowerowych, chodników, z zewnętrznym układem komunikacyjnym.

§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 oznaczonych symbolami: 1MWW-U, 1US: 30%;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami: 1KP, 1ZP: 1%.

§15.

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 1MWW-U

1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1MWW-U ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług.
2. Wyklucza się realizację usług:
 - 1) handlu wielkopowierzchniowego;
 - 2) rzemieślniczych;
 - 3) zdrowia i pomocy społecznej;
 - 4) nauki;
 - 5) edukacji;
 - 6) kultu religijnego;
 - 7) bezpieczeństwa i porządku publicznego.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) dopuszcza się realizację funkcji mieszkalnej oraz usługowej łącznie lub rozdzielnie, tj. dopuszcza się budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych, budynków usługowych oraz budynków mieszkalno-usługowych;

- 2) ustala się zakaz realizacji wolnostojących garaży i budynków gospodarczych;
 - 3) dopuszcza się garaże jako wbudowane w bryłę budynku.
4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- 1) ustala się standardy akustyczne w rozumieniu przepisów odrębnych, dotyczących ochrony środowiska: jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
 - 2) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe.
5. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów: ustala się:
- 1) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z częścią graficzną planu;
 - 2) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych: 16,0 m, do pięciu kondygnacji nadziemnych,
 - b) dla budynków usługowych: 12,0 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych,
 - c) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej: 15,0 m;
 - 3) geometrię dachów: dachy jedno- lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 2° do 45°, położenie głównej kalenicy dachu równoległe do nieprzekraczalnej linii zabudowy;
 - 4) kolorystykę:
 - a) elewacji budynków: w odcieniach jasnych – bieli, beżu, szarości,
 - b) pokryć dachowych: w odcieniach szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;
 - 5) maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,05-3,0;
 - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3;
 - 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,6;
 - 8) minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:
 - a) 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce do parkowania na 50,0 m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: 1 miejsce na każde 20 miejsc parkingowych, w przypadku realizacji funkcji usługowej,
 - d) miejsca parkingowe realizowane jako naziemne lub wbudowane w bryłę budynku.

§16.

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 1US

1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1US ustala się przeznaczenie: teren usług sportu i rekreacji.
2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów: ustala się:

- 1) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z częścią graficzną planu;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) usługowej: 8,0 m, jedna kondygnacja nadziemna,
 - b) dla obiektów sportu i rekreacji: 5,0 m,
 - c) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej: 15,0 m;
- 3) geometrię dachów: dachy jedno- lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 2° do 45°, położenie głównej kalenicy dachu równoległe do nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 4) kolorystykę:
 - a) elewacji budynków: w odcieniach jasnych – bieli, beżu, szarości,
 - b) pokryć dachowych: w odcieniach szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;
- 5) maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,05-0,7;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3;
- 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,7;
- 8) minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:
 - a) 1 miejsce do parkowania na 50,0 m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: minimum 1 miejsce na każde 20 miejsc do parkowania,
 - c) miejsca do parkowania realizowane jako naziemne;
- 9) nakaz zagospodarowania terenu jako jednej działki budowlanej.

§17.

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 1KP

1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1KP ustala się przeznaczenie: teren komunikacji pieszo-rowerowej.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) ustala się szerokość drogi: zmienną, minimum 2,4 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z częścią graficzną planu;
 - 2) dopuszcza się utwardzenie ciągu pieszo-rowerowego.

§18.

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 1ZP

1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1ZP ustala się przeznaczenie: teren zieleni urządzonej.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się zakaz zabudowy.

§19.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Czerska.

§20.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

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

ROZSTRZYGNIĘCIE

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 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 2025 r. poz. 1153), 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 ze zm.), ustawą z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1320 ze zm.), ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), 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 ze zm.);
- 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 niniejszym planie podlega przepisom szczególnym, w tym m.in.: ustawie z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1483), ustawie z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz ustawie z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1320 ze zm.).

**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 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.) tj.: „Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, wraz z uzasadnieniem, uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego. 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 w Czersku 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 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 uchwalono do tej pory 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 w Czersku.

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 XIII/197/25 Rady Miejskiej w Czersku z dnia 27 maja 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Szkolnej w Czersku.

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, ochrony złóż kopalin, zmniejszania podatności na zmiany klimatu	<p>Uwzględniono poprzez ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.</p> <p>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.</p> <p>W granicach obszaru nie występują złoża kopalin, nie zachodziła potrzeba uwzględniania w zmianie miejscowego planu.</p>
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 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 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, a także ustalenia w zakresie uniwersalnego projektowania. Ponadto

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym		Sposób realizacji wymogów wynikających z poszczególnych przepisów ustawy
		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 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 oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, wysokości stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.
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 grunty należące do osób prywatnych oraz stanowiące mienie Gminy Czernik. 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 miejscowym planie 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 planu uzyskał pozytywne uzgodnienia właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.</i>
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 pkt 10	Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej,	Uwzględniono poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym		Sposób realizacji wymogów wynikających z poszczególnych przepisów ustawy
	w szczególności sieci szerokopasmowych	
art. 1 ust. 2 pkt 11	Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej	<p>Do prac planistycznych nad sporządzeniem miejscowego planu przystąpiono uchwałą nr XIII/197/25 Rady Miejskiej w Czersku z dnia 27 maja 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Szkolnej w Czersku.</p> <p>Burmistrz zawiadomił poprzez ogłoszenia o podjęciu wyżej wymienionej Uchwały. Poinformował o możliwości składania wniosków do projektu planu w terminie do dnia</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>
art. 1 ust. 2 pkt 12	Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych	<p><i>Ogłoszeniem Burmistrz zawiadomił o konsultacjach społecznych do projektu miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Ogłoszenie ukazało się na BIP Urzędu Gminy Czersk, stronie internetowej Gminy Czersk, tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Czersku i Osiedla nr 3 „Tucholskiego” w Czersku oraz w prasie i na platformie voxly.pl/czersk.</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. planu poddany był konsultacjom społecznym w dniach od ... r. do ... r. Materiały udostępnione były do wglądu w siedzibie Urzędu Miejskiego w Czersku, ul. Kościuszki 27, 89-650 Czersk, w godzinach pracy urzędu, w pok. nr 22.</i></p> <p><i>W dniu ... r. w ..., ul. o godz. ... odbyło się spotkanie otwarte, poprzedzone prezentacją projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozwiązaniami, w trakcie którego sporządzono wymagany przepisami protokół. Spotkanie otwarte odbyło się równocześnie w formie telekonferencji za pośrednictwem platformy voxly.pl/czersk.</i></p> <p><i>Dnia ... r. minął termin składania uwag i możliwości udziału w ankiecie do ww. projektu. Do Urzędu /nie/ wpłynęły pisma z uwagami oraz wypełnione ankiety.</i></p>

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 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 planie. Nie zachodziła taka konieczność.
art. 1 ust. 2 pkt 15	Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej	Nie dotyczy.
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 obszar położony w Czersku. Są to tereny zabudowane, dla których powstała potrzeba sporządzenia miejscowego planu, aby wprowadzić zmiany w obecnym użytkowaniu terenu. Zadaniem koncepcji zagospodarowania obszaru jest umożliwienie realizacji nowych obiektów usługowych i mieszkaniowych. Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajduje w pełni uzasadnienie, ponieważ przewidziano możliwość poprawy funkcjonowania fragmentu miasta, za sprawą przekształceń istniejącej czy też wprowadzenia nowej zabudowy od strony dróg publicznych. Założono również zapewnienie potrzebnej dla tych inwestycji infrastruktury technicznej.</p> <p>Analizy ekonomiczne – zawarto w 5 uzasadnienia – tj. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.</p> <p>Analizy środowiskowe – zawarto w opracowaniu „Prognoza oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Szkolnej w Czersku”.</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”.</p>

art. 1 ust. 4	Wymagania ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy	Plan ustala następujące przeznaczenie terenu: <ul style="list-style-type: none">• MWW-U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług,• US – teren usług sportu i rekreacji,• KP – teren komunikacji pieszo-rowerowej,• ZP – teren zieleni urządzonej. Sytuowanie nowych obiektów, 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; zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów istniejącymi i projektowanymi drogami publicznymi oraz drogami wewnętrznymi; planowanie i lokalizowanie nowych inwestycji 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 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 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. Na etapie sporządzania projektu planu przeanalizowano zasady uniwersalnego projektowania, w szczególności minimalnych wymagań służących zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami w zakresie dostępności architektonicznej. Analizowany obszar obejmuje tereny stanowiące własność Gminy Czersk oraz grunty prywatne – wprowadzenie odpowiednich 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 planu przeanalizowano szczegółowo bilans dochodów i wydatków gminy. Zgodnie z przyjętymi założeniami, do budżetu gminy trafić mogą podatki od nieruchomości w wyniku rozwoju zabudowy. Prognozowane wpływy z opłaty planistycznej są niepewne – warunkowe w okresie do 5 lat od uchwalenia miejscowego planu. Obszar posiada dostęp do istniejących dróg publicznych oraz mediów, dlatego też nie są przewidywane znaczne wydatki na infrastrukturę techniczną. Uwzględniając jednak potencjalne wpływy oraz możliwe wydatki na infrastrukturę, bilans przedstawia się dodatnio.