



Projekt nr 2

UCHWAŁA Nr XXIX/.../21

RADY MIEJSKIEJ W CZERSKU

z dnia 23 lutego 2021 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulicy
21 Lutego w mieście Czersk**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. – Dz. U. z 2020 r., poz. 713 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. – Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.) oraz uchwały nr XI/131/19 Rady Miejskiej w Czersku z dnia 30 lipca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulicy 21 Lutego w mieście Czersk, po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czersk, w granicach administracyjnych miasta i gminy, uchwalonej uchwałą nr XXXVI/301/14 Rady Miejskiej w Czersku z dnia 28 lutego 2014 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czersk, w granicach administracyjnych miasta i gminy

Rada Miejska uchwała, co następuje:

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulicy 21 Lutego w mieście Czersk.
2. Planem objęto obszar, którego granice przedstawia rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.
3. Integralną częścią uchwały jest tekst oraz rysunek planu miejscowego w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.
4. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowi załącznik nr 2 do uchwały.
5. 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, stanowi załącznik nr 3 do uchwały.
6. Zbiór danych przestrzennych w rozumieniu art. 3 pkt 11 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (t. j. – Dz. U. z 2021 r., poz. 214) stanowi załącznik nr 4 do uchwały.
7. Na rysunku planu obowiązującymi ustaleniami planu są:
 - 1) granica obszaru objętego planem,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem składającym się z numeru porządkowego i oznaczenia literowego,
 - 4) obiekt zabytkowy ujęty w ewidencji zabytków,
 - 5) strefa krajobrazowo-ochronna,

- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy,
- 7) wymiarowanie.

§ 2.

Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 2) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, objęty ustaleniami planu, o określonym rodzaju przeznaczenia, posiadający symbol, kolor i przypisane do niego ustalenia,
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć część graficzną planu stanowiącą załącznik nr 1,
- 4) **symbolu terenu** – należy przez to rozumieć oznaczenie terenu, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
- 5) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 6) **linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą tereny o różnym przeznaczeniu, lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie należy wprowadzać zabudowy, przy czym linia ta nie dotyczy sieci infrastruktury technicznej,
- 8) **sieci infrastruktury technicznej** – podziemne przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne,
- 9) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć zagospodarowanie terenu związane z prowadzeniem działalności usługowej,
- 10) **źródłach indywidualnych** – należy przez to rozumieć źródła zaopatrzenia w energię, w których zastosowano technologie bezemisyjne lub rozwiązania oparte na technologiach i paliwach zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza, a tym samym ograniczające niską emisję.

§ 3.

W granicach obszaru objętego planem wyznacza się tereny o przeznaczeniu:

- 1) **MN/U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej,
- 2) **ZN** – teren zieleni nieurządzonej,
- 3) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych,
- 4) **KDX** – teren ciągu pieszo-jezdnego.

§ 4.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MN/U**, **2MN/U**, **3MN/U** ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej,
 - b) wyżej wymienione przeznaczenie może być realizowane łącznie lub osobno,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zakaz sytuowania wolnostojących budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych przed budynkami mieszkalnymi, usługowymi lub mieszkalno-usługowymi od strony frontu działki,

- b) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych bezpośrednio przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) istniejące obiekty budowlane do utrzymania z możliwością przebudowy, nadbudowy, zmiany sposobu użytkowania oraz rozbudowy do odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- a) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej,
 - b) teren objęty planem położony jest na obszarze Natura 2000 – Obszar Specjalnej Ochrony Bory Tucholskie (PLB220009 – Dyrektywa Ptasia) – należy uwzględnić reżimy ochronne zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) na terenie oznaczonym symbolem 3MN/U wzdłuż granicy z doliną Czerskiej Strugi wprowadza się strefę krajobrazowo-ochronną wolną od zabudowy jako strefę zieleni krajobrazowej wzdłuż tej granicy, stanowiącą obudowę biologiczną i krajobrazową potoku – o szerokości minimalnej 15,0 m zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu dla terenu MN/U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
- 3a) zasady kształtowania krajobrazu – nie występuje potrzeba określania,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) na terenie oznaczonym symbolem 3MN/U znajduje się zabytkowy budynek ujęty w ewidencji zabytków, objęty ochroną konserwatorską:
 - ochroną konserwatorską należy objąć: historyczną bryłę, historyczny kształt dachu, historyczną dyspozycję ścian (w tym historyczne rozmieszczenie obiektów okiennych i drzwiowych), historyczny detal architektoniczny (w tym wielkość i kształt otworów okiennych i drzwiowych oraz historyczne i tradycyjne podziały stolarki okiennej i drzwiowej), historyczne materiały budowlane i historyczną kolorystykę,
 - zakaz rozbudowy i nadbudowy zabytkowych obiektów ewidencyjnych,
 - zakaz ocieplania ścian od zewnątrz o licu ceglanym,
 - należy stosować przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami w przypadku praz związanych z ww. elementami chronionymi,
 - b) teren objęty planem położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie obszarów strefy „B” ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego miasta Czerska oraz obiektów objętych ochroną konserwatorską – należy uwzględnić reżimy ochronne zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej – nie występuje potrzeba określania,
- 6) 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:

- a) na terenie oznaczonym symbolem 2MN/U dopuszcza się możliwość zabudowy szeregowej,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 11 m, przy zachowaniu maksymalnej wysokości budynków garażowych, gospodarczych i garażowo-gospodarczych – 6 m,
 - dla zabudowy usługowej – 11 m,
 - c) dopuszcza się maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym oraz podpiwniczenie,
 - d) geometria dachu – układ jedno-, dwu- lub czterospadowy, kąt nachylenia połaci dachu od 15° do 45°,
 - e) nakaz zachowania minimum 50% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki,
 - g) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – od 0,05 do 0,8,
 - dla zabudowy usługowej – od 0,10 do 1,6,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z lokalami użytkowymi o funkcji usługowej – od 0,10 do 1,6,
 - h) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru mierzony od naturalnego poziomu gruntu przed głównym wejściem do budynku – 0,6 m,
 - i) w nowej zabudowie należy nawiązać do historycznej zabudowy w sąsiedztwie pod względem lokalizacji, charakteru, kształtu i gabarytu bryły, kształtu dachu, artykulacji elewacji,
 - j) należy wzbogacić szatę roślinną w formie zadrzewień i zakrzewień,
 - k) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - l) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie w ramach działki budowlanej,
 - dla zabudowy usługowej – 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni obiektów usługowych w ramach działki budowlanej,
 - m) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - n) sposób realizacji miejsc do parkowania – jako naziemne, podziemne miejsca parkingowe lub w garażu wolnostojącym lub wbudowanym,
- 7) 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 – nie występuje potrzeba określania,
 - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – nie występuje potrzeba określania,
 - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nie występuje potrzeba określania,
 - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna – z dróg publicznych zlokalizowanych poza obszarem opracowania,

- b) dopuszcza się realizację wewnętrznego systemu/układu komunikacyjnego dla obsługi istniejących i projektowanych obiektów budowlanych,
 - c) zaopatrzenie w wodę – z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej o przekroju nie mniejszym niż \varnothing 32 mm,
 - d) odprowadzenie ścieków bytowych – do istniejącej lub projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej o przekroju nie mniejszym niż \varnothing 60 mm,
 - e) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
 - do kanalizacji deszczowej,
 - dopuszcza się możliwość zagospodarowania wód opadowych w ramach działki budowlanej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej o napięciu od 0,4kV do 15kV,
 - g) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii do mocy 100 kW za wyjątkiem elektrowni wiatrowych do mocy 50 kW,
 - h) zaopatrzenie w energię ciepłą – ze źródeł indywidualnych lub z istniejącej lub projektowanej sieci gazociągowej,
 - i) zaopatrzenie w gaz – z istniejącej lub projektowanej sieci gazowej,
 - j) gospodarka odpadami komunalnymi – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - k) dopuszcza się budowę i przebudowę sieci infrastruktury technicznej,
 - l) dopuszcza się sytuowanie obiektów i urządzeń sieci infrastruktury technicznej poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu z bezpośrednim, swobodnym dostępem do drogi,
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania;
- 12) stawka procentowa stanowiąca podstawę do określenia się opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 30%.

§ 5.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZN** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zieleni nieurządzonej,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – nie występuje potrzeba określania,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – teren objęty planem położony jest na obszarze Natura 2000 – Obszar Specjalnej Ochrony Bory Tucholskie (PLB220009 – Dyrektywa Ptasia) – należy uwzględnić reżimy ochronne zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3a) zasady kształtowania krajobrazu – nie występuje potrzeba określania,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – nie występuje potrzeba określania,
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej – nie występuje potrzeba określania,
- 6) 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 – nie występuje potrzeba określania,

- 7) 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 – nie występuje potrzeba określania,
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – nie występuje potrzeba określania,
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – na terenach zieleni nieurządzonej ustala się zakaz zabudowy,
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – obsługa komunikacyjna – z dróg publicznych zlokalizowanych poza obszarem sposobów i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania,
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania,
- 12) stawka procentowa stanowiąca podstawę do określenia się opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 30%.

§ 6.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1WS**, **2WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren wód powierzchniowych śródlądowych,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – nie występuje potrzeba określania,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – teren objęty planem położony jest na obszarze Natura 2000 – Obszar Specjalnej Ochrony Bory Tucholskie (PLB220009 – Dyrektywa Ptasia) – należy uwzględnić reżimy ochronne zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3a) zasady kształtowania krajobrazu – nie występuje potrzeba określania,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – nie występuje potrzeba określania,
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określania,
- 6) 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 – nie występuje potrzeba określania,
- 7) 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 – nie występuje potrzeba określania,
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – nie występuje potrzeba określania,
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nie występuje potrzeba określania,

- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – obsługa komunikacyjna – z dróg publicznych zlokalizowanych poza obszarem sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania,
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania,
- 12) stawka procentowa stanowiąca podstawę do określenia się opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 30%.

§ 7.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDX** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren ciągu pieszo-rowerowego,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych niezwiązanych z obsługą drogi, za wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej,
 - b) zakaz poruszania się samochodów osobowych,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – teren objęty planem położony jest na obszarze Natura 2000 – Obszar Specjalnej Ochrony Bory Tucholskie (PLB220009 – Dyrektywa Ptasia) – należy uwzględnić reżimy ochronne zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3a) zasady kształtowania krajobrazu – nie występuje potrzeba określania,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej – nie występuje potrzeba określania,
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określania,
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalną 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 – szerokość drogi w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – zgodnie z rysunkiem planu,
- 7) 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 – nie występuje potrzeba określania,
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – nie występuje potrzeba określania,
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nie występuje potrzeba określania,
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – dopuszcza się budowę i przebudowę sieci infrastruktury technicznej,
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania,

- 12) stawka procentowa stanowiąca podstawę do określenia się opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 15 %.

§ 8.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi.

§ 9.

1. Uchwała podlega ogłoszeniu na tablicy ogłoszeń, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Wnoszący:
Burmistrz

Przemysław Biesek-Talewski

Przewodniczący Rady

Krzysztof Przytarski

UZASADNIENIE

Zgodnie z uchwałą nr XI/131/19 Rady Miejskiej w Czersku z dnia 30 lipca 2019 r. przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulicy 21 Lutego w mieście Czersk.

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

1. Przy sporządzeniu projektu niniejszego planu miejscowego uwzględniono:
 - 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez wprowadzenie zapisów regulujących i kształtujących przestrzeń w sposób harmonijny, opierając się na relacjach pomiędzy uwarunkowaniami i wymogami funkcjonalnymi, społeczno-gospodarczymi, środowiskowymi, kulturowymi oraz kompozycyjno-estetycznymi, określenie przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem składającym się z liter, nieprzekraczalnych linii zabudowy, wskaźników zabudowy,
 - 2) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu,
 - 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez wprowadzenie zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej,
 - 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
 - 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez określenie zasad ochrony środowiska, liczby miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - 6) walory ekonomiczne przestrzeni racjonalnie wykorzystując istniejące elementy wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu przy umożliwieniu sytuowania nowej zabudowy,
 - 7) prawo własności – ustalenia projektu planu nie ograniczają prawa własności,
 - 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – w obszarze planu nie zidentyfikowano obszarów i obiektów mających znaczenie w tym zakresie co zostało potwierdzone przez uzgodnienie projektu planu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa,
 - 9) potrzeby interesu publicznego poprzez ochronę walorów przyrodniczych i krajobrazowych, zapewnienie ładu przestrzennego oraz wypełnienie ustaleń zawartych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czersk,
 - 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, określając możliwość uzbrojenia terenu w sieci infrastruktury technicznej oraz precyzując zasady ich realizacji,
 - 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez:
 - a) ogłoszenie, obwieszczenie, w tym na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej, i zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu i zebraniu wniosków do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej,

- b) ogłoszenie, obwieszczenie, w tym na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej, o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu i możliwości składania uwag do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej,
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t. j. – Dz. U. z 2020 r., poz. 283 ze zm.) przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
 - 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności poprzez istniejącą lub projektowaną sieć wodociągową zapewniającą odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności.
2. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu:
 - 1) ważne były – 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 poprzez uwzględnienie uzasadnionych wniosków do planu,
 - 2) ważne były – analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne poprzez sporządzenie prognozy finansowej, opracowania ekofizjograficznego oraz prognozy oddziaływania na środowisko do przedmiotowego planu oraz wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu i możliwości składania uwag do planu.
 3. Dopuszczając nową zabudowę, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w zakresie:
 - 1) kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego poprzez lokalizację zabudowy opartej o istniejący system komunikacji,
 - 2) lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu. Wydzielone działki usytuowane są w pobliżu drogi publicznej, co ułatwi mieszkańcom korzystanie z publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu,
 - 3) zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych poprzez dostęp do układu komunikacyjnego,
 - 4) dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:
 - a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (t. j. – Dz. U. z 2019 r., poz. 1443) – projekt przewiduje uzupełnienie i uporządkowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej,
 - b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a, przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej

oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy – projekt planu określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej.

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

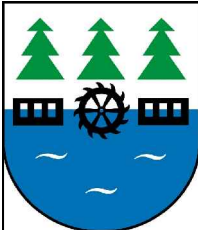
Niniejszy plan miejscowy zachowuje zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez uchwałę nr XXIV/211/16 Rady Miejskiej w Czersku z dnia 29 września 2016 r., o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Niniejszy plan miejscowy wywierał będzie wpływ na finanse publiczne, w tym budżet Gminy poprzez wpływy z podatków od nieruchomości.

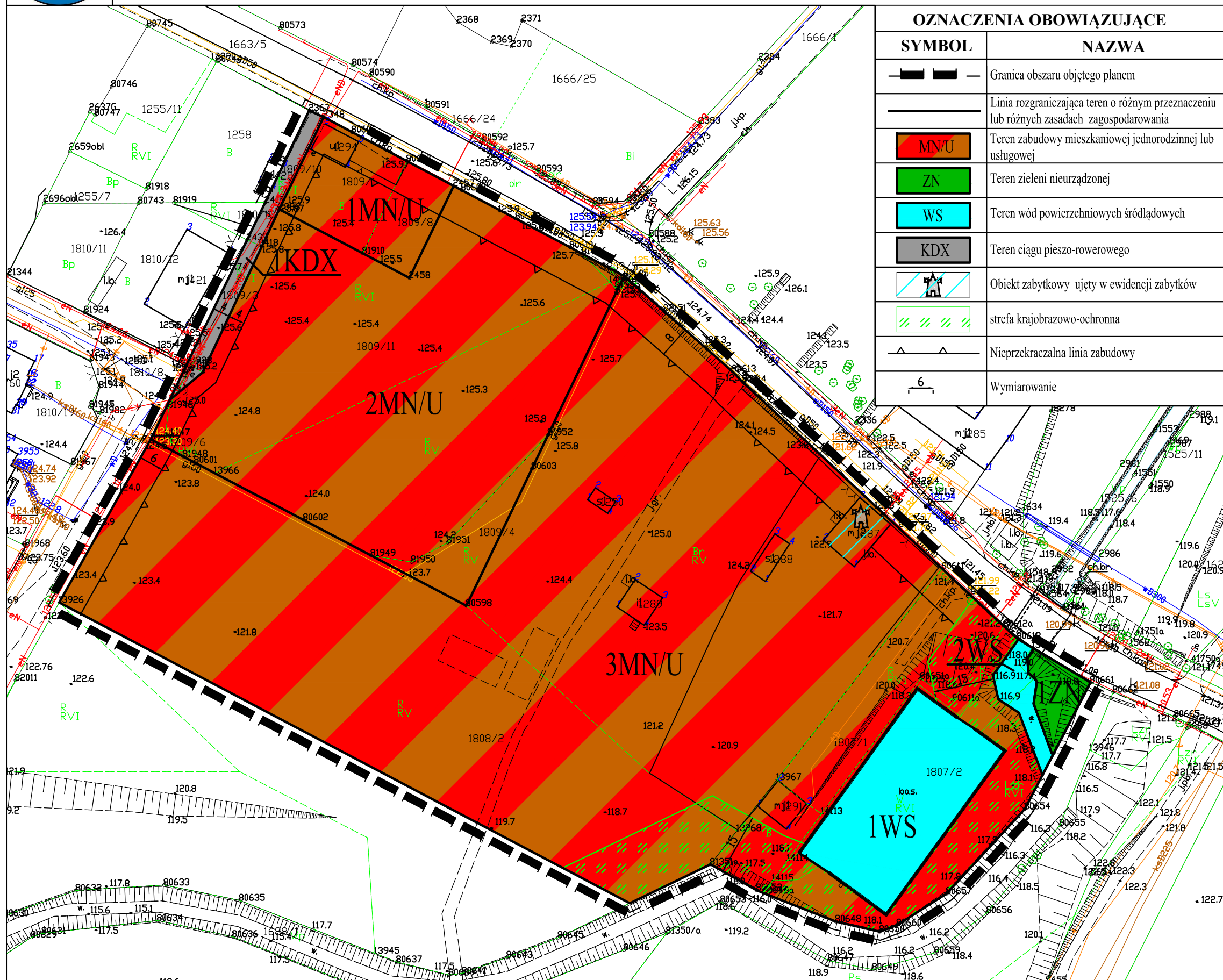
Zapisane w projekcie planu ustalenia są zgodne z polityką przestrzenną wyrażoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czersk.

W świetle wyżej wymienionych okoliczności uchwalenie przedstawionego projektu planu w przedłożonej przez Burmistrza Czerska formie jest uzasadnione.

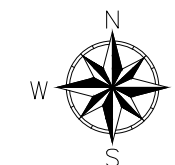


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU W REJONIE ULICY 21 LUTEGO W MIEŚCIE CZERSK

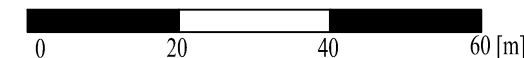
Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Czersku
z dnia r.



OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE	
SYMBOL	NAZWA
	Granica obszaru objętego planem
	Linia rozgraniczająca teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej
	Teren zieleni nieurządzonej
	Teren wód powierzchniowych śródlądowych
	Teren ciągu pieszo-rowerowego
	Obiekt zabytkowy ujęty w ewidencji zabytków
	strefa krajobrazowo-ochronna
	Nieprzekraczalna linia zabudowy
	Wymiarowanie



SKALA 1:1000



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY CZERSK,
DLA OBSZARU W GRANICACH
ADMINISTRACYJNYCH MIASTA I GMINY



- granica obszaru objętego planem
- tereny posiadające obowiązujące m.p.z.p.
- tereny rozwoju urbanistycznego - zamiar sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
- tereny zabudowane
- wody powierzchniowe
- łąki i pastwiska
- tereny trudne do zabudowy
- rowy i kanały
- jeziora i zbiorniki wodne
- ulice

ORGAN SPORZĄDZAJĄCY:
BURMISTRZ CZERSKA



Załącznik nr 2
do uchwały nr XXIX/.../21
Rady Miejskiej w Czersku
z dnia 23 lutego 2021 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W CZERSKU O SPOSOBIE ROZPATRZENIA
UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO DLA TERENU W REJONIE ULICY 21 LUTEGO W MIEŚCIE
CZERSK**

Udokumentowano, że w czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, tj. w dniach od 18 grudnia 2020 r. do 22 stycznia 2021 r. oraz w terminie obligatoryjnym oczekiwania na uwagi, tj. do dnia 8 lutego 2021 r., nie wpłynęły żadne uwagi.



Załącznik nr 3
do uchwały nr XXIX/.../21
Rady Miejskiej w Czerny
z dnia 23 lutego 2021 r.

**ROZSTRZYGNIECIE 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**

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców należą, zgodnie z art. 7 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. – Dz. U. z 2020 r., poz. 713 ze zm.) do zadań własnych gminy.
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w planie obejmują budowę i przebudowę sieci infrastruktury technicznej.
3. Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w ust. 1 i 2:
 - 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, m.in.: ustawą o gospodarce nieruchomościami, ustawą Prawo Budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej i ustawą Prawo ochrony środowiska,
 - 2) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej, w tym stacje transformatorowe lub ciepła realizowane będą w sposób określony w ustawie z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo Energetyczne (t. j. – Dz. U. z 2020 r., poz. 833 ze zm.),
 - 3) inwestycje z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji realizowane będą na podstawie ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (t. j. – Dz. U. z 2020 r., poz. 2028),
 - 4) realizacja pozostałych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej będą przedmiotem umowy zainteresowanych stron zgodnie z przepisami prawa.
4. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie miejscowym, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t. j. – Dz. U. z 2019 r., poz. 869 ze zm.) oraz ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (t. j. – Dz. U. z 2021 r., poz. 38), przy czym:
 - 1) przychody i wydatki, w tym nazwę zadań inwestycyjnych i źródło ich finansowania w okresie wieloletnim, ustalane są przez Radę Miejską corocznie w uchwale budżetowej oraz uchwale w sprawie wieloletniej prognozy finansowej,
 - 2) źródłem finansowania inwestycji gminnych są w całości lub w części: Budżet Gminy, źródła zewnętrzne (np.: fundusze strukturalne Unii Europejskiej, dotacje z budżetu państwa, źródła z Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej), porozumienia publiczno-prywatne,
 - 3) mogą zostać pobrane zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami oraz ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: opłaty adiacenckie, opłaty planistyczne.
5. Termin i koszty budowy, rozbudowy i przebudowy sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, sieci i urządzeń do zaopatrzenia w energię elektryczną zostaną określone przez gminę w budżecie oraz wieloletnim planie inwestycyjnym.



Załącznik nr 4
do uchwały nr XXIX/.../21
Rady Miejskiej w Czersku
z dnia 23 lutego 2021 r.

**DANE PRZESTRZENNE, O KTÓRYCH MOWA W ART. 67A UST. 3 I 5 USTAWY Z DNIA
27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM
(T.J. – DZ. U. Z 2020 R., POZ. 293 ZE ZM.)**

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67 a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulicy 21 Lutego w mieście Czersk znajdują się pod adresem: <https://czersk.e-mapa.net/wykazplanow/>.