



WO.0007.38.2021

UCHWAŁA Nr XXXI/369/21**RADY MIEJSKIEJ W CZERSKU**

z dnia 13 kwietnia 2021 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulicy Józefa Ostrowskiego 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 2020 r., poz. 713 ze zm.), art. 20 ust. 1 w zw. z art. 27 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 XXI/241/20 Rady Miejskiej w Czersku z dnia 28 kwietnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Józefa Ostrowskiego w Czersku, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czersk w granicach administracyjnych miasta i gminy, uchwalonego 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 zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Józefa Ostrowskiego w Czersku, zwaną dalej planem.
2. Plan obejmuje obszar położony w rejonie ulic Józefa Ostrowskiego, Rynkowej, Kościuszki, którego granice przedstawiono na rysunku planu w skali 1:500 stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, o pow. ok. 1,29 ha.
3. Integralną częścią uchwały są:
 - 1) rysunek planu w skali 1:500 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały,
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik nr 2 do uchwały,
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały,
 - 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust.3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.
4. Obowiązującymi ustaleniami na rysunku planu są:
 - 1) granice obszaru objętego opracowaniem planu,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) symbol cyfrowo-literowy – oznaczenie terenu identyfikujące teren wydzielony liniami rozgraniczenia, gdzie cyfra oznacza kolejny nr porządkowy, a litery oznaczają przeznaczenie terenu:
 - a) U – tereny zabudowy usługowej,

- b) UM – tereny zabudowy usługowej oraz mieszkaniowej,
 - c) E – teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyki,
 - d) KP – teren komunikacyjny – parking,
 - e) KDD – teren komunikacyjny – droga publiczna, dojazdowa,
 - f) KX – teren komunikacyjny – plac pieszy,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 5) obowiązujące linie zabudowy,
 - 6) granica strefy sanitarnej od cmentarza – 50 m,
 - 7) akcent architektoniczny – dopuszczalna orientacyjna lokalizacja,
 - 8) zieleń wysoka do ochrony, zachowania,
 - 9) główne przejścia piesze,
 - 10) miejsca lokalizacji letnich ogródków itp.,
 - 11) wjazdy dla samochodów technicznych i ratunkowych,
 - 12) dopuszczalna uzupełniająca zabudowa w parterze,
 - 13) strefa ochrony konserwatorskiej A – historycznego układu urbanistycznego oraz strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego – stanowisko AZP 23-37/66 Czernik 18 (miasto historyczne) – obie strefy obejmują cały obszar planu,
 - 14) oś widokowa,
 - 15) otwarcie widokowe.
5. Cały obszar planu położony jest w granicach obszaru Natura 2000 PLB220009 Bory Tucholskie.
 6. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu, niewymienione w ust. 4 stanowią informacje lub zalecenia i nie są ustaleniami planu.
 7. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:
 - 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych,
 - 2) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,
 - 3) granic i sposobów zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych,
 - 4) obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości,
 - 5) obszarów wymagających rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, wymagających przekształceń lub rekultywacji.

§ 2.

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
 - 1) **akcencie architektonicznym** – należy przez to rozumieć część budynku wyróżniającą się w stosunku do pozostałej zabudowy lub pozostałego zagospodarowania terenu formą architektoniczną, rozwiązaniem plastycznym, detalem, materiałem, gabarytem,
 - 2) **dachach dwuspadowych** – należy przez to rozumieć dach o dwóch przeciwległych połaciach połączonych w kalenicy, przy czym przy złożonych rzutach budynków (np. w kształcie litery L, T lub przy występowaniu takich elementów budynku jak ryzality, skrzydła) dach dwuspadowy może posiadać więcej jak dwie połacie,
 - 3) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach przekrywający min 80% rzutu najwyższej kondygnacji budynku, dotyczący głównej bryły budynku, o nachyleniu połaci minimum 15 stopni. Podane w ustaleniach wymagane kąty nachylenia nie odnoszą się do takich elementów dachu jak lukarny, naczółki, zadaszenie wejść, ganków, werand, ogrodów zimowych itp.,
 - 4) **harmonizowaniu zabudowy pod względem kolorystyki oraz stosowanych materiałów pokryciowych i elewacyjnych** – należy przez to rozumieć takie rozwiązania projektowe

- i realizacyjne, które pozwalają uzyskać połączenie elementów zagospodarowania działki budowlanej w estetyczną całość, spójną kompozycyjnie,
- 5) **miejscu parkingowym** – należy przez to rozumieć miejsce na samochód osobowy wydzielone na terenie nieruchomości, w budynku (garaż wolnostojący, przybudowany lub wbudowany),
 - 6) **miejscu parkingowym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową** – należy przez to rozumieć miejsce parkingowe spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca parkingowego dla osób niepełnosprawnych, zlokalizowane na poziomie terenu lub w budynku na kondygnacjach dostępnych dla osób niepełnosprawnych,
 - 7) **nadbudowie** – należy przez to rozumieć rodzaj budowy, w wyniku którego powstaje nowa część istniejącego już obiektu budowlanego. W wyniku przeprowadzenia nadbudowy obiektu budowlanego zwiększa się jego wysokość i powierzchnia użytkowa,
 - 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linie zabudowy podstawowej bryły budynków. Linia ta nie dotyczy podziemnych części obiektów budowlanych, a także takich elementów drugorzędnych jak wykusze, loggie, gzymsy, okapy, zadaszenia nad wejściami do budynków, elementy odwodnienia, elementy wystroju elewacji, schody prowadzące do budynków, pochylnie dla niepełnosprawnych i innych podobnych. Linia nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 9) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą usytuowanie elewacji frontowej budynku, przy czym regulacjom tym nie podlegają wykusze, balkony, zadaszenia wejściowe, podesty, schody i okapy. Obowiązująca linia zabudowy dotyczy minimum 70% długości elewacji,
 - 10) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajętego przez budynek lub budynki, ograniczonej obrysem ścian zewnętrznych, tj. liczoną po obrysie zewnętrznym kondygnacji nadziemnych w rzucie o największej powierzchni w stosunku do powierzchni nieruchomości objętej inwestycją (działki lub terenu), wyrażoną w [%]. Nie wlicza się do niej elementów budynku, które nie wystają ponad teren (np. garaży podziemnych), elementów drugorzędnych (np. schodów zewnętrznych) czy też wydzielonych altan, szklarni i szop,
 - 11) **przebudowie** – należy przez to rozumieć wykonywanie robot budowlanych określonych w przepisach odrębnych prawa budowlanego tj. „wykonywanie robót budowlanych, w wyniku których następuje zmiana parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego obiektu budowlanego, z wyjątkiem charakterystycznych parametrów, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość bądź liczba kondygnacji; w przypadku dróg są dopuszczalne zmiany charakterystycznych parametrów w zakresie niewymagającym zmiany granic pasa drogowego” (art. 3 pkt 7a prawa budowlanego),
 - 12) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw oraz akty wykonawcze, a także akty prawa miejscowego,
 - 13) **rozbudowie** – należy przez to rozumieć zmianę charakterystycznych parametrów istniejącego obiektu budowlanego, jak kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość,
 - 14) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć część graficzną planu stanowiącą załącznik nr 1 do uchwały,
 - 15) **stawce procentowej** – należy przez to rozumieć wysokość stawki w procentach, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty wnoszonej na rzecz gminy w przypadku wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

- 16) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o określonym rodzaju przeznaczenia, posiadającą symbol cyfrowo-literowy i przypisane do niego ustalenia związane z przeznaczeniem terenu oraz ustalonymi zasadami zagospodarowania i zabudowy. Teren przeznaczony jest także pod sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej, zieleni towarzyszącą oraz dojścia i dojazdy i inne niezbędne dla jego funkcjonowania urządzenia towarzyszące obiektom budowlanym,
 - 17) **uciążliwości dla otoczenia** – rozumie się przez to negatywne oddziaływanie na środowisko, zjawisko wpływające ujemnie na stan środowiska, które utrudnia lub pogarsza komfort życia ludzi, np. hałas, drgania, promieniowanie, odory, pyły, gazy i inne zanieczyszczenie powietrza itp., jeżeli występuje w natężeniu utrudniającym życie, jest dokuczliwe w stopniu zagrażającym zdrowiu ludzi, uszkodzeniem lub degradacją środowiska, powoduje przekroczenie standardów emisyjnych wynikających z przepisów ochrony środowiska,
 - 18) **usługach nieuciążliwych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej** – należy przez to rozumieć usługi typu handel detaliczny, z wyjątkiem handlu samochodami i motocyklami, usługi krawieckie, naprawy artykułów użytku osobistego i domowego, restauracje, usługi gastronomiczne, usługi pocztowe i telekomunikacyjne, pośrednictwa finansowego, prawne, fotograficzne, medyczne świadczone poza szpitalami i obiektami lecznictwa zamkniętego, stomatologiczne, związane z rekreacją, kulturą i sportem oraz poprawą kondycji fizycznej, usługi w zakresie prania, czyszczenia, sprzątania budynków, fryzjerskie, kosmetyczne, usługi świadczone w gospodarstwach domowych, usługi z zakresu administracji (biura turystyczne, ubezpieczeniowe, itp.), lub inne analogiczne, o podobnym zakresie uciążliwości,
 - 19) **wysokości zabudowy** – dla budynków należy rozumieć jako wysokość mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku lub jego części, a dla obiektów budowlanych innych niż budynki – od poziomu terenu przy obiekcie do najwyższego punktu,
 - 20) **zabudowa** – należy przez to rozumieć budynki lub zespoły budynków oraz inne obiekty kubaturowe, zlokalizowane na wyznaczonych w planie terenach,
 - 21) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć inwestycje i usługi zaspokajające potrzeby ludności w zakresie handlu detalicznego, gastronomii, oświaty, zdrowia i opieki społecznej, kultury i rozrywki, wypoczynku, rekreacji i sportu oraz budynki zamieszkania zbiorowego wraz z pomieszczeniami pomocniczymi takimi jak pomieszczenia socjalne i administracyjne,
 - 22) **zieleni komponowanej** – należy przez to rozumieć drzewa, krzewy i rośliny zielne w tym powierzchnie trawiaste, skomponowane we właściwych proporcjach, układach, składzie gatunkowym, w sposób zgodny z siedliskiem oraz istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem, będące uzupełnieniem zabudowy oraz zagospodarowania terenu i stanowiące element dekoracyjny przestrzeni.
2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a niezdefiniowane w ust. 1, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a w przypadku ich braku zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

§ 3.

1. W obszarze planu dopuszcza się lokalizowanie zadań dla realizacji celów publicznych w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, w ramach przeznaczenia i zasad zagospodarowania dopuszczonych niniejszym planem, takich jak linie elektroenergetyczne, sieci wodociągowe, sieci kanalizacji sanitarnej, sieci telekomunikacyjne.

2. Wyklucza się z obszaru opracowania możliwość sytuowania obiektów o wysokościach równych i wyższych od 50 m nad poziomem terenu.
3. Dopuszcza się w terenach zabudowy usługowej (U) oraz zabudowy usługowej i mieszkaniowej (UM) kondygnacje podziemne.
4. Dla każdego z terenów obowiązują łącznie ustalenia ogólne i szczegółowe.

§ 4.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. W granicach objętych planem nie występują obszary wymagające ochrony lub rewaloryzacji w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego dla terenów zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustalone dla każdego z wydzielonych terenów, zawarte są w § 13 – § 20 uchwały, w tym linie zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej, wysokość zabudowy, geometria dachów.
3. Ustala się wymóg harmonizowania budynków usytuowanych w granicach jednego terenu inwestycyjnego, objętych jednym pozwoleniem na budowę, pod względem kolorystycznym, geometrii dachów, rozwiązań materiałowych pokrycia dachowego czy wystroju elewacji, a dla nowej zabudowy uzupełniającej program użytkowy zabudowanego terenu w sytuacji rozbudowy, nadbudowy, przebudowy nawiązywania formą architektoniczną, wystrojem zewnętrznym do zasad kompozycyjnych zabudowy istniejącej.
4. Dla istniejącej w dniu uchwalenia planu zabudowy, wzniesionej zgodnie z przepisami prawa, ustala się:
 - 1) dopuszcza się w sytuacji przebudów, rozbudów zachowanie wysokości, formy zabudowy,
 - 2) w przypadku rozbudowy, nadbudowy istniejących budynków o geometrii dachów (kształt, nachylenie) innej niż określona w ustaleniach szczegółowych dla nowej zabudowy, dopuszcza się realizację dachów o innym kształcie, dopasowanych, zharmonizowanych z dachami istniejącymi,
 - 3) dla nowej zabudowy wymagania dotyczące kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określono w § 13 – § 20,
 - 4) dopuszcza się zmiany sposobu użytkowania na zgodny z ustalonym w planie przeznaczeniem, wraz z możliwością przebudowy, rozbudowy i nadbudowy, zgodnie z zasadami kształtowania zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu.
5. W terenach usługowych i usługowo-mieszkaniowych dopuszcza się poza budynkami sytuowanie związanych z obiektami budowlanymi urządzeń budowlanych takich jak: przyłącza, urządzenia instalacyjne, dojścia, dojazdy, przejazdy, ogrodzenia, miejsca parkingowe i place postojowe, place pod śmietniki, a także zieleni towarzyszącej, małej architektury, infrastruktury technicznej.
6. W terenach U oraz UM w nowej zabudowie oraz dla nadbudów, rozbudów ustala się zakaz stosowania elementów architektonicznych obcych kulturowo w historycznych zespołach zabudowy, takich jak loggie, wjazdy do garaży od frontu budynków, okna w kształcie trójkąta czy trapezu, kolumnady, wieżyczki.
7. Ustala się w kształtowaniu zabudowy w terenach U, UM:
 - 1) nakaz pokrycia elewacji cegłą lub tynkiem w kolorze białym, jasnoszarym lub beżowym,
 - 2) nakaz pokrycia dachów stromych dachówką w kolorze naturalnego spieku ceramicznego lub brązowym.

8. W terenach U oraz UM dla nowej zabudowy oraz rozbudów, nadbudów połacie główne dwuspadowe o nachyleniach 20 – 40 stopni, dopuszcza się okna połaciowe i w lukarnach, z dopuszczeniem na fragmentach dachów płaskich.

§ 5.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Obszar planu w całości położony jest w granicach obszaru Natura 2000 – Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków PLB220009 Bory Tucholskie. Obowiązują dla niego przepisy odrębne ustawy o ochronie przyrody oraz odpowiednie przepisy prawa miejscowego (zarządzenia Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska).
2. Wprowadza się obowiązek włączenia zabudowy do systemów sieci inżynierskiej infrastruktury technicznej wodociągowej oraz kanalizacyjnej, wyklucza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków.
3. Ustala się następujące standardy akustyczne w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska:
 - 1) dla terenów UM (zabudowa usługowa oraz mieszkaniowa) oraz U (zabudowa usługowa) jak dla jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - 2) dla pozostałych terenów, niewymienionych w pkt 1 standardów nie określa się.
4. Obowiązuje utrzymanie, zachowanie i ochrona zieleni wysokiej, w szczególności wskazanej na rysunku planu oraz wzbogacenie obszaru zróżnicowanymi formami zieleni (krzewy, byliny, kwiaty, pnącza itd.).
5. Przy realizacji ustaleń planu uwzględnić należy wymogi dotyczące ochrony gatunkowej roślin, grzybów i zwierząt, zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. W systemach grzewczych należy stosować rozwiązania o wysokiej sprawności energetycznej, niepowodujące ponadnormatywnych zanieczyszczeń atmosfery, stosownie do przepisów odrębnych.
7. Zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonych usługowych działalności gospodarczych w terenach usługowych i dla których dopuszcza się sytuowanie usług (o symbolach U oraz UM) oraz stosowanych instalacji winien być ograniczony do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w granicach terenu pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami. Dla urządzeń i obiektów telekomunikacyjnych zasady lokalizacji określają przepisy odrębne.
8. Ustala się zakaz sytuowania usług uciążliwych, niedających się pogodzić z charakterem przestrzeni śródmiejskiej.
9. Ustala się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, przy czym zakaz nie dotyczy sieci infrastruktury technicznej.
10. Budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi usytuowane wzdłuż linii kolejowej należy wznosić w strefie oddziaływania hałasu i wibracji pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwość poniżej poziomu ustalonego w przepisach ochrony środowiska, zwiększających odporność budynku na te zagrożenia i uciążliwości.
11. W przypadku sytuowania w granicach terenów stacji bazowych telefonii komórkowej ustala się obowiązek zapewnienia dopuszczalnych norm promieniowania elektromagnetycznego na terenach mieszkaniowych i usługowo-mieszkaniowych (w obszarze planu oraz usytuowanych poza granicami planu) objętych ochroną, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6.

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

1. W granicach opracowania nie występują budynki stanowiące zabytki wpisane do rejestru zabytków bądź do ewidencji zabytków.
2. Obszar opracowania w całości położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „A” („ściślej ochrony”) układu urbanistycznego zabudowy śródmiejskiej Czerska, dla której ustala się:
 - 1) nakaz ochrony historycznych elementów zagospodarowania,
 - 2) dla nowej zabudowy nakaz realizacji w sposób zapewniający zharmonizowanie i wkomponowanie jej w zabytkową przestrzeń, z uwzględnieniem zachowania i ochrony osi widokowej wzdłuż ul. Rynkowej oraz otwarcia widokowego w południowej części ul. J. Ostrowskiego na dominującą bryłę kościoła pw. św. Marii Magdaleny z otoczeniem, wpisanego do rejestru zabytków, jak na rysunku planu,
 - 3) zakaz przekształceń bezpośredniego otoczenia powodujących obniżanie wartości historycznych, estetycznych lub architektonicznych sąsiedniej zabudowy zabytkowej,
 - 4) nakaz dostosowania nowych obiektów do historycznej kompozycji przestrzennej i historycznej architektury układu urbanistycznego miasta.
3. Obszar opracowania w całości jest położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego (obejmuje strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta) – stanowisko AZP 23-37/66 Czerska 18 (miasto historyczne) ujętej w ewidencji zabytków. W obrębie strefy roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, których zakres i rodzaj ustala wojewódzki konserwator zabytków w trybie przepisów odrębnych. Relikty historycznej architektury podlegają konserwacji w miejscu występowania.
4. W granicach opracowania nie występują chronione dobra kultury współczesnej.

§ 7.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

1. W granicach planu nie występuje przestrzeń publiczna w rozumieniu definicji zawartej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. wyznaczona jako przestrzeń publiczna w dokumencie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czersk.
2. Ulica J. Ostrowskiego – teren 8.KDD, ul. Rynkowa – teren 9.KDD oraz teren placu pieszego 10.KX stanowią tereny ogólnodostępne, o publicznym charakterze, dla których ustala się nakaz dostosowania zagospodarowania i urządzenia terenu do potrzeb osób niepełnosprawnych.

§ 8.

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. W granicach planu nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, ani obszary osuwania się mas ziemnych.
2. Ze względu na brak w dacie uchwalania planu audytu krajobrazowego nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów w tym zakresie, nie występują krajobrazy priorytetowe.

§ 9.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

1. Nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, nie występują uwarunkowania wymagające ustalenia zasad i warunków scalania i podziałów. Podziały nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Powierzchnie minimalne nowo wydzielanych działek budowlanych określono w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.
3. Dopuszcza się łączenie działek istniejących w dniu uchwalenia planu usytuowanych w granicach jednego, wydzielonego liniami rozgraniczenia terenu, w jeden teren inwestycyjny.
4. Dopuszcza się zagospodarowanie terenu uwzględniające istniejący w dniu uchwalenia planu podział geodezyjny.

§ 10.

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

1. Wokół terenu istniejącego cmentarza (poza obszarem planu, przy ul. dr. Zielińskiego, w bliskim sąsiedztwie) ustala się strefę szerokości 50 m o zasięgu pokazanym na rysunku planu, w której obowiązują przepisy odrębne dotyczące cmentarzy, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze, w tym zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, zakładów produkujących żywność, zakładów żywienia zbiorowego lub zakładów przechowujących artykuły spożywcze oraz studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych. Zakaz nie dotyczy istniejącej już, legalnie wzniesionej zabudowy.
2. Ze względu na sąsiedztwo drogi krajowej nr 22 (ul. Kościuszki) w terenach UM ustala się nakaz ochrony przed hałasem polegający na stosowaniu rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach. Budynek i urządzenia z nim związane powinny być zaprojektowane i wykonane w taki sposób, aby poziom hałasu, na który będą narażeni użytkownicy lub ludzie znajdujący się w ich sąsiedztwie, nie stanowił zagrożenia dla ich zdrowia, a także umożliwiał im pracę, odpoczynek i sen w zadowalających warunkach.
3. Obszar opracowania położony jest w całości w zabudowie śródmiejskiej w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Powiązania zewnętrzne obszaru planu z otoczeniem zapewnia ul. Kościuszki (sąsiednia do granic opracowania) oraz ul. Rynkowa (w części w granicach planu), ulica dr. Zielińskiego (sąsiednia do granic planu).
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - 1) woda z sieci wodociągowej – nowe sieci realizować w pasach drogowych ulic lub placu pieszego,
 - 2) zapewnić odpowiednią ilość wody do celów przeciwpożarowych służącej do zewnętrznego gaszenia pożaru dla nowo powstających obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. W zakresie gospodarki ściekami sanitarnymi:
 - 1) ścieki sanitarne odprowadzać do sieci kanalizacji sanitarnej,

- 2) kanalizację sanitarną projektować w pasach drogowych ulic lub placu pieszego.
4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
 - 1) odprowadzać do sieci kanalizacji deszczowej lub zagospodarować na własnym terenie,
 - 2) nowe odcinki sieci kanalizacji deszczowej realizować w pasach drogowych ulic lub placu pieszego.
5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - 1) zaopatrzenie z istniejących oraz projektowanych sieci elektroenergetycznych i stacji transformatorowych lub z lokalnych źródeł, w tym produkujących energię ze źródeł odnawialnych, stanowiących mikroinstalacje,
 - 2) dopuszcza się sytuowanie nowych stacji transformatorowych w obszarze planu, zgodnie z potrzebami inwestorów, a także w uzgodnieniu z zarządcą sieci. Szczegółowych lokalizacji w liniach rozgraniczających poszczególnych terenów nie ustala się.
6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło: z indywidualnych źródeł niskoemisyjnych lub bezemisyjnych, z sieci ciepłych.
7. W zakresie gospodarki odpadami:
 - 1) odpady komunalne gromadzić selektywnie w wydzielonych i przystosowanych miejscach, zapewniając zabezpieczenie przed przedostaniem się do środowiska substancji szkodliwych, zapewnić regularny wywóz przez uprawnione podmioty,
 - 2) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi oraz przepisami lokalnymi Gminy Czersk.
8. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej: dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń oraz sieci infrastruktury telekomunikacyjnej i sieci szerokopasmowych oraz przyłączy do zabudowy.
9. Inne ustalenia: dopuszcza się zaopatrzenie obszaru w gaz poprzez istniejące i projektowane gazociągi średniego i niskiego ciśnienia.
10. Dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę oraz rozbudowę urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, a także przyłączy do obiektów budowlanych.

§ 12.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

Do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym niniejszym planem teren należy użytkować wyłącznie w sposób dotychczasowy, nie określa się innych tymczasowych sposobów zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

§ 13.

Ustalenia szczegółowe dla terenów 1.U i 2.U

1. Ustala się dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1.U o pow. ok. 243 m² i 2.U o pow. ok. 392 m² przeznaczenie – teren zabudowy usługowej.
2. Dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy: budynki usługowe z usługami nieuciążliwymi.
3. Formy i funkcje zabudowy wykluczone:
 - 1) nie dopuszcza się sytuowania funkcji mieszkaniowych,
 - 2) wykluczone usługi uciążliwe.
4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z ustaleniami ogólnymi:

- 1) teren położony w granicach obszaru Natura 2000 Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków PLB220009 Bory Tucholskie gdzie obowiązują przepisy odrębne,
- 2) ustala się standard akustyczny, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska oraz dopuszczalnego hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej.
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – wg ustaleń ogólnych § 6.
6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej – nie występuje potrzeba określania.
7. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:
 - 1) wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: nie określa się,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,80, maksymalna intensywność zabudowy – liczona w stosunku do powierzchni terenu działki budowlanej: nie większa jak 3,00,
 - c) łączna powierzchnia zabudowy liczona jako % powierzchni terenu działki budowlanej: dopuszcza się 100%,
 - 2) parametry, gabaryty, zasady kształtowania zabudowy:
 - a) obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 6 i 7,
 - b) dopuszcza się zachowanie, utrzymanie dotychczasowej istniejącej w dniu uchwalania planu zabudowy,
 - c) dopuszcza się nadbudowę o maksymalnie 1 kondygnację,
 - d) wysokość zabudowy – nie wyżej jak 12,0 m,
 - e) geometria dachów:
 - dla nowej zabudowy, nadbudów – zgodnie z § 4 ust. 8,
 - dla zabudowy istniejącej dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii dachów,
 - 3) linie zabudowy – ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oraz obowiązujące linie zabudowy dla budynków, jak na rysunku planu,
 - 4) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
 - 5) zasady zagospodarowania dotyczące miejsc parkingowych:
 - a) dopuszcza się sytuowanie miejsc parkingowych w kubaturze budynków,
 - b) ze względu na uwarunkowania położenia nie określa się wymaganego wskaźnika miejsc parkingowych do realizacji w granicach własnego terenu, dopuszcza się wykorzystanie na potrzeby parkowania ogólnodostępnych miejsc na pobliskich parkingach ogólnodostępnych, w tym w pasach drogowych ulic, w odległości dogodnego dojścia pieszego,
 - 6) w zakresie wykończenia budynków ustala się wymóg stosowania następującej kolorystyki oraz rozwiązań materiałowych: zgodnie z § 4 ust. 7.
8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego

- zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – nie występuje potrzeba określania.
9. Nie określa się minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej.
 10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w granicach strefy sanitarnej pokazanej na rysunku planu, w odległości 50 m od granicy cmentarza, obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1.
 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) obsługa komunikacyjna terenów z sąsiednich ulic, usytuowanych poza granicami planu,
 - 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi, zawartymi w § 11.
 12. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 10%.

§ 14.

Ustalenia szczegółowe dla terenu 3.U

1. Ustala się dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3.U przeznaczenie – teren zabudowy usługowej, pow. ok. 1556 m².
2. Dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy dla terenu 3.U:
 - 1) usługi dopuszczalne – z zakresu usług nieuciążliwych, w tym np. usługi typu handel detaliczny, gastronomia, działalność biurowa, gabinet lekarski itp., usługi hotelowe,
 - 2) dopuszcza się sytuowanie towarzyszących usługom garaży dla samochodów osobowych wbudowanych w kondygnację podziemną lub parter, naziemnych miejsc parkingowych związanych z przeznaczeniem terenu, altan, wiat,
 - 3) dopuszcza się sytuowanie związanych z obiektami budowlanymi urządzeń budowlanych, zieleni towarzyszącej oraz niewielkiej infrastruktury technicznej (np. stacji transformatorowych),
 - 4) dopuszcza się sytuowanie odcinków sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stanowiących cele publiczne,
 - 5) dopuszcza się sytuowanie funkcji mieszkalnej towarzyszącej w formie maksimum dwóch lokali mieszkalnych, sytuowanych poza granicą strefy sanitarnej od cmentarza,
 - 6) dopuszcza się rozbudowę poza wyznaczonymi liniami zabudowy w parterach w formie oranżerii itp., z maksymalnym wysunięciem w stronę placu pieszego i sąsiednich ulic nieprzekraczającym linii rozgraniczenia terenu.
3. Formy i funkcje zabudowy wykluczone w terenie 3.U:
 - 1) funkcje usługowe uciążliwe,
 - 2) usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - 3) zabudowa w formie obiektów tymczasowych,
 - 4) budynki gospodarcze,
 - 5) garaże wolnostojące.
4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z ustaleniami ogólnymi:
 - 1) teren położony w granicach obszaru Natura 2000 – Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków PLB220009 Bory Tucholskie – obowiązują przepisy odrębne,
 - 2) ustala się standard akustyczny, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska oraz dopuszczalnego hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - 3) nakaz zachowania, ochrony zieleni wysokiej wskazanej na rysunku planu,

- 4) w nowych nasadzeniach nakaz wprowadzenia w ramach zieleni towarzyszącej funkcji podstawowej, na terenach biologicznie czynnych, zieleni wysokiej opartej na gatunkach rodzimych, zgodnych geograficznie.
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – wg ustaleń ogólnych, zgodnie z § 6.
6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej – nie występuje potrzeba określania.
7. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:
 - 1) wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 5%,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,10, maksymalna intensywność zabudowy – liczona w stosunku do powierzchni terenu działki budowlanej: nie większa jak 2,50,
 - c) łączna powierzchnia zabudowy liczona jako % powierzchni terenu działki budowlanej: nie większa jak 80%,
 - 2) parametry, gabaryty, zasady kształtowania zabudowy:
 - a) budynki podstawowe (mieszkalne, mieszkalno-usługowe, usługowe):
 - dopuszcza się podpiwniczenie, dopuszcza się maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne,
 - wysokość budynków – nie wyżej jak 11,0 m,
 - geometria dachów – dla nowej zabudowy oraz rozbudów zgodnie z § 4 ust. 8, dla zabudowy istniejącej dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii dachów,
 - obowiązują ustalenia § 4 ust. 6 i 7.
 - b) obiekty typu wiaty, altany
 - wysokość – nie wyżej jak 6 m,
 - geometria dachów – dachy dowolne,
 - 3) linie zabudowy – ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oraz obowiązujące linie zabudowy od strony placu pieszego dla budynków, jak na rysunku planu, przy czym dopuszcza się wysunięcie części parterowej w formie np. oranżerii, ogrodu zimowego itp. zgodnie z ust. 2 pkt 6,
 - 4) dopuszcza się w terenie 3.U sytuowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz budynków bezpośrednio przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną,
 - 5) zasady zagospodarowania dotyczące miejsc parkingowych:
 - a) miejsca parkingowe dla samochodów osobowych dla obsługi terenu, w ilości zabezpieczającej potrzeby własne – dopuszcza się realizowanie i sytuowanie w granicach własnej działki, w formie parkingu naziemnego lub garażu wbudowanego, w tym w kondygnacji podziemnej,
 - b) w granicach terenu nakaz realizacji minimum 1 miejsca dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową,
 - c) nie określa się wymaganego wskaźnika miejsc parkingowych. Ze względu na uwarunkowania położenia nie określa się wymaganego wskaźnika miejsc parkingowych do

- realizacji w granicach własnego terenu. Dopuszcza się wykorzystanie na potrzeby parkowania ogólnodostępnych miejsc na pobliskich parkingach ogólnodostępnych, w tym w pasach drogowych ulic, w odległości dogodnego dojścia pieszego,
- 6) w zakresie wykończenia budynków ustala się wymóg stosowania następującej kolorystyki oraz rozwiązań materiałowych: zgodnie z § 4 ust. 7.
 8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – nie występuje potrzeba określania.
 9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
 - 1) minimalna i maksymalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki – nie określa się wymaganego parametru,
 - 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90 stopni +/- 10stopni,
 - 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – nie określa się.
 10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – w terenie 3.U obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z sąsiedztwa cmentarza określone w § 10 ust. 1. Zasięg strefy sanitarnej jak na rysunku planu.
 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) obsługa komunikacyjna terenu 3.U z sąsiedniej ul. dr. Zielińskiego (pas drogowy poza granicami planu) lub z ul. Rynkowej 9.KDD,
 - 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi, zawartymi w § 11.
 12. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 30%.

§ 15.

Ustalenia szczegółowe dla terenu 4.UM

1. Ustala się dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4.UM o pow. ok. 1514 m², przeznaczenie – teren zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej, funkcje mieszkaniowe na kondygnacjach powyżej parteru. Nie określa się wzajemnych proporcji pomiędzy funkcją usługową a mieszkaniową.
2. Dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy dla terenu 4.UM: budynki usługowe, z usługami nieuciążliwymi, dającymi pogodzić się z funkcją mieszkaniową.
3. Formy i funkcje zabudowy wykluczone w terenie 4.UM:
 - 1) funkcje usługowe uciążliwe,
 - 2) usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - 3) zabudowa w formie obiektów tymczasowych.
4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z ustaleniami ogólnymi:
 - 1) teren położony w granicach obszaru Natura 2000 – Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków PLB220009 Bory Tucholskie gdzie obowiązują przepisy odrębne,
 - 2) ustala się standard akustyczny, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska oraz dopuszczalnego hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej.
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – wg ustaleń ogólnych, zgodnie z § 6.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej – nie występuje potrzeba określania.
7. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:
 - 1) wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: nie określa się,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 1,00, maksymalna intensywność zabudowy – liczona w stosunku do powierzchni terenu działki budowlanej: nie większa jak 3,00,
 - c) łączna powierzchnia zabudowy liczona jako % powierzchni terenu działki budowlanej: dopuszcza się 100%
 - 2) parametry, gabaryty, zasady kształtowania zabudowy:
 - a) dopuszcza się zachowanie, utrzymanie dotychczasowej istniejącej w dniu uchwalania planu zabudowy,
 - b) dopuszcza się maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne,
 - c) wysokość budynków – nie wyżej jak 11,0 m,
 - d) obowiązują ustalenia § 4 ust. 6,
 - e) geometria dachów:
 - dla nowej zabudowy oraz rozbudów, nadbudów – dachy zgodnie z § 4 ust. 8 zharmonizowane z zabudową istniejącą,
 - dopuszcza się dla istniejącej zabudowy zachowanie istniejącej geometrii dachów,
 - 3) linie zabudowy – ustala się obowiązujące linie zabudowy dla budynków jak na rysunku planu,
 - 4) dopuszcza się w terenie 4.UM sytuowanie budynków, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej bezpośrednio przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną,
 - 5) zasady zagospodarowania dotyczące miejsc parkingowych:
 - a) dopuszcza się sytuowanie miejsc parkingowych w kubaturze budynków,
 - b) ze względu na uwarunkowania położenia nie określa się wymaganego wskaźnika miejsc parkingowych do realizacji w granicach własnego terenu, dopuszcza się wykorzystanie na potrzeby parkowania ogólnodostępnych miejsc na pobliskich parkingach ogólnodostępnych, w tym w pasach drogowych ulic, w odległości dogodnego dojścia pieszego,
 - 6) w zakresie wykończenia budynków ustala się wymóg stosowania następującej kolorystyki oraz rozwiązań materiałowych: zgodnie z § 4 ust. 7.
8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – nie występuje potrzeba określania.
9. Nie określa się minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej.
10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nie występuje potrzeba określania.
11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) obsługa komunikacyjna terenu 4.UM z drogi 8.KDD – ul. J. Ostrowskiego,
 - 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi, zawartymi w § 11.
12. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 0%.

§ 16.

Ustalenia szczegółowe dla terenu 5.UM

1. Ustala się dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5.UM o pow. ok. 1195 m², przeznaczenie – teren zabudowy usługowej lub usługowo-mieszkaniowej z usługami co najmniej w parterach, nie określa się wzajemnych proporcji pomiędzy funkcjami zarówno w obrębie jednej działki jak też całego terenu.
2. Dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy dla terenu 5.UM:
 - 1) budynki usługowe, budynki mieszkalno-usługowe,
 - 2) usługi dopuszczalne – z zakresu usług nieuciążliwych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej realizowane jako lokale wbudowane np. co najmniej w partery budynku lub jako wolnostojące czy dobudowane,
 - 3) funkcje mieszkaniowe – w formie lokali, sytuowane w kondygnacjach powyżej parteru,
 - 4) dopuszcza się usługi z zakresu użyteczności publicznej oraz usługi typu drobny handel detaliczny, działalność biurowa, gabinety, usługi gastronomii, kultury, bankowe, zdrowia, użyteczności publicznej, nieuciążliwe usługi rzemiosła, poczta, usługi obsługi ludności lub inne o podobnym charakterze,
 - 5) dopuszcza się sytuowanie miejsc garażowych wbudowanych w kondygnacje przyziemia lub w kondygnacji podziemnej budynków,
 - 6) dopuszcza się zachowanie miejsc parkingowych istniejących od strony ul. Rynkowej 9.KDD, usytuowanych częściowo w pasie drogowym ulicy a częściowo w granicach terenu 5.UM,
 - 7) dopuszcza się sytuowanie odcinków sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stanowiących cele publiczne.
3. Formy i funkcje zabudowy wykluczone w terenie 5.UM:
 - 1) funkcje usługowe uciążliwe, w tym zaliczane do przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, a także funkcje usługowe niedające się pogodzić z charakterem zabudowy mieszkaniowej,
 - 2) usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - 3) budynki gospodarcze, magazynowe, składowe,
 - 4) zespoły bądź pojedyncze wolnostojące lub dobudowane do innych budynków obiekty garażowe kubaturowe naziemne,
 - 5) zabudowa w formie obiektów tymczasowych, przy czym nie dotyczy to obiektów wznoszonych na czas budowy.
4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z ustaleniami ogólnymi:
 - 1) teren położony w granicach obszaru Natura 2000 – Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków PLB220009 Bory Tucholskie gdzie obowiązują przepisy odrębne,
 - 2) ustala się standard akustyczny, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska oraz dopuszczalnego hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej.
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – wg ustaleń ogólnych, zgodnie z § 6.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej – nie występuje potrzeba określania.
7. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:
 - 1) wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: nie określa się,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,70, maksymalna intensywność zabudowy – liczona w stosunku do powierzchni terenu działki budowlanej: nie większa jak 3,00,
 - c) łączna powierzchnia zabudowy liczona jako % powierzchni terenu działki budowlanej: dopuszcza się 87%,
 - 2) parametry, gabaryty, zasady kształtowania zabudowy:
 - a) dopuszcza się maksymalnie 1 kondygnację podziemną, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) wysokość budynków – nie wyżej jak 8,0 m,
 - c) maksymalny poziom posadowienia posadzki parterów mierzony przed głównym wejściem do budynków – 0,6 m,
 - d) obowiązują ustalenia § 4 ust. 6,
 - e) geometria dachów – dla nowej zabudowy, rozbudów, nadbudów dachy zgodnie z § 4 ust. 8, dopuszcza się dla istniejącej zabudowy zachowanie istniejącej geometrii dachów,
 - 3) linie zabudowy – ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oraz obowiązujące linie zabudowy dla budynków, jak na rysunku planu,
 - 4) dopuszcza się w terenie 5.UM:
 - a) sytuowanie budynków, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej bezpośrednio przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną,
 - b) w sytuacji zabudowy tworzącej zespół, kwartał zabudowy, dopuszcza się formy zabudowy zwartej, z sytuowaniem budynków bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią,
 - 5) zasady zagospodarowania dotyczące miejsc parkingowych:
 - a) miejsca parkingowe dla samochodów osobowych dla obsługi terenu, w ilości zabezpieczającej potrzeby własne – dopuszcza się realizowanie i sytuowanie w granicach własnej działki w kondygnacjach podziemnych,
 - b) ze względu na uwarunkowania położenia nie określa się wymaganego wskaźnika miejsc parkingowych do realizacji w granicach własnego terenu, dopuszcza się wykorzystanie na potrzeby parkowania ogólnodostępnych miejsc na pobliskich parkingach ogólnodostępnych, w tym w pasach drogowych ulic, w odległości dogodnego dojścia pieszego,
 - 6) ustala się wymóg nawiązania do pobliskiej zabudowy pod względem kolorystycznym, geometrii dachów, rozwiązań materiałowych pokrycia dachowego czy wystroju elewacji, a dla nowej zabudowy uzupełniającej program użytkowy zabudowanego terenu lub nadbudów, rozbudów nawiązywanie formą architektoniczną, wystrojem zewnętrznym do zasad kompozycyjnych zabudowy istniejącej,

- 7) w zakresie wykończenia budynków ustala się wymóg nawiązania do pobliskiej historycznej zabudowy, w szczególności objętej ochroną, stosowania następującej kolorystyki oraz rozwiązań materiałowych: zgodnie z § 4 ust. 7.
8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – nie występuje potrzeba określania.
9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
 - 1) minimalna i maksymalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki – nie określa się wymaganego parametru,
 - 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90 stopni +/- 10 stopni,
 - 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – nie określa się,
 - 4) dopuszcza się łączenie istniejących w dniu uchwalenia planu działek w jeden teren inwestycyjny.
10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nie występuje potrzeba określania.
11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) obsługa komunikacyjna terenu 5.UM z drogi 9.KDD – ul. Rynkowa,
 - 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi, zawartymi w § 11.
12. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 10%.

§ 17.

Ustalenia szczegółowe dla terenu 6.KP

1. Przeznaczenie terenu 6.KP o pow. ok. 364 m² – teren komunikacyjny, parking dla samochodów osobowych.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, niezwiązanych z przeznaczeniem terenu, za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 2) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej,
 - 3) dopuszcza się miejsca parkingowe zgodnie z organizacją ruchu,
 - 4) dopuszcza się zieleni towarzyszącą, w tym wysoką.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: teren położony w granicach obszaru Natura 2000 – Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków PLB220009 Bory Tucholskie gdzie obowiązują przepisy odrębne.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – wg ustaleń ogólnych, zgodnie z § 6.
5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – teren ogólnodostępny, obowiązują ustalenia § 7 ust. 2.
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:
- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2) parkowanie – dopuszcza się, zgodnie z organizacją ruchu, nakaz wskazania w ogólnej liczbie miejsc parkingowych miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 15,
 - b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 – 40,
 - c) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi powyżej 41,
 - 3) zakaz sytuowania budynków,
 - 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – nie określa się,
 - 5) linie zabudowy, powierzchnia zabudowy, wskaźniki intensywności – nie określa się ze względu na zakaz sytuowania budynków.
7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania.
 8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określania.
 9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – zakaz sytuowania budynków oraz tymczasowych obiektów budowlanych.
 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – przebudowa i budowa nowych systemów infrastruktury technicznej – zgodnie z przepisami odrębnymi.
 11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania.
 12. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 0%.

§ 18.

Ustalania szczegółowe dla terenu 7.E

1. Ustala się dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 7.E przeznaczenie – teren infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki, istniejąca stacja transformatorowa oraz urządzenia i odcinki sieci elektroenergetycznych.
2. Dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy dla terenu 7.E:
 - 1) urządzenia i obiekty elektroenergetyczne,
 - 2) zieleń towarzysząca,
 - 3) dopuszcza się sytuowanie odcinków sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stanowiących cele publiczne.
3. Formy i funkcje zabudowy wykluczone w terenie 7.E:
 - 1) obiekty niezwiązane z funkcją terenu,
 - 2) zabudowa w formie obiektów tymczasowych, przy czym nie dotyczy to obiektów wnoszonych na czas budowy.
4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z ustaleniami ogólnymi – teren położony w granicach obszaru Natura 2000 – Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków PLB220009 Bory Tucholskie gdzie obowiązują przepisy odrębne.
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – wg ustaleń ogólnych, zgodnie z § 6.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej – nie występuje potrzeba określania.
7. 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, maksymalną wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:
 - 1) wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: nie określa się,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,0, maksymalna intensywność zabudowy – liczona w stosunku do powierzchni terenu działki budowlanej: nie większa jak 1,00,
 - c) łączna powierzchnia zabudowy liczona jako % powierzchni terenu działki budowlanej: dopuszcza się 100%,
 - 2) parametry, gabaryty, zasady kształtowania zabudowy:
 - a) obiekt stacji – parterowy, wysokość do 6,0 m,
 - b) dopuszcza się utrzymanie istniejącego obiektu z zachowaniem jego parametrów, gabarytów, dopuszcza się rozbudowy, przebudowy, gabaryty wg potrzeb technologicznych,
 - c) geometria dachów – dowolna,
 - 3) linie zabudowy – dopuszcza się sytuowanie budynku stacji bezpośrednio przy granicy działki lub w odległościach 1,5 od granicy,
 - 4) zasady zagospodarowania dotyczące miejsc parkingowych: w granicach terenu wyklucza się miejsca parkingowe.
8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – nie występuje potrzeba określania.
9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie określa się.
10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nie występuje potrzeba określania.
11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) obsługa komunikacyjna terenu z terenu 8.KDD – ul. J Ostrowskiego,
 - 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi, zawartymi w § 11.
12. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 0%.

§ 19.

Ustalenia szczegółowe dla terenu 8.KDD i 9.KDD

1. Przeznaczenie terenu 8.KDD o pow. ok. 1052 m² i 9.KDD o pow. ok. 1700 m² – teren komunikacyjny, droga publiczna, dojazdowa.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, niezwiązanych z obsługą drogi, za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 2) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej,
 - 3) dopuszcza się miejsca parkingowe zgodnie z organizacją ruchu,
 - 4) dopuszcza się zielenią towarzyszącą, w tym wysoką.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- 1) teren położony w granicach obszaru Natura 2000 – Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków PLB220009 Bory Tucholskie gdzie obowiązują przepisy odrębne,
 - 2) w terenie 9.KDD – ul. Rynkowa nakaz zachowania i ochrony istniejącej zieleni wysokiej, w sytuacji koniecznej wycinki nakaz kompensacji,
 - 3) w zagospodarowaniu i urządzeniu terenu 9.KDD (ul. Rynkowa) zachować i ochronić oś widokową, jak na rysunku planu.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – wg ustaleń ogólnych, zgodnie z § 6.
5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej – teren ogólnodostępny, obowiązują ustalenia § 7 ust. 2.
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, maksymalną wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów wyposażonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2) parkowanie – dopuszcza się, zgodnie z organizacją ruchu,
 - 3) nakaz wskazania przez organ właściwy do zarządzania ruchem miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi dla dróg publicznych.
7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania.
8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – 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 – przebudowa i budowa nowych systemów infrastruktury technicznej – zgodnie z przepisami odrębnymi.
11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania.
12. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 0%.

§ 20.

Ustalenia szczegółowe dla terenu 10.KX

1. Przeznaczenie terenu 10.KX o pow. 4604 m² – teren komunikacyjny, plac pieszki.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakaz lokalizacji budynków,
 - 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 3) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej,
 - 4) dopuszcza się zielenią towarzyszącą jako zielenią komponowaną, w tym wysoką,
 - 5) dopuszcza się lokalizację zabudowy w formie ogrodów zimowych, ogródków kawiarnianych, kramów, straganów, zadaszonych pawilonów o lekkiej konstrukcji przylegających do istniejących budynków usługowych itp. obiektów, przy czym miejsca dopuszczalnej ich lokalizacji pokazano na rysunku planu,
 - 6) dopuszcza się obiekty małej architektury, wyposażenia placu, elementy wystroju plastycznego,
 - 7) ustala się nakaz sporządzenia kompleksowej koncepcji zagospodarowania całego placu, która będzie podstawą dalszych projektów budowlanych poszczególnych fragmentów lub całości terenu, w celu zapewnienia spójnych, harmonijnych rozwiązań materiałowych i kolorystycznych, plastycznych w szczególności dotyczących formy projektowanych obiektów, posadzek oraz małej architektury,
 - 8) główne wjazdy samochodów dla potrzeb technicznych i ratunkowych wskazano na rysunku planu,
 - 9) uwzględnić w zagospodarowaniu i urządzeniu planu wymóg zachowania i ochrony otwarcia widokowego na dominującą bryłę kościoła pw. św. Marii Magdaleny z otoczeniem, wpisanego do rejestru zabytków.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z ustaleniami ogólnymi; teren położony w granicach obszaru Natura 2000 – Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków PLB220009 Bory Tucholskie gdzie obowiązują przepisy odrębne.
 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – wg ustaleń ogólnych, zgodnie z § 6.
 5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej – teren ogólnodostępny, obowiązują ustalenia § 7 ust. 2 oraz:
 - 1) w obrębie terenu stanowiącego przestrzeń publiczną komunikacyjną pieszą 10.KX nakazuje się stosowanie jednakowego wyposażenia powtarzalnego takiego jak np. latarnie, ławki, kosze na śmieci, bariereki, słupki, stojaki na rowery, ograniczniki ruchu, rozmównice telefoniczne, elementy aranżacji zieleni ulicznej (takie jak kwietniki, donice dla zieleni całorocznej, konstrukcje dla pnącz, kraty i osłony wokół drzew i zieleni niskiej itp.),
 - 2) dopuszcza się w terenie placu pieszego 10.KX sytuowanie tymczasowych obiektów typu stragany, altany, obiekty z przykryciem namiotowym oraz obiektów budowlanych (z wyłączeniem budynków) związanych z organizacją imprez sezonowych lub okolicznościowych, przy zachowaniu zasad zharmonizowania pod względem kolorystycznym, materiałowym, w oparciu o kompleksowy projekt oraz zapewnienia dostępu komunikacyjnego dla służb oraz ochrony przeciwpożarowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
 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, maksymalną wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających, wymiary placu – zgodnie z rysunkiem planu,

- 2) wysokość zabudowy – maksymalna 5,0 m,
 - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 5%,
 - 4) linie zabudowy, maksymalna powierzchnia zabudowy, wskaźniki intensywności – nie określa się ze względu na zakaz sytuowania budynków,
 - 5) geometria dachów dla dopuszczonych planem obiektów – dowolna,
 - 6) kolorystyka i rozwiązania materiałowe – nakaz stosowania bruku lub płyt kamiennych w kolorze jasnoszarym, żółtym, beżowym lub jasnobrązowym, dopuszcza się elementy z kostki klinkierowej, z uwzględnieniem reprezentacyjnego charakteru przestrzeni publicznej, zapewniające odpowiednią jakość posadzki, nawierzchni placu oraz mebli miejskich, z preferencją dla indywidualnego detalu, o wysokich walorach estetycznych,
 - 7) parkowanie – zakaz wyznaczania stałych miejsc do parkowania.
7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania.
 8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określania.
 9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - 1) ustala się zakaz sytuowania budynków,
 - 2) nakaz zachowania w urządzeniu i zagospodarowaniu terenu swobodnych przejść pieszych, główne przejścia piesze wymagające ochrony pokazano na rysunku planu,
 - 3) nakaz zapewnienia dostępu, dojazdu do przestrzeni placu i niezbędnego przejazdu dla obsługi komunikacyjnej służb komunalnych, dla potrzeb ochrony przeciwpożarowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – przebudowa i budowa nowych systemów infrastruktury technicznej – zgodnie z przepisami odrębnymi.
 11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania.
 12. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 0%.

§ 21.

Ustalenia dla terenu 11.UM

1. Ustala się dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 11.UM o pow. ok. 233 m², przeznaczenie – teren zabudowy usługowej, z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej.
2. Dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy dla terenu 11.UM:
 - 1) budynki usługowe,
 - 2) funkcje mieszkaniowe – w formie lokali, sytuowane w kondygnacjach powyżej parteru,
 - 3) dopuszcza się usługi z zakresu użyteczności publicznej oraz usługi typu handel detaliczny, działalność biurowa, gabinety, usługi gastronomii, kultury, bankowe, zdrowia, użyteczności publicznej, nieuciążliwe usługi rzemiosła, poczta, usługi obsługi ludności lub inne o podobnym charakterze,
 - 4) dopuszcza się sytuowanie miejsc garażowych wbudowanych w kondygnacje przyziemia lub w kondygnacji podziemnej,
 - 5) dopuszcza się sytuowanie odcinków sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stanowiących cele publiczne.

3. Formy i funkcje zabudowy wykluczone w terenie 11.UM:
 - 1) funkcje usługowe uciążliwe, w tym zaliczane do przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - 2) usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - 3) budynki gospodarcze, magazynowe, składowe,
 - 4) zespoły bądź pojedyncze wolnostojące lub dobudowane do innych budynków obiekty garażowe kubaturowe naziemne,
 - 5) zabudowa w formie obiektów tymczasowych, przy czym nie dotyczy to obiektów wznoszonych na czas budowy.
4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z ustaleniami ogólnymi:
 - 1) teren położony w granicach obszaru Natura 2000 – Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków PLB220009 Bory Tucholskie gdzie obowiązują przepisy odrębne,
 - 2) ustala się standard akustyczny, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska oraz dopuszczalnego hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej.
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – wg ustaleń ogólnych, zgodnie z § 6.
6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej – nie występuje potrzeba określania.
7. 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, maksymalną wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:
 - 1) wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: nie określa się,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,50, maksymalna intensywność zabudowy – liczona w stosunku do powierzchni terenu działki budowlanej: nie większa jak 3,00,
 - c) łączna powierzchnia zabudowy liczona jako % powierzchni terenu działki budowlanej: dopuszcza się 85%,
 - 2) Parametry, gabaryty, zasady kształtowania zabudowy:
 - a) dopuszcza się maksymalnie 1 kondygnację podziemną, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne,
 - b) wysokość budynków – nie wyżej jak 11,0 m,
 - c) maksymalny poziom posadowienia posadzki parterów mierzony przed głównym wejściem do budynków – 0,6 m,
 - d) geometria dachów – zgodnie z § 4 ust. 8,
 - e) obowiązują ustalenia § 4 ust. 6,
 - f) dopuszcza się lokalizację akcentu architektonicznego – orientacyjna lokalizacja wskazana została na rysunku planu,
 - 3) linie zabudowy – ustala się nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, jak na rysunku planu,

- 4) dopuszcza się w terenie 11.UM: sytuowanie budynków, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej bezpośrednio przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną,
- 5) zasady zagospodarowania dotyczące miejsc parkingowych:
 - a) miejsca parkingowe dla samochodów osobowych dla obsługi terenu, w ilości zabezpieczającej potrzeby własne – dopuszcza się realizowanie i sytuowanie w granicach własnej działki w kondygnacjach podziemnych,
 - b) ze względu na uwarunkowania położenia nie określa się wymaganego wskaźnika miejsc parkingowych do realizacji w granicach własnego terenu, dopuszcza się wykorzystanie na potrzeby parkowania ogólnodostępnych miejsc na pobliskich parkingach ogólnodostępnych, w tym w pasach drogowych ulic, w odległości dogodnego dojścia pieszego,
- 6) ustala się wymóg nawiązania do pobliskiej zabudowy pod względem kształtowania zabudowy pod względem kolorystycznym, geometrii dachów, rozwiązań materiałowych pokrycia dachowego czy wystroju elewacji,
- 7) w zakresie wykończenia budynków ustala się wymóg nawiązania do pobliskiej historycznej zabudowy (w szczególności objętej ochroną), stosowania następującej kolorystyki oraz rozwiązań materiałowych: zgodnie z § 4 ust. 7.
8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – nie występuje potrzeba określania.
9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
 - 1) minimalna i maksymalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki – nie określa się wymaganego parametru,
 - 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90 stopni +/- 10 stopni,
 - 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – nie określa się,
 - 4) dopuszcza się łączenie istniejących w dniu uchwalenia planu działek w jeden teren inwestycyjny.
10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nie występuje potrzeba określania.
11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) obsługa komunikacyjna terenu 11.UM z drogi 9.KDD – ul. Rynkowa,
 - 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi, zawartymi w § 11.
12. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 0%. (własność komunalna).

§ 22.

W granicach niniejszego planu traci moc: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ulic Kościuszki, Królowej Jadwigi, dr .Zielińskiego i Dworcowej w Czersku, uchwalony uchwałą nr XXII/201/08 Rady Miejskiej w Czersku z dnia 26 czerwca 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2008 r., nr 91, poz. 2338).

§ 23.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi.

§ 24.

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 daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady

Krzysztof Przytarski

UZASADNIENIE

Dla obszaru opracowania obowiązuje obecnie miejscowy plan z 2008 r. Obszar opracowania jest w znacznej części zabudowany zabudową, w tym usługową i usługowo-mieszkaniową, usytuowaną wokół pieszego placu. Zmiana obowiązującego planu jest realizacją uchwały nr XXI/241/20 Rady Miejskiej w Czersku z dnia 28 kwietnia 2020 r. o przystąpieniu do sporządzania zmiany miejscowego planu przestrzennego.

Obszar objęty planem ma pow. ok. 1,29 ha, jest położony w sąsiedztwie ul. Kościuszki, która jest droga krajową nr 22, w centrum miasta, w zabudowie śródmiejskiej. Historyczne centrum objęte jest ochroną konserwatorską – jako strefa „A” ścisłej ochrony oraz strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego. Jest to fragment miasta, który w latach 90-tych XX w. został zagospodarowany i zabudowany w miejscu dawnych terenów dworca PKS oraz magazynów i składów GS „Samopomoc Chłopska”. Pierwsze koncepcje dla tego obszaru powstały w roku 1991, kiedy starano się połączyć funkcję targowiska miejskiego przy ul. dr Zielińskiego z nową zabudową handlowo-usługową. Teren wówczas został własnością miasta, przeniesiono dworzec autobusowy w inną lokalizację. Pierwszy plan zagospodarowania powstał w roku 1992, w latach 1993 – 1994 sprzedano pierwsze działki, w kolejnych latach 1995 – 1996 wybudowano pierwsze obiekty, zagospodarowano deptak. Plan zagospodarowania kilkakrotnie zmieniano, dostosowując zapisy do zmieniających się potrzeb – np. w 1997 wprowadzono wschodnią pierzeję placu, dodano obiekt hotelowy, zmieniono plac Ostrowskiego na strefę ruchu pieszego, uregulowano część północną z zabudową usługową (wzdłuż ul. dr Zielińskiego). Kolejne zmiany mpzp dokonane zostały w roku 2002. W sąsiedztwie, w pierwszej dekadzie XXI wieku, uporządkowano kwestie parkowania – plac Kalinowskich, plac targowy J. Piekarka, ul. Dr Zielińskiego, na zapleczu Urzędu Miejskiego, w sąsiedztwie ul. Ostrowskiego. W roku 2006 na placu powstała fontanna, plac został nagrodzony w konkursie organizowanym przez Towarzystwo Urbanistów Polskich i samorząd województwa na najlepszą przestrzeń publiczną województwa pomorskiego oraz najlepszą przestrzeń publiczną w Polsce.

Sporządzenie zmiany obowiązującego miejscowego planu ma na celu „uzupełnienie zabudowy wzdłuż istniejącej pierzei przy ul. Józefa Ostrowskiego, a także możliwość wprowadzenia przy istniejących już obiektach handlowo-gastronomicznych trwałej zabudowy w formie np. zadaszenia pod ogródki letnie i stragany, aby ogródki swoim wyglądem nie psuły krajobrazu, tylko stanowiły z nim harmonijną całość. Zmiana dotychczasowych ustaleń planu z 2008 r., umożliwi bardziej racjonalne i ekonomiczne uzupełnienie zabudowy usług hotelarskich. Opracowanie zmiany planu miejscowego ma na celu uwypuklenie oraz podkreślenie charakteru rynku stworzonego wokół istniejącej oraz nowej zabudowy, a tym samym podkreśli walory architektoniczne centrum miasta.”

Jest to teren położony w granicach obszaru Natura 2000 PLB 220009 Bory Tucholskie, obszar wyposażony jest w sieci infrastruktury technicznej, obsługiwany komunikacyjnie przez sąsiednie ulice.

Zgodnie z dokumentem Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czersk w granicach administracyjnych miasta i gminy (przyjętego uchwałą nr XXXVI/301/14 Rady Miejskiej w Czersku z dnia 28 lutego 2014 r.) obszar objęty zmianą planu to tereny „rozwoju urbanistycznego”, dla którego obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Spełniony został wymóg art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – przedkładany do uchwalenia plan miejscowy nie narusza ustaleń obowiązującego Studium.

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

1. Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

Wymagania te uwzględniono określając przeznaczenie terenu, a także zasady kształtowania zagospodarowania i zabudowy między innymi poprzez linie zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej, intensywność zabudowy, wysokość zabudowy, zapisy dotyczące geometrii dachów. Ponadto ustalono konieczność harmonizowania zabudowy sytuowanej w ramach terenu pod względem kolorystycznym i materiałowym. Parametry, wskaźniki dla zabudowy określono biorąc pod uwagę dyspozycje Studium Gminy Czersk, sąsiednie tereny zabudowy, a także dotychczasową zabudowę. Zmiana obowiązującego miejscowego planu umożliwi przekształcenia funkcjonalne i przestrzenne, odpowiadające potrzebom miasta i zgodne ze zgłaszanymi wnioskami, w szczególności rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy, uzupełnienie placu o możliwość sytuowania ogródków gastronomicznych, zadaszeń itp. powiązanych z sąsiednimi budynkami usługowymi w celu uatrakcyjnienia przestrzeni i podniesienia jej walorów komercyjnych.

2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.

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

Uwzględniono w ustaleniach dot. kształtowania zabudowy parametry, gabaryty zbliżone do dotychczas ustalonych w mpzp z 2008 r. oraz występujących w bliskim otoczeniu.

3. Wymagania ochrony środowiska.

Projekt zmiany planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym ochrony gatunkowej. Obszar opracowania jest objęty formami prawnej ochrony przyrody, ze względu na położenie w granicach obszaru Natura 2000 PLB 220009 Bory Tucholskie. Obowiązują dla niego odpowiednie przepisy odrębne, w tym ustawy o ochronie przyrody oraz przepisy prawa miejscowego takie jak: zarządzenia RDOŚ w Bydgoszczy z dnia 31 marca 2015 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków Bory Tucholskie PLB 220009 (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2015 r., poz. 1161).

Wg danych z ewidencji gruntów, obszar planu to tereny zabudowane i zainwestowane, o użytkach B, Ba, Bp, Bi, nie występują grunty rolne ani lasy. Zieleń w obszarze opracowania jest skromna, o typowo miejskim charakterze (zieleń przyuliczna) nakazuje się jednak zachowanie i ochronę

istniejącego zadrzewienia (pojedyncze drzewa), ustala standardy akustyczne dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej (tereny U i UM) jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

Zmiana planu nakazuje włączenie zabudowy do sieci wod-kan, nie dopuszczając indywidualnych rozwiązań. W ogrzewaniu nakazuje się zastosowanie niskoemisyjnych lub bezemisyjnych źródeł ogrzewania. Ograniczono dopuszczalne funkcje usług do przedsięwzięć niezaliczanych do znacząco oddziałujących na środowisko.

4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Obszar objęty zmianą planu położony jest w granicach historycznej zabudowy śródmiejskiej miasta Czerska, objęty strefą ochrony konserwatorskiej A (ściśła ochrona), zgodnie z dyspozycjami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Czersk oraz Gminnym Programem Opieki nad Zabytkami na lata 2018 – 2021 (uchwalony uchwałą nr XLVI/432/18 Rady Miejskiej w Czersku z dnia 17 września 2018 r., publikacja Dz. Urz. Woj. Pom. z 2018 r., poz. 3807). Strefa ta jest jednocześnie strefą ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego (miasto historyczne) – ujętego w ewidencji zabytków – stanowisko AZP 23-37/88 Czersk 18. W granicach planu znajduje się wyłącznie współczesna zabudowa. W granicach objętych opracowaniem nie występują dobra kultury współczesnej wymagające ochrony.

5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Obszar opracowania nie jest położony w obszarach osuwania się mas ziemnych, nie występują w jego granicach ani w bezpośrednim sąsiedztwie obiekty stwarzające zagrożenie wystąpienia poważnych awarii, nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Ochronie zdrowia służą zapisy nakazujące docelowe włączenie zabudowy do sieci wod-kan oraz nakazujące ograniczenie ew. uciążliwości do granic własnego terenu związanego z prowadzoną usługową działalnością gospodarczą. Ustalono dla terenów komunikacyjnych – parkingów oraz dróg publicznych zasady wyznaczania miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe. Przestrzeń ogólnodostępna, w szczególności plac pieszy 10.KX, nakazano urządzić, zagospodarować w sposób zapewniający dostępność bez barier architektonicznych. Dojazdy dla samochodów technicznych i ratunkowych do przestrzeni placu wskazano na rysunku planu, zapewniając odpowiednie szerokości przejazdów.

6. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Uchwalenie planu pozwoli na bardziej racjonalne i efektywniejsze wykorzystanie walorów ekonomicznych obszaru, podniesie wartość części nieruchomości ze względu na zdecydowanie korzystniejsze komercyjnie możliwości zagospodarowania i użytkowania niż wg planu z 2008 r. – możliwości nadbudowy czy istotnej rozbudowy – np. teren 3.U czy 5.U. Część terenu 5.U to obecnie niezabudowany fragment placu, wykorzystywany jako parking. Wg zmiany planu będzie możliwe uzupełnienie pierzei wschodniej placu nową zabudową usługowo-mieszkaniową.

Potencjalne prognozowane korzyści oraz skutki finansowe wynikające z opracowania zmiany planu przeanalizowano i przedstawiono w prognozie skutków finansowych.

7. Prawo własności.

Obszar objęty opracowaniem to obszar o zróżnicowanej własności – plac oraz przyległe ulice to grunty komunalne, działki zabudowane to własności prywatne. Ustalenia planu nie ograniczają

nadmiernie prawa własności prywatnych, pozwalają natomiast na poszerzenie prowadzonej działalności usługowej o fragmenty placu miejskiego. Ograniczenia wynikające z sąsiedztwa cmentarza nie pozwalają na uwzględnienie wniosków o wskazanie także funkcji mieszkaniowych w terenach 1.U i 2.U w północnej części obszaru opracowania.

8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Projekt zmiany planu nie koliduje z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa, nie występują tereny zamknięte lub strefy ochronne takich terenów.

9. Potrzeby interesu publicznego.

Celem zmiany planu jest umożliwienie korzystniejszego i zgodnego z potrzebami Gminy Czersk oraz niektórych właścicieli nieruchomości zagospodarowania i zabudowy, potrzeby interesu publicznego zostały ponadto uwzględnione poprzez ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania zapewniających zachowanie ładu przestrzennego oraz odpowiedniej ochrony środowiska.

10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

Projekt zmiany planu zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, nie ograniczając możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej. Zawiera także zapisy odnoszące się do zasad modernizacji i budowy systemów infrastruktury technicznej.

11. Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Burmistrz Czerska na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego zapewnił jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa: składania wniosków, uczestniczenia w dyskusji publicznej nad rozwiązaniami w trakcie wyłożenia projektu do publicznego wglądu oraz możliwość składania uwag. Pisma z wnioskami złożyły niektóre z zawiadomionych organów i instytucji.

W toku procedury zorganizowano dodatkowe konsultacje społeczne, wykraczające poza ustawowy zakres.

Zgodnie z wymogami ustawowymi Burmistrz ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego oraz na stronie internetowej Urzędu Miejskiego, wyznaczając termin składania wniosków. Uzyskano zgodę właściwych organów (RDOŚ w Gdańsku i PPIS w Chojnicach) na odstąpienie od obowiązku sporządzania prognozy oddziaływania na środowisko

Ponadto, projekt zmiany planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 5 lutego 2021 r. do 9 marca 2021 r. po uprzednim ogłoszeniu o ww. wyłożeniu. Ogłoszenie zamieszczono w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego oraz na stronie internetowej Urzędu Miejskiego. W ogłoszeniu został wyznaczony termin wyłożenia projektu, termin dyskusji publicznej ustalono na dzień 8 marca 2021 r. oraz ustalono termin składania uwag – do dnia 24 marca 2021 r.

W terminach wyznaczonych przez Burmistrza Czerska każdy, kto kwestionował ustalenia przyjęte w projekcie planu miejscowego, mógł wnieść uwagi. Uwagi mogły być wnoszone w formie pisemnej, w formie ustnej do protokołu z dyskusji publicznej, a także za pomocą poczty

elektronicznej. Protokół z dyskusji publicznej został zamieszczony na stronie internetowej gminy oraz na tablicy ogłoszeń.

12. Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Projekt zmiany planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym systemów zaopatrzenia w wodę. Ustalono docelowe zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, teren ma możliwość zaopatrzenia wodę z istniejących w sąsiedztwie sieci oraz z sieci usytuowanych w granicach zmiany planu.

13. Przeznaczenie terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych.

Ustalenia przyjęte w zmianie planu równoważą interes publiczny z interesami właścicieli nieruchomości. W interesie publicznym jest odpowiednie zagospodarowanie terenu, podniesienie atrakcyjności przestrzeni publicznych poprzez zmiany przestrzenne i estetyczne, przy maksymalnym ograniczeniu potencjalnych negatywnych oddziaływań na środowisko. W interesie publicznym leży intensywniejsze wykorzystanie terenów, a zastosowane w planie zapisy to umożliwiają.

14. Wymagania ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy, w tym dążenie do minimalizowania transportochłonności i maksymalnego wykorzystania publicznego transportu zbiorowego.

Obszar opracowania usytuowany jest w bezpośrednim sąsiedztwie już zabudowanych terenów, obecnie jest zabudowany i zagospodarowany. Teren ma zapewniony dostęp do dróg publicznych, w tym możliwość dogodnego korzystania z publicznego transportu zbiorowego. Określone zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu wyznaczono adekwatnie do proponowanych funkcji oraz usytuowania w strukturze urbanistycznej miasta. Obszar objęty planem jest przygotowany do zabudowy, jest i będzie obsługiwany przez systemy komunikacyjne i infrastrukturalne wodociągowe i kanalizacyjne.

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

Plan miejscowy nie jest sprzeczny z polityką przestrzenną gminy sformułowaną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Czersk (z 2014 r.). Burmistrz dokonał analizy o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Opracowanie jest zgodne z podjętą przez Radę Miejską w Czersku uchwałą nr XXIV/211/16 z dnia 29 września 2016 r. dot. oceny aktualności opracowań planistycznych.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet Gminy

Sporządzona w trakcie procedury „Prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ul. Józefa Ostrowskiego w Czersku” wykazała, iż:

- 1) realizacja ustaleń zmiany planu miejscowego nie spowoduje konieczności poniesienia nakładów na budowę infrastruktury technicznej stanowiącej zadania własne gminy z zakresu sieci wod-kan, ustalenia zmiany planu są analogiczne jak wg mpzp z 2008 r. w tym zakresie,

- 2) uchwalenie zmiany planu miejscowego nie wiąże się z koniecznością realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 – 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
 - 3) uchwalenie zmiany planu miejscowego może skutkować możliwością pozyskania dochodów z opłaty planistycznej oraz opłat cywilno-prawnych
 - 4) uchwalenie zmiany planu miejscowego może wiązać się ze wzrostem dochodów z podatków.
- Generalnie realizacja ustaleń zmiany planu może mieć korzystny wpływ na finanse publiczne, w tym budżet Gminy.

Przebieg dotychczasowej procedury planistycznej.

Projekt zmiany planu został poddany procedurze planistycznej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. – Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.).

Burmistrz Czerska w ramach obowiązującej procedury planistycznej dokonuje następujących czynności:

- 1) ogłasza w prasie miejscowej oraz poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń i na stronach BIP o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu,
- 2) powiadamia na piśmie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,
- 3) rozpatruje wnioski do planu złożone przez organy i instytucje właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,
- 4) sporządza prognozę skutków finansowych uchwalenia zmiany planu,
- 5) uzyskuje opinie o projekcie zmiany planu i dokonał jego uzgodnień,
- 6) ogłasza w prasie, na stronach BIP, a także poprzez obwieszczenie o terminie wyłożenia projektu zmiany planu, informując osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej o możliwości składania uwag dotyczących projektu planu,
- 7) wyklada projekt zmiany planu do publicznego wglądu (w dniach od 5 lutego 2021 r. do 9 marca 2021 r.), przeprowadził w dniu 8 marca 2021 r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami,
- 8) przyjmuje uwagi do zmiany planu w terminie do dnia 24 marca 2021 r.

Wobec wyczerpania procedury sporządzenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określonej w art. 17 pkt 1 – 14 przedkłada się Radzie Miejskiej w Czersku projekt miejscowego planu wraz z ustawowo określonymi załącznikami – do uchwalenia.

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU W REJONIE UL. OSTROWSKIEGO W CZERSKU

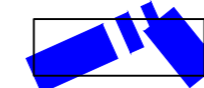
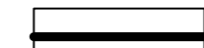


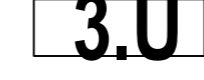

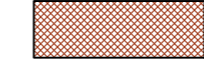



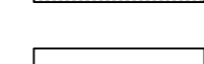
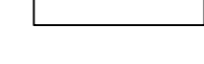
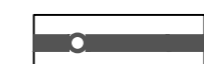





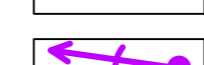





SKALA 1: 500

RYSUNEK PLANU

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXI/369/21
Rady Miejskiej w Czersku z dnia 13 kwietnia 2021 r.

LEGENDA:

-  GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM ZMIANY PLANU
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
-  OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
-  OZNACZENIE TERENU W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH - SYMBOL IDENTYFIKUJĄCY TEREN
- PRZEZNACZENIE TERENU, W TYM:
 -  U - TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
 -  UM - TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ ORAZ MIESZKANIOWEJ
 -  E - TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKA
 -  KP - TEREN KOMUNIKACYJNY - PARKING
 -  KDD - TEREN KOMUNIKACYJNY - DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA
 -  KX - TEREN KOMUNIKACYJNY - PLAC PIESZY
-  CAŁY TEREN OPRACOWANIA POŁOŻONY W GRANICACH STREFY ŚCISLEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ "A" - HISTORYCZNY UKŁAD URBANISTYCZNY; STREFIE OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKU ARCHEOLOGICZNEGO - STANOWISKO AZP23-37/66 CZERSK 18 (MIASTO HISTORYCZNE) UJĘTEJ W EWIDENCJI ZABYTKÓW
-  GRANICA STREFY SANITARNEJ OD CMENTARZA - 50m
-  MIEJSCA LOKALIZACJI STRAGANÓW, PAWILONÓW, ORANŻERII, ITP.
-  DOPUSZCZALNA UZUPEŁNIAJĄCA ZABUDOWA W PARTERZE
-  GŁÓWNE PRZEJŚCIA PIESZE
-  ZIELEŃ WYSOKA DO OCHRONY, ZACHOWANIA
-  OŚ WIDOKOWA
-  OTWARCIE WIDOKOWE
-  AKCENT ARCHITEKTONICZNY
-  WJAZD DLA SAMOCHODÓW TECHNICZNYCH I RATUNKOWYCH
-  OBOWIĄZUJĄCE PLANY MIEJSCOWE W SĄSIEDZTWIE TERENU OPRACOWANIA

obowiązują ustalenia MPZP
uchwalonego Uchwałą Nr XXII/201/08
Rady Miejskiej w Czersku z dnia 26.06.2008 r.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZERSK
(uchwalone Uchwałą Nr XXXVI/301/14 Rady Miejskiej w Czersku z dnia 2014.02.28 - zał. nr 3.1, Kierunki...)



orientacyjna granica terenu opracowania zmiany MPZP

DOM DOM BIURO URBANISTYCZNE KIELB-STANCIUK, JASZCZUK-SKOLIMOWSKA SP. J.
UL. CHONICKA 41, 83-200 STAROGARD GDANSKI
tel. 58 56 220 57, e-mail: pppodom@pppodom.pl

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA TERENU W REJONIE UL. OSTROWSKIEGO W CZERSKU

RYSUNEK PLANU

Autor opracowania: mgr inż. arch. Maria Kielb - Stanczuk
(uprawnienia do projektowania w planowaniu przestrzennym nr 1334/93)

Opracowanie: mgr Karina Mańkowska

data opracowania: LPIPEC 2020 r. - MARZEC 2021 r.

CHOJNICE
CZŁUCHÓW

droga krajowa nr 22
relacji Kostrzyn n/Odrą - Grzechotki

ul. T. Kościuszki

STAROGARD GD.
MALBORK

ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG ZŁOŻONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Udokumentowano, że w czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tj. w dniach od 5 lutego 2021 r. do 9 marca 2021 r. oraz w terminie obligatoryjnym oczekiwania na uwagi, tj. do dnia 24 marca 2021 r. wpłynęły uwagi osób fizycznych i osoby publicznej, wymienione poniżej.

1. Uwaga dotycząca dz. geod. nr 400/60, 400/47, 400/48, 400/49 i ustaleń dla terenu oznaczonego symbolem 11.UM – teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej – autor kwestionuje przeznaczenie terenu 11.UM – wniosek by był to teren „zieleni zagospodarowanej”, gdyż planowana zabudowa wysokim budynkiem negatywnie wpłynie na krajobraz centrum Czerska, zeszpeci widok na kościół, wpłynie na niekorzystne zmiany lokalnego klimatu (podniesienie temperatury), zniechęci mieszkańców i turystów do spędzania czasu w centrum miasta.
W rozstrzygnięciu Burmistrza uwaga **nie została uwzględniona**.
Uzasadnienie: uwaga przedstawia subiektywne odczucia Wnoszącego uwagę.
Rada Miejska w Czersku akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.
2. Uwaga dotycząca dz. geod. nr 400/60, 400/47, 400/48, 400/49 i ustaleń dla terenu oznaczonego symbolem 11.UM – teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej – autor wnosi o przeznaczenie go na parking ze względu na coraz większy ruch samochodowy i coraz mniejszą powierzchnię umożliwiającą parkowanie.
W rozstrzygnięciu Burmistrza uwaga **nie została uwzględniona**.
Uzasadnienie: teren stanowi własność gminną, obecnie obowiązujący plan (z 2008 r.) zakłada w tym miejscu deptak – plac pieszy, a nie parking.
Rada Miejska w Czersku akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.
3. Uwaga dotycząca dz. geod. nr 400/53, 399/2 i 400/59 i ustaleń dla terenu oznaczonego symbolem 5.UM – teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej i terenu 3.U – teren zabudowy usługowej – autor kwestionuje ewentualną rozbudowę budynku położonego na terenie 5.UM i budowę nowego obiektu na terenie 3.U, gdyż wpłynie to negatywnie na komfort życia w rejonie ul. J. Ostrowskiego i ul. Rynkowej, przede wszystkim uniemożliwi przyjmowanie dostaw do Salonu Meblowego „U Cylona”.
W rozstrzygnięciu Burmistrza uwaga **nie została uwzględniona**.
Uzasadnienie: uwaga przedstawia subiektywne odczucia. Dotychczasowy plan z 2008 r. pozwala na rozbudowę budynków istniejących jednak bez określania dla takich rozbudów niezbędnych parametrów.
Rada Miejska w Czersku akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.
4. Trzy uwagi, o takiej samej treści, dotyczące dz. geod. nr 400/60, 400/47, 400/48, 400/49 i ustaleń dla terenu oznaczonego symbolem 11.UM – teren zabudowy usługowo mieszkaniowej – zdaniem wnoszących teren 11.UM należy przeznaczyć na parking ze względu na coraz większy ruch samochodowy i coraz mniejszą powierzchnię umożliwiającą parkowanie. Miejsca parkingowe są

potrzebne, nie można w żadnym wypadku zmniejszać ich liczby. Takie działanie wpłynie niekorzystnie na mieszkańców jak i turystów.

W rozstrzygnięciu Burmistrza uwaga **nie została uwzględniona**.

Uzasadnienie: teren stanowi własność gminną, obecnie obowiązujący plan (z 2008 r.) zakłada w tym miejscu deptak – plac pieszy, a nie parking.

Rada Miejska w Czersku akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

5. Trzy uwagi, o takiej samej treści, dotyczące dz. geod. nr 400/53 i 399/2 oraz dz. nr 400/59 i ustaleń dla terenu oznaczonego symbolem 5.UM – teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej oraz terenu 3.U – teren zabudowy usługowej – autorzy kwestionują ustalenia dla terenu 5.UM i 3.U – rozbudowa w terenie 5.UM i budowa w terenie 3.U znacznie niekorzystnie wpłyną na komfort życia w rejonie ul. J. Ostrowskiego i ul. Rynkowej.

W rozstrzygnięciu Burmistrza uwaga **nie została uwzględniona**.

Uzasadnienie: uwaga przedstawia subiektywne odczucia, dotychczasowy plan z 2008 r. pozwala na rozbudowy budynków istniejących jednak bez określania dla takich rozbudów niezbędnych parametrów.

Rada Miejska w Czersku akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

6. Uwaga dotycząca całego obszaru opracowania – autor kwestionuje całość projektu mpzp, gdyż nie uwzględnia on wg autora uwagi interesów mieszkańców miasta, nazwa planu jest „błędna” – nieadekwatna do zakresu przestrzennego, przedstawiany projekt nie uwzględnia głosu zainteresowanych mieszkańców wyrażanych w toku konsultacji społecznych, a także zawiera niewłaściwe pod względem kształtowania ładu przestrzennego rozwiązania. Podnosi kwestie nieposzanowania historycznej zabudowy pomiędzy kościołem i cmentarzem, dopuszczenie do przesłonięcia osi widokowej, plan wprowadza zaburzenie dotychczasowego ładu w „historycznym ciągu zabudowy”, przedstawia zastrzeżenia dotyczące ochrony przeciwpożarowej oraz sytuowania nowej zabudowy w strefie ograniczeń sanitarnych wokół cmentarza.

Autor wnosi o przedstawienie innego rozwiązania – „nowej wizji”, w tym np. pozostawienia niezabudowanej dotąd części terenu 3.U jako parku lub innej otwartej przestrzeni, „ która miałaby walor edukacyjny, zabawowy i handlowy”.

Autorka podnosi, iż projekt nie uwzględnia jej 15 propozycji zawartych w piśmie z 29 maja 2020 r.

W rozstrzygnięciu Burmistrza uwaga **nie została uwzględniona**.

Uzasadnienie: treść uwagi wykracza poza ustalenia projektu planu, ze względu na ogólną treść kwestionuje całość projektu planu. Jeśli Burmistrz chciałby uwzględnić tak ogólną uwagę kwestionującą w zasadzie cały projekt planu, to w konsekwencji powinien rekomendować Radzie Miejskiej odstąpienie od sporządzania planu, co wydaje się nieracjonalne

Rada Miejska w Czersku akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

7. Uwaga dotycząca dz. geod. nr 400/60, 400/47, 400/48, 400/49 i ustaleń dla terenu oznaczonego symbolem 11.UM – teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej – autor kwestionuje przeznaczenie terenu 11.UM – autor wnosi o przeznaczenie go na parking ze względu na coraz większy ruch samochodowy i coraz mniejszą powierzchnię umożliwiającą parkowanie. Wnosi także o sporządzenie projektu organizacji ruchu na ulicy im. Józefa Ostrowskiego.

W rozstrzygnięciu Burmistrza uwaga **nie została uwzględniona**.

Uzasadnienie: teren stanowi własność gminną, obecnie obowiązujący plan (z 2008 r.) zakłada w tym miejscu deptak – plac pieszy, a nie parking.

Organizacja ruchu nie jest przedmiotem opracowania mpzp.

Rada Miejska w Czersku akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

8. Uwaga dotycząca dz. geod. nr 400/53 i 399/2 i dz. nr 400/59 i ustaleń dla terenu oznaczonego symbolem 5.UM – teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej oraz dla terenu 3.U – teren zabudowy usługowej – autor kwestionuje zapisy dot. rozbudowy budynku w terenie 5.UM i 3.U, gdyż zmniejszy to tereny zielone. Wnosi o przeznaczenie terenu 11.UM na teren zieleni zagospodarowanej.

W rozstrzygnięciu Burmistrza uwaga **nie została uwzględniona**.

Uzasadnienie: tereny 5.MN i 3.U już w stanie istniejącym nie są przewidywane na zieleni urządzonej. Stanowisko dotyczące przeznaczenia terenu 11.UM jest niekonsekwentne, a funkcje parkingowa i zieleni urządzonej wzajemnie sprzeczne. Projekt planu nie ogranicza terenów zielonych, gdyż ich nie ma w granicach 5.UM czy 3.U, nie są to tereny przeznaczone na zieleni wg obowiązującego dotychczas planu z 2008 r.

Rada Miejska w Czersku akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

9. Uwaga zbiorowa w sprawie zastosowania nazewnictwa ulicy zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej nr XXVIII/179/96 z dnia 5 lipca 1996 r.

W rozstrzygnięciu Burmistrza uwaga **nie została uwzględniona**.

Uzasadnienie: nazwa projektu planu to nazwa własna wynikająca z uchwały Rady Miejskiej o przystąpieniu do sporządzania planu (obie nazwy tożsame). Gmina ma władztwo planistyczne, wolno jej nadawać własny tytuł opracowaniom planistycznym.

Rada Miejska w Czersku akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

10. Uwaga zbiorowa dotycząca dz. nr 400/60, 400/47, 400/48, 400/49 i ustaleń dla terenu oznaczonego symbolem 11.UM – teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej – autorzy kwestionują przeznaczenie terenu 11.UM – wnoszą o przeznaczenie go na parking, gdyż miejsc parkingowych ubywa przy rosnącym dynamicznym rozwoju motoryzacji, a powierzchnia centrum Czerska jest niewielka.

W rozstrzygnięciu Burmistrza uwaga **nie została uwzględniona**.

Uzasadnienie: teren stanowi własność gminną. Dotychczas teren nie był przeznaczony na parking, a na deptak pieszy. Ponadto w sąsiedztwie znajduje się parking na placu Kalinowskich oraz przy ul. Gen. Hallera. Projekt planu dopuszcza sytuowanie niezbędnych miejsc parkingowych dla nowych kubatur także w podziemiach.

Rada Miejska w Czersku akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

11. Uwaga zbiorowa dotycząca dz. nr 400/53 i 399/2 (obiekt Polomarketu) i ustaleń dla terenu oznaczonego symbolem 5.UM – teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej – autorzy kwestionują zapisy dla terenu 5.UM – wnoszą o wprowadzenie zakazu nadbudowy obiektów tam położonych, gdyż nadbudowa wpłynie niekorzystnie na komfort życia mieszkańców zamieszkujących okoliczne budynki – ograniczenie światła, emisja hałasu, dodatkowe natężenie ruchu, negatywny wpływ na krajobraz centrum miasta.

W rozstrzygnięciu Burmistrza uwaga **nie została uwzględniona**.

Uzasadnienie: projekt planu dopuszcza wysokość budynku do 8 m (2 kondygnacje nadziemne, 1 podziemna), precyzuje warunki zabudowy, podczas gdy dotychczasowy mpzp z 2008 r. nie

zawiera ustaleń dot. takiego parametru, a zgodnie z zapisami ogólnymi dopuszcza się rozbudowę i uzupełnienie zabudowy – zatem taka zabudowa mogłaby być nawet wyższa np. ok. 12 m jak w sąsiedztwie po zachodniej stronie placu.

Rada Miejska w Czersku akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

12. Uwaga zbiorowa niedotycząca ustaleń planu – autorzy wnoszą o wstrzymanie procedury planu i wystąpienie do właściwego ministra z wnioskiem o zmianę rozporządzenia Min. Gosp. Komunalnej z 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze – w zakresie zmiany odległości budynków mieszkalnych i zmniejszenie tej odległości do 15 m, gdyż rozporządzenie jest już (po ponad 60 latach) nieadekwatne do uwarunkowań.

W rozstrzygnięciu Burmistrza uwaga **nie została uwzględniona**.

Uzasadnienie: projekt planu uwzględnia obowiązujące przepisy odrębne, nieracjonalnym byłoby oczekiwanie uzależnienia dalszej procedury planu od zmiany tego przepisu.

Rada Miejska w Czersku akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza

13. Uwaga zbiorowa dotycząca terenów oznaczonych symbolem planu 1.U, 2.U – tereny zabudowy usługowej położone w sąsiedztwie cmentarza – autorzy wnoszą o wykreślenie §13 ust. 3 pkt 1 – dot. niedopuszczenia sytuowania funkcji mieszkaniowych w terenach 1.U i 2.U gdyż w sytuacji zmiany rozporządzenia Min. Gosp. Komunalnej z 25 sierpnia 1959 r. plan będzie wprowadzał niczym nieuzasadnione ograniczenia lokalizowania funkcji mieszkaniowej .

W rozstrzygnięciu Burmistrza uwaga **nie została uwzględniona**.

Uzasadnienie: projekt planu uwzględnia obowiązujące przepisy odrębne – zgodnie z art. 33 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zmiany ustaw mogą powodować odpowiednie zmiany obowiązujących planów miejscowych.

Rada Miejska w Czersku akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

14. Uwaga zbiorowa dotycząca całego obszaru opracowania – autorzy wnoszą o zmiany zapisu § 4 ust. 7 lit. b „nakaz pokrycia dachów stromych dachówką ceramiczną w kolorze naturalnego spieku ceramicznego lub brązowym” poprzez wykreślenie dachówki ceramicznej i dopuszczenie innych rodzajów dachówek. Obecnie możliwe jest stosowanie innego rodzaju niż ceramiczne dachówek pozwalających na przekrywanie dachów już przy nachyleniach od 20 stopni.

Uwaga została w rozstrzygnięciu Burmistrza **uwzględniona**.

Uzasadnienie: zmieniono odpowiednio zapisy uchwały.

Rada Miejska w Czersku akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

15. Uwaga zbiorowa dotycząca dz. nr 400/60 i ustaleń dla terenu oznaczonego symbolem 10.KX – teren komunikacyjny, plac pieszy – autorzy wnoszą o wykreślenie § 20 ust. 6 pkt 7 o brzmieniu „7) parkowanie – nie dopuszcza się” gdyż to ograniczy możliwości prowadzenia działalności gospodarczej właścicielom obiektów położonych w granicach obszaru, uniemożliwi organizowanie eventów miejskich, prowadzenia akcji krwiodawstwa itp. Kwestie parkowania powinny być ustalone organizacją ruchu, a nie poprzez zapisy planu.

Uwaga została w rozstrzygnięciu Burmistrza **uwzględniona w części dotyczącej zakazu parkowania**.

Uzasadnienie: zastosowano inne sformułowanie tj. zakaz wyznaczania stałych miejsc do parkowania.

Projekt miejscowego planu nie zawiera wzmianek o organizacji ruchu, bowiem podstawą prawną związaną z zarządzaniem ruchem jest rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 23 września 2003 r. w sprawie szczegółowych warunków zarządzania ruchem na drogach oraz wykonywania nadzoru nad tym zarządzaniem zamieszczone w Dz. U. nr 177, poz. 1729 z 2003 r., a także ustawa z dnia 20 czerwca 1997 r. „Prawo o ruchu drogowym”. Zasady organizacji ruchu nie mogą być ustaleniem planu, gdyż wykraczają poza ustawowy zakres planu określony w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rada Miejska w Czersku akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

16. Uwaga zbiorowa dotycząca dz. nr 400/60, 400/47, 400/48, 400/49 oraz dz. nr 400/53 i 399/2 (obiekt Polomarketu) i ustaleń dla terenu oznaczonego symbolem 11.UM – teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej i terenu 5.UM – teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej – autorzy wnoszą o lokalizację otwarcia widokowego w okolicy fontanny – budowa na terenie 11.UM i nadbudowa obiektu w terenie 5.UM spowoduje znaczne pogorszenie krajobrazu kulturowego i pozbawi widoku na zabytkowy kościół.

W rozstrzygnięciu Burmistrza uwaga **nie została uwzględniona**.

Uzasadnienie: projekt planu uwzględnia warunki konserwatorskie (postanowienie z 15 września 2020 r.) dot. ograniczenia wysokości zabudowy w terenie 5.UM do 8 m w celu ochrony otwarcia widokowego w stronę kościoła. Ograniczanie prawa własności nieruchomości, z czym mamy do czynienia także poprzez limitowanie w planie miejscowym wysokości zabudowy np. w celu zachowania widoku, powinno mieć charakter wyjątkowy, gdyż konstytucyjną zasadą znajdującą swoje uszczegółowienie w art. 140 kodeksu cywilnego, jest prawo do wykorzystywania przez właściciela wszystkich atrybutów przysługującego mu prawa własności. Plan zagospodarowania przestrzennego, będąc aktem prawa miejscowego może wprowadzać ograniczenia prawa własności i określając przeznaczenie poszczególnych nieruchomości stymulować sposób jego wykonywania, to jednak ingerencja ta jest dozwolona jeśli nie godzi w istotę prawa własności. Teren 5.UM to własność prywatna, w ramach przysługującego miastu władztwa planistycznego dopuszczalne jest ograniczanie prawa własności obywateli, lecz działanie takie musi mieć charakter celowy oraz zmierzać do realizacji określonego interesu publicznego.

Rada Miejska w Czersku akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

17. Uwaga zbiorowa dotycząca całego obszaru opracowania – autorzy wnoszą o rozszerzenie projektu zmiany mpzp do powierzchni objętej aktualnym planem wg uchwały nr XXII/201/08, gdyż celem planu jest wprowadzanie ładu w przestrzeni, plan powinien tworzyć harmonijną całość, a zmiana jedynie jego części będzie powodowała nieharmonijne ustalenia dla centrum Czerska co doprowadzi do chaosu i dezorganizacji.

W rozstrzygnięciu Burmistrza uwaga **nie została uwzględniona**.

Uzasadnienie: granice opracowania wynikają z uchwały intencyjnej Rady Miejskiej z 28 kwietnia 2020 r. i są wiążące dla Burmistrza. Kwestia zmiany granic wymagałaby dodatkowej uchwały Rady, uwaga wykracza poza ustalenia projektu planu, ze względu na ogólną treść kwestionuje niejako całość planu. Jeśli Burmistrz chciałby uwzględnić tak ogólną uwagę kwestionującą w zasadzie cały projekt planu, to w konsekwencji powinien rekomendować Radzie Miejskiej odstąpienie od sporządzania planu w obecnych granicach, co wydaje się nieracjonalne.

Projekt planu zawiera zapisy mające na celu zapewnienie ładu i harmonii np. dot. kolorystyki, rozwiązań materiałowych, kompleksowego zaprojektowania terenu 10.KX – § 20 ust. 2, 5 i 6.

Rada Miejska w Czersku akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

18. Uwaga zbiorowa dotycząca całego obszaru opracowania – autorzy wnoszą o zachowanie całej zieleni wysokiej ze względu na jej znaczenie dla atrakcyjności terenu i pozytywny wpływ na ludzi oraz jakość powietrza w mieście, osoby podpisane pod pismem kwestionują ew. wycinki drzew co może wynikać z projektu planu.

W rozstrzygnięciu Burmistrza uwaga **nie została uwzględniona**.

Uzasadnienie: nie wszystkie istniejące drzewa są wprost wskazane jako obiekty do ochrony i zachowania, gdyż byłoby to w kolizji z ew. planowaną i możliwą do sytuowania zabudową (np. drzewa przy terenie 11.UM). Wycinki drzew są regulowane przepisami odrębnymi, zapis w projekcie planu § 5 ust. 4 brzmi: „Obowiązuje utrzymanie, zachowanie i ochrona zieleni wysokiej, w szczególności wskazanej na rysunku planu oraz wzbogacenie obszaru zróżnicowanymi formami zieleni (krzewy, byliny, kwiaty, pnącza itd.)”. W trakcie uzgodnień WKZ postanowieniem z 16 listopada 2020 r. wskazywał potrzebę uwzględniania drzewa w terenie 11.UM, a wcześniej w postanowieniu z 15 września 2020 r. wskazywał na wprowadzenie wymogu realizacji zieleni urządzonej w terenie 5.UM, oznaczenia jako zieleni wysokiej do ochrony i zachowania drzewa o walorach krajobrazowych przy północno-zachodnim narożniku istniejącego budynku. Ostatecznie wojewódzki konserwator nie przedstawił swego końcowego stanowiska w odpowiedzi na przesłany do uzgodnienia projekt. Plan zachowuje zielenią wysoką co do zasady, a drzewa w obszarze opracowania nie są historycznym drzewostanem, to młode nasadzenia związane ze współczesnym zagospodarowaniem.

Rada Miejska w Czersku akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

19. Uwaga dotycząca całego obszaru opracowania – autorzy wnoszą o ujawnienie na rysunku planu wszystkich istniejących drzew, w tym w terenie 11.UM, na terenie 10.KX pomiędzy budynkiem hotelu a budynkiem Polomarketu, na terenie 10.KX pomiędzy 7.E, a terenem 6.KP.

W rozstrzygnięciu Burmistrza uwaga **nie została uwzględniona**.

Uzasadnienie: nie wszystkie istniejące drzewa są wprost wskazane jako obiekty do ochrony i zachowania, gdyż byłoby to w kolizji z ew. planowaną i możliwą do sytuowania zabudową (np. drzewa przy terenie 11.UM). Wycinki drzew są regulowane przepisami odrębnymi, zapis w projekcie planu § 5 ust. 4 brzmi: „Obowiązuje utrzymanie, zachowanie i ochrona zieleni wysokiej, w szczególności wskazanej na rysunku planu oraz wzbogacenie obszaru zróżnicowanymi formami zieleni (krzewy, byliny, kwiaty, pnącza itd.)”. W trakcie uzgodnień WKZ postanowieniem z 16.11.2020 r. wskazywał potrzebę uwzględniania drzewa w terenie 11.UM, a wcześniej w postanowieniu z 15.09.2020 r. wskazywał na wprowadzenie wymogu realizacji zieleni urządzonej w terenie 5.UM, oznaczenia jako zieleni wysokiej do ochrony i zachowania drzewa o walorach krajobrazowych przy północno-zachodnim narożniku budynku istniejącego. Ostatecznie wojewódzki konserwator nie przedstawił swego końcowego stanowiska w odpowiedzi na przesłany do uzgodnienia projekt. Plan zachowuje zielenią wysoką co do zasady, a drzewa w obszarze opracowania nie są historycznym drzewostanem, to młode nasadzenia związane ze współczesnym zagospodarowaniem. Istniejące tuje trudno uznać za drzewa wymagające ochrony i zachowania.

Rada Miejska w Czersku akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

20. Uwaga dotycząca całego obszaru opracowania – autorzy wnoszą o pozostawienie wszystkich drzew w planie, gdyż brak ich oznaczenia na rysunku jest wprowadzeniem w błąd i nie leży w interesie publicznym, doprowadzić to może do degradacji krajobrazu kulturowego miasta.

W rozstrzygnięciu Burmistrza uwaga **nie została uwzględniona**.

Uzasadnienie: nie wszystkie istniejące drzewa są wprost wskazane jako obiekty do ochrony i zachowania, gdyż byłoby to w kolizji z ew. planowaną i możliwą do sytuowania zabudową (np. drzewa przy terenie 11.UM). Wycinki drzew są regulowane przepisami odrębnymi, zapis w projekcie planu § 5 ust. 4 brzmi: „Obowiązuje utrzymanie, zachowanie i ochrona zieleni wysokiej, w szczególności wskazanej na rysunku planu oraz wzbogacenie obszaru zróżnicowanymi formami zieleni (krzewy, byliny, kwiaty, pnącza itd.)”. W trakcie uzgodnień WKZ postanowieniem z 16 listopada 2020 r. wskazywał potrzebę uwzględniania drzewa w terenie 11.UM, a wcześniej w postanowieniu z 15 września 2020 r. wskazywał na wprowadzenie wymogu realizacji zieleni urządzonej w terenie 5.UM, a także oznaczenia jako zieleni wysokiej do ochrony i zachowania drzewa o walorach krajobrazowych przy północno-zachodnim narożniku budynku istniejącym. Ostatecznie wojewódzki konserwator nie przedstawił swego końcowego stanowiska w odpowiedzi na przesłany do uzgodnienia projekt. Plan zachowuje zielen wysoką co do zasady, a drzewa w obszarze opracowania nie są historycznym drzewostanem, to młode nasadzenia związane ze współczesnym zagospodarowaniem. Istniejące tuje trudno uznać za drzewa wymagające ochrony i zachowania.
Rada Miejska w Czersku akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

21. Uwaga dotycząca całego obszaru opracowania – autor wnosi o ujawnienie otwarcia widokowego na wieżę kościoła – zabytku wpisanego do rejestru zabytków. Otwarcie powinno umożliwiać oglądanie wieży kościoła z poziomu ławek na terenie 10.KX. Otwarcie widokowe powinno być także zachowane z terenu 3.U przy hotelu.

W rozstrzygnięciu Burmistrza uwaga **nie została uwzględniona**.

Uzasadnienie: otwarcie widokowe zostało pokazane w pld. części obszaru projektu planu, a oś widokowa w ul. Rynkowej. Zgodnie z postanowieniem WKZ z 16.11.2020 r. zapisano ”na rysunku ujawnić oś widokową wzdłuż ul. Rynkowej oraz otwarcie widokowe w południowej części ul. J. Ostrowskiego na dominującą bryłę kościoła pw. Św. Marii Magdaleny z otoczeniem, wpisanego do rejestru zabytków” – te warunki spełniono.

Rada Miejska w Czersku akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

22. Uwaga dotycząca dz. nr 400/60 i ustaleń dla terenu oznaczonego symbolem 10.KX – teren komunikacyjny, plac pieszy – autor wnosi o rezygnację z lekkiej zabudowy straganów, ogródków letnich, zadaszonych pawilonów itp. wzdłuż terenu 4.UM na terenie 10.KX, gdyż taka trwała zabudowa obniża poziom bezpieczeństwa pożarowego terenu, zabiera przestrzeń oraz klimat zakupów bezpośrednich na straganach. Stałe zadaszzenia mogą powodować zacienienie sklepów, wewnątrz kawiarni, zakrywanie ekspozycji wejść do sąsiednich działalności gospodarczych co może też być powodem konfliktów. Zabudowa na wysokości dz. nr 400/33 zmniejszy poziom bezpieczeństwa placu poprzez ograniczenie wjazdu wozów pożarowych.

W rozstrzygnięciu Burmistrza uwaga **nie została uwzględniona**.

Uzasadnienie: celem planu było wyznaczenie miejsc lokalizacji takich właśnie obiektów budowlanych tj. „lekkiej zabudowy straganów, ogródków letnich, zadaszonych pawilonów itd.” które wykraczają poza definicję tzw. małej architektury. Zgodnie z art. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane – dalej pr. bud. przez obiekt małej architektury należy rozumieć niewielkie obiekty, a w szczególności:

- 1) kultu religijnego, jak: kapliczki, krzyże przydrożne, figury,
- 2) posągi, wodotryski i inne obiekty architektury ogrodowej,

3) użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku, jak: piaskownice, huśtawki, drabinki, śmietniki.

Nie jest więc to definicja precyzyjna, a lista wymienionych obiektów i ich rodzajów ma charakter przykładowy, o czym świadczy użycie zwrotu "w szczególności". Przy kwalifikacji obiektu budowlanego do kategorii obiektów małej architektury istotne jest przede wszystkim to, aby obiekt był niewielki, przy czym określenie tego parametru również nie jest precyzyjne, zatem na podstawie mpzp z 2008 r., który dopuszczał jedynie lokalizacje obiektów małej architektury na placu tego typu obiekty budowlane o jakie chodziło (obiekty budowlane lekkiej zabudowy straganów, ogródków letnich, zadaszonych pawilonów itd.) nie byłyby możliwe do wzniesienia.

Ustalenia w projekcie planu mają zapewnić ujednoczenie nowej zabudowy i wprowadzenie harmonii ogródków, straganów itp. obiektów co podniesie atrakcyjność przestrzeni publicznej.

Wprowadzenie nowej zabudowy nie zmniejszy bezpieczeństwa placu, gdyż zapewnia możliwości wjazdu samochodom obsługi oraz wozom strażackim, szerokości wjazdów na teren placu są zgodne z przepisami odrębnymi.

Rada Miejska w Czernsku akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

23. Uwaga dotycząca dz. nr 400/60 i ustaleń dla terenu oznaczonego symbolem 10.KX – teren komunikacyjny, plac pieszy – autor wnosi o rezygnację z lekkiej zabudowy na terenie 10.KX wzdłuż uwidocznionego na rysunku terenu 11.UM, gdyż to wraz z zabudową na terenie 11.UM ogranicza przestrzeń od strony ul. Królowej Jadwigi, co wpływa na degradację krajobrazu i widoku od ulic Królowej Jadwigi i Rynkowej.

W rozstrzygnięciu Burmistrza uwaga **nie została uwzględniona**.

Uzasadnienie: jak wyżej, z uwagi oznaczonej nr 22.

Rada Miejska w Czernsku akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

24. Uwaga dotycząca dz. nr 400/60, 400/47, 400/48, 400/49 i ustaleń dla terenu oznaczonego symbolem 11.UM – teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej – autor wnosi o rezygnację z zabudowy w terenie 11.UM i przeznaczenie go na parking. Teren ten jest intensywnie wykorzystywany jako parking przez mieszkańców, gości, turystów, kupców, przedsiębiorców i dostawców, ponadto zabudowa terenu ogranicza przestrzeń od strony ul. Królowej Jadwigi, co wpływa na degradację krajobrazu i widoku od ulic Królowej Jadwigi i Rynkowej. Zamyka otwarcie widoku od strony zachodniej placu w kierunku tych ulic.

Rezygnacja z zabudowy umożliwi wjazdy na teren placu wozów ciężkich Straży Pożarnych, a także dowozy towarów do Polomarketu, do zakładu tapicerskiego „U Cylona” (ten po drugiej stronie ul. Rynkowej). Nowa zabudowa zaburzy przestrzeń i dotychczas harmonijnie uporządkowaną.

W rozstrzygnięciu Burmistrza uwaga **nie została uwzględniona**.

Uzasadnienie: teren stanowi własność gminną. Miasto nie ma obowiązku pozostawienia takiego terenu zawsze bez zabudowy lub do wykorzystania przez inne osoby prowadzące działalności gospodarcze w sąsiedztwie jako miejsce dostaw lub parking.

Uwaga przedstawia subiektywną ocenę autora. Zaplanowana szerokość wjazdów na teren jest wystarczająca i zgodna z obowiązującymi przepisami.

Rada Miejska w Czernsku akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

25. Uwaga niedotycząca ustaleń planu – autor kwestionuje tryb i sposób prowadzenia procedury planistycznej, nieuwzględnianie sytuacji pandemicznej i brak wydłużania terminów ustawowych np. na wyłożenie.

W rozstrzygnięciu Burmistrza uwaga **nie została uwzględniona**.

Uzasadnienie: zachowano wymagane ustawą procedury i ich terminy, dodatkowo poszerzono o konsultacje społeczne nieobowiązkowe w dn. 22 lipca 2020 r., 28 stycznia 2021 r., informując o tym za pośrednictwem ogłoszeń na stronach internetowych i w mediach lokalnych, na portalu społecznościowym. Wyłożenie trwało ponad 21 dni, urząd był w tym czasie otwarty, dopuszczono możliwość przesyłania na życzenie dokumentów w formie elektronicznej, z czego skorzystały dwie osoby.

Rada Miejska w Czersku akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

26. Uwaga nie dotycząca ustaleń projektu planu – uwaga dotycząca braku przedstawienia radnym wszystkich uzgodnień i opinii uzyskanych w procesie zmiany mpzp przed podjęciem uchwały.

W rozstrzygnięciu Burmistrza uwaga **nie została uwzględniona**.

Uzasadnienie: uwaga nieuzasadniona – nie ma obowiązku przedstawiania radnym takich materiałów.

Rada Miejska w Czersku akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

27. Uwaga nie dotycząca ustaleń projektu planu – brak prognozy skutków finansowych uchwalenia planu, wnioskuje o przedstawienie takiego dokumentu.

W rozstrzygnięciu Burmistrza uwaga **nie została uwzględniona**.

Uzasadnienie: uwaga nieuzasadniona, niewymagająca rozstrzygnięcia, prognoza została sporządzona. Prognoza nie jest elementem stanowiącym planu, jest materiałem pomocniczym, częścią dokumentacji planistycznej. Nie ma procedury wnoszenia do niej uwag.

Rada Miejska w Czersku akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

28. Uwaga dotycząca całego obszaru opracowania – brak ostatecznego uzgodnienia projektu z wojewódzkim konserwatorem zabytków, nie można w stanie pandemii uznawać „milczącej zgody” za uzgodnienie, a WKZ dwukrotnie wydał postanowienia odmawiające uzgodnienia z szeregiem uwag. Burmistrz dał WKZ zbyt krótki czas na wyrażenie stanowiska, a radni nie otrzymali postanowień WKZ. Ponadto Burmistrz nie uwzględnił uwag konserwatora (postanowienie z 16 listopada 2020 r.) dotyczących zmiany – skorygowania przebiegu obowiązującej linii zabudowy w terenie 11.UM, co miało mieć na celu zachowanie istniejącego drzewa.

W rozstrzygnięciu Burmistrza uwaga **nie została uwzględniona**.

Uzasadnienie: terminy wyznaczane przez Burmistrza spełniały wymagania ustawowe. Konserwator nie skorzystał z prawa przedstawienia stanowiska, ponadto nie wniósł też żadnych uwag do wyłożonego projektu, a miał też do tego prawo. Nie ma wymagań co do koniecznego przedkładania radnym treści uzyskiwanych w toku procedury postanowień czy opinii. Stan pandemii nie może być powodem braku stanowisk organów czy też ich opieszałości. Zgodnie z notatką służbową z dn. 20 stycznia 2021 r. WKZ zgodnie z art. 25 ust. 2 ustawy uznał projekt za uzgodniony bez uwag. Radni nie muszą otrzymywać kopii postanowień dot. procedury planistycznej.

Nie skorygowano obowiązującej linii zabudowy w terenie 11.UM, gdyż wskazanie takie stanowiłoby nadmierne i nieuzasadnione ograniczenie możliwości zabudowy tego terenu.

Rada Miejska w Czersku akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

29. Uwaga nie dotycząca ustaleń projektu planu – autor kwestionuje podanie przez Burmistrza podczas dyskusji publicznej oświadczenia, iż uchwała zostanie podjęta w marcu, a

rozstrzygnięcie uwag dokonane w terminie krótszym niż dopuszczone w ustawie (tj. nie dłuższym niż 21 dni). Stwierdzenie to sugerowało, iż radni nie otrzymają w terminie wszystkich wymaganych materiałów na sesję w wymaganym terminie, co może naruszać statut gminy, a także sugerować iż wszystkie uwagi zostaną rozpatrzone z góry negatywnie.

W rozstrzygnięciu Burmistrza uwaga **nie została uwzględniona**.

Uzasadnienie: stwierdzenia są domniemaniem i insynuacją autora nieopartą na faktach – Burmistrz ma prawo rozpatrzyć uwagi w terminie nie dłuższym niż 21 dni od dnia upływu terminu ich składania (art. 17 pkt 12 ustawy) i nie każda uwaga wymaga ponowienia uzgodnień. Zgodnie z art. 17 pkt 13 i 14 ustawy Burmistrz wprowadza zmiany do projektu planu miejscowego wynikające z rozpatrzenia uwag, a następnie w niezbędnym zakresie ponawia uzgodnienia i przedstawia radzie gminy projekt planu miejscowego wraz z listą nieuwzględnionych uwag, o których mowa w pkt 11 wyżej wymienionego aktu prawnego.

Kolejne czynności procedury planistycznej dotyczą już samej rady – art. 19 i 20 ustawy.

Rada Miejska w Czersku akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

30. Uwaga dotycząca dz. nr 400/59 i ustaleń dla terenu oznaczonego symbolem 3.U – teren zabudowy usługowej, zgodnie z § 14 ust. 12 – 10% – autor wnosi o wyjaśnienie wysokości stawki procentowej tzw. opłaty planistycznej (wg art. 36 ust. 4 ustawy) określonej na 10% dla terenu 3.U, wnosi o ustalenie jej na poziomie 30%.

Uwaga została w rozstrzygnięciu Burmistrza **uwzględniona**.

Uzasadnienie: uwzględnia się uwagę. Wartość nieruchomości na skutek nowego planu wzrasta na tyle, że jest uzasadnione podwyższenie stawki.

Rada Miejska w Czersku akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

31. Uwaga dotycząca dz. nr 400/59 i ustaleń dla terenu oznaczonego symbolem 3.U – teren zabudowy usługowej – autor kwestionuje zapisy dla terenu 3.U pozwalające na rozbudowę hotelu, gdyż spowoduje to bezpośrednie oddziaływanie na Plac Kalinowskich. Wyjaśnienia wymaga np. kwestia parkowania autokarów dowożących turystów do hotelu.

W rozstrzygnięciu Burmistrza uwaga **nie została uwzględniona**.

Uzasadnienie: teren Placu Kalinowskich położony jest poza granicami projektu planu, sposób organizacji ruchu, dopuszczenie parkowania autokarów na tym terenie jest poza zakresem ustaleń planu (obecnie zgodnie z planem z 2008 r. to teren 15KP). Obecny plan dla terenu hotelu – 11.U dopuszcza rozbudowy istniejących obiektów nie określając parametrów pow. zabudowy, intensywności czy wysokości. Projekt planu zawiera zapisy określające wymagania parkingowe dla zabudowy w terenie 3.U.

Rada Miejska w Czersku akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

32. Uwaga dotycząca całego obszaru opracowania – autor kwestionuje całość projektu planu – przedkładany projekt zmiany mpzp obowiązującego (z 2008 r.) niweczy ustalony ład przestrzenny i krajobraz doceniony przez Towarzystwo Urbanistów Polskich poprzez nagrodę za najlepszą przestrzeń publiczną w Polsce w 2008 r., najlepszą przestrzeń publiczną w 2007 r. w woj. pomorskim, wg planu z 2002 r. teren pomiędzy hotelem, a Polomarketem był niezabudowanym terenem otwierającym widok z placu w kierunku ul. Rynkowej i Królowej Jadwigi oraz odwrotnie

W rozstrzygnięciu Burmistrza uwaga **nie została uwzględniona**.

Uzasadnienie: ocena jest subiektywna, ponadto nie ma prawnej gwarancji niezmienności zagospodarowania i zabudowy określonego terenu czy zachowania każdego widoku poprzez brak zabudowy. Jeśli Burmistrz chciałby uwzględnić tak ogólną uwagę kwestionującą w zasadzie cały projekt planu, to w konsekwencji powinien rekomendować Radzie Miasta odstępnie od sporządzania planu, co wydaje się nieracjonalne.

Rada Miejska w Czersku akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

33. Uwaga dotycząca dz. nr 400/53 i 399/2 (obiekt Polomarketu) i ustaleń dla terenu oznaczonego symbolem 5.UM – teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej – wysokość maksymalna 8 m przy dachach stromych – autor wnosi o ograniczenie wysokości nadbudowy budynku na terenie 5.UM w taki sposób aby zachować widok na wieżę kościoła z terenu 10.KX w okolicach fontanny oraz ogródków letnich przy hotelu.

W rozstrzygnięciu Burmistrza uwaga **nie została uwzględniona**.

Uzasadnienie: projekt planu uwzględnia warunki konserwatorskie (postanowienie z 15 września 2020 r.) dot. ograniczenia wysokości zabudowy w terenie 5.UM do 8 m w celu ochrony otwarcia widokowego w stronę kościoła. Ponadto obowiązujący mpzp z 2008 r. także dopuszczał rozbudowę istniejących obiektów nie dając przy tym żadnych warunków co do wysokości. Ograniczanie prawa własności nieruchomości, z czym mamy do czynienia także poprzez limitowanie w planie miejscowym wysokości zabudowy np. w celu zachowania widoku, powinno mieć charakter wyjątkowy, gdyż konstytucyjną zasadą znajdującą swoje uszczegółowienie w art. 140 kodeksu cywilnego, jest prawo do wykorzystywania przez właściciela wszystkich atrybutów przysługującego mu prawa własności. Plan zagospodarowania przestrzennego, będąc aktem prawa miejscowego może wprowadzać ograniczenia prawa własności i określając przeznaczenie poszczególnych nieruchomości stymulować sposób jego wykonywania, to jednak ingerencja ta jest dozwolona jeśli nie godzi w istotę prawa własności. Teren 5.UM to własność prywatna, w ramach przysługującego miastu władztwa planistycznego dopuszczalne jest ograniczanie prawa własności obywateli, lecz działanie takie musi mieć charakter celowy oraz zmierzać do realizacji określonego interesu publicznego.

Rada Miejska w Czersku akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

34. Uwaga dotycząca ul. Rynkowej – teren 9.KDD droga publiczna dojazdowa – autor wnosi o wprowadzenie zakazu poruszania się po ul. Rynkowej TIR-ów i autokarów.

W rozstrzygnięciu Burmistrza uwaga **nie została uwzględniona**.

Uzasadnienie: kwestie dopuszczenia lub ograniczenia ruchu konkretnych pojazdów po drodze publicznej nie mogą być ustaleniem planu miejscowego, to kwestia organizacji ruchu, za którą odpowiada zarządca zgodnie z przepisami odrębnymi. Projekt miejscowego planu nie zawiera wzmianek o organizacji ruchu, bowiem podstawą prawną związaną z zarządzaniem ruchem jest rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 23 września 2003 r. w sprawie szczegółowych warunków zarządzania ruchem na drogach oraz wykonywania nadzoru nad tym zarządzaniem zamieszczone w Dz. U. nr 177, poz. 1729 z 2003 r., a także ustawa z dnia 20 czerwca 1997 r. „Prawo o ruchu drogowym”. Zasady organizacji ruchu nie mogą być ustaleniem planu, gdyż wykraczają poza ustawowy zakres planu określony w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rada Miejska w Czersku akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

35. Uwaga dotycząca całego obszaru opracowania – autor kwestionuje przedstawione rozwiązania ze względu na brak gwarancji odpowiedniej ochrony p.poż na terenach zabudowanych, konieczność

uwzględnienia przepisów Rozp. Min. Spraw Wewn. i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych. Wg wnoszącego uwagę brak jest obecnie możliwości wjazdu na teren placu od strony ul. Rynkowej oraz od strony Pizzerii „Julia”, brak jest też skrzyżowania z DK nr 22 i wjazdu na ul. Józefa Ostrowskiego.

W rozstrzygnięciu Burmistrza uwaga **nie została uwzględniona**.

Uzasadnienie: projekt planu uwzględnia wymagania ochrony ppoż., odwołuje się ponadto do obowiązujących przepisów w tym zakresie nakazując ich uwzględnienie w docelowym sposobie zagospodarowania i zabudowy, projekt budowlany placu – kompleksowy będzie musiał uwzględniać wymagania ppoż. Skrzyżowanie z DK22 jest wykluczone ze względu na klasę techniczną drogi krajowej nr 22. Przyjęcie rzeczono opracowanie przez Radę Miejską, znacznie przyczyni się do poprawy jakości przestrzeni publicznej oznaczonej na rysunku projektu planu symbolem 10.KX, jednakże na pewno będą to działania długofalowe, nastawione także na poprawę bezpieczeństwa mieszkańców i mienia.

Rada Miejska w Czernsku akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

36. Uwaga dotycząca dz. nr 518/19 i ustaleń dla terenu oznaczonego symbolem 8.KDD – droga publiczna dojazdowa – autor kwestionuje zapisy dla terenu 8.KDD, wg uwagi „rysunek jest nieostry” wskazuje, że droga posiada skrzyżowanie z DK22, plan nie podaje nr drogi publicznej. Wniosek o określenie „przesmyku” utwardzonego pomiędzy terenem 8.KDD a DK nr 22, na którym parkują auta. Wnosi o przedstawienie organizacji ruchu na wszystkich drogach w centrum skomunikowanych z ul. J. Ostrowskiego.

W rozstrzygnięciu Burmistrza uwaga **nie została uwzględniona**.

Uzasadnienie: w planie miejscowym nie umieszcza się zasad dot. organizacji ruchu. Projekt miejscowego planu nie zawiera wzmianek o organizacji ruchu, bowiem podstawą prawną związaną z zarządzaniem ruchem jest rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 23 września 2003 r. w sprawie szczegółowych warunków zarządzania ruchem na drogach oraz wykonywania nadzoru nad tym zarządzaniem zamieszczone w Dz. U. nr 177, poz. 1729 z 2003 r., a także ustawa z dnia 20 czerwca 1997 r. „Prawo o ruchu drogowym”. Zasady organizacji ruchu nie mogą być ustaleniem planu, gdyż wykraczają poza ustawowy zakres planu określony w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ponadto w ustaleniach planu nie ma obowiązku wpisywania nr dróg.

Rada Miejska w Czernsku akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

Załącznik nr 3
do uchwały nr XXXI/369/21
Rady Miejskiej w Czersku
z dnia 13 kwietnia 2021 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE
INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO
ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA**

Uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Józefa Ostrowskiego w Czersku:

- 1) nie będzie skutkowało koniecznością realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej wodno-kanalizacyjnej należącej do zadań własnych gminy. Obszar opracowania położony jest w zasięgu istniejących miejskiej sieci wodociągowo-kanalizacyjnej, a niezbędną uzupełniającą infrastrukturę czy przyłącza realizować będą inwestorzy we własnym zakresie,
- 2) nie będzie skutkowało koniecznością wydzielenia z obszaru opracowania nowych dróg publicznych.

Załącznik nr 4
do uchwały nr XXXI/369/21
Rady Miejskiej w Czersku
z dnia 13 kwietnia 2021 r.

DANE PRZESTRZENNE O OBIEKCIE
RADA MIEJSKA NA PODSTAWIE ART. 67A UST. 3 I 5, USTAWY Z DNIA
27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM
(T.J. – DZ. U. Z 2020 R. POZ. 293 ZE ZM.) PRZYGOTOWAŁA DANE PRZESTRZENNE
DLA PLANU, KTÓRE STANOWIĄ ZAŁĄCZNIK W POSTACI CYFROWEJ DO
UCHWAŁY

Zalacznik4.gml