

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W CZERSKU
z dnia.....

**w sprawie uchwalenia 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 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 2020r poz. 293 ze zm.), 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 J. 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.

Rada Miejska uchwała, co następuje:

Rozdział 1

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1.

1. Uchwała 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 J. 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.

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 identyfikujący 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 -50m;
- 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 Czersk 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, nie wymienione 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 połąci 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 i 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, posiadający 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, zieleń towarzyszącą oraz dojścia i dojazdy oraz 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 najniższym wejściu do budynku lub jego części; 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 nie zdefiniowane 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.

ROZDZIAŁ 2

USTALENIA OGÓLNE

§ 4.

Zasady ochrony i kształtowania ład 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 ład 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, geometrię 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 nawiązywanie 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:
 - a) nakaz pokrycia elewacji cegłą lub tynkiem w kolorze białym, jasnoszarym lub bezowym,
 - b) nakaz pokrycia dachów stromych dachówką ceramiczną 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, nie wymienionych 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, nie powodujące 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, nie dających się pogodzić z charakterem przestrzeni śródmiejskiej.
9. Ustala się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, 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” ściślej 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 publicznych

1. W granicach planu nie występują przestrzenie publiczne w rozumieniu definicji zawartej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. wyznaczone jako przestrzenie publiczne 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 dopicia 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 i 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 i 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 i rozbudowę urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz 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.

Rozdział 3

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 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. 243m² i 2.U o pow. ok. 392m², przeznaczenie – teren zabudowy usługowej.
2. Dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - 1) 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 publicznych - nie występuje potrzeba określania.
7. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni

biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę 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, 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 12,0m,
 - 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 50m 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. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w wysokości 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. 1556m².

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 niewielkich 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 nie przekraczającym 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, w 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 publicznych - nie występuje potrzeba określania.

7. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę 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 11,0m,
- 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 realizować dopuszcza się sytuować 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,

b) 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:

- a) minimalna i maksymalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki – nie określa się wymaganego parametru,
- b) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90 stopni +/- 10stopni,
- c) 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. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w wysokości 10%.

§ 15.

Ustalenia szczegółowe dla terenu 4.UM

1. Ustala się dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4.UM o pow. ok. 1514m², 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

- 1) 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 publicznych - nie występuje potrzeba określania.

7. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę 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 11,0m,
- 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. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w wysokości 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 nie dające 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 publicznych - nie występuje potrzeba określania.

7. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę 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) 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 -0,6m,
- 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 realizować, sytuować 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. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w wysokości 10%.

§ 17.

Ustalenia szczegółowe dla terenu 6.KP

1. Przeznaczenie terenu 6.KP o pow. ok. 364m² - 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; 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, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę 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. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy - w wysokości 0% .

§ 18.

Ustalenia 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 nie związane z funkcją terenu;
 - 2) 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 - 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 publicznych - nie występuje potrzeba określania.

7. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę 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 6,0m
- 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. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w wysokości 0%.

§ 19.

Ustalenia szczegółowe dla terenu 8.KDD i 9.KDD

13. Przeznaczenie terenu 8.KDD o pow. ok. 1052m² i 9.KDD o pow. ok. 1700 m² - teren komunikacyjny, droga publiczna, dojazdowa.
14. 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 zieleń towarzyszącą, w tym wysoką .
15. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - 1) teren położony w granicach obszaru Natura 2000 - Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków PLB220009 Bory Tucholskie; obowiązują przepisy odrębne;
 - 2) w terenie 9.KDD – ul. Rynkowa nakaz zachowani 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.
16. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - wg ustaleń ogólnych, zgodnie z § 6.
17. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – teren ogólnodostępny, obowiązują ustalenia § 7 ust. 2.
18. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę 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;
 - 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 .
19. Granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - nie występuje potrzeba określania.
20. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - nie występuje potrzeba określania.
21. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nie występuje potrzeba określania.
22. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - przebudowa i budowa nowych systemów infrastruktury technicznej - zgodnie z przepisami odrębnymi.

23. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie występuje potrzeba określania.
24. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy - w wysokości 0% .

§ 20.

Ustalenia szczegółowe dla terenu 10.KX

1. Przeznaczenie terenu 10.KX o pow. 4604m² - teren komunikacyjny, plac pieszy.
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 zielen towarzyszącą jako zielen 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 dominująca 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 publicznych – 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, barierki, 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 przekryciem 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, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę 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, wymiary placu - zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) wysokość zabudowy – maksymalna 5,0m,
 - 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 – nie dopuszcza się.
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. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy - w wysokości 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 publicznych - nie występuje potrzeba określania.

7. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę 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 -0,6m,

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 realizować, sytuować 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. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w wysokości 0%. (własność komunalna).

ROZDZIAŁ 4 PRZEPISY KOŃCOWE

§ 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 2008r (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2008r Nr 91 poz. 2338)

§ 23.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Czerska.

§ 24

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

2. Uchwała podlega również publikacji w Biuletynie Informacji Publicznych Gminy Czersk.

.....
**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Czersku**

Załącznik 1
do UCHWAŁY Nr
RADY MIEJSKIEJ W CZERSKU
z dnia

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenu w rejonie ulicy Józefa Ostrowskiego w Czersku**

GRAFIKA - RYSUNEK PLANU w skali 1:500

Załącznik nr 2

do UCHWAŁY Nr
RADY MIEJSKIEJ W CZERSKU
z dnia

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenu w rejonie ulicy Józefa Ostrowskiego w Czersku**

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego**

Rada Miejska w Czersku, po zapoznaniu się z dokumentacją formalno-prawną dotyczącą uwag do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy J. Ostrowskiego w Czersku

r o z s t r z y g a c o następuje:

udokumentowano, że w czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tj. w dniach **od** r. **do** oraz w terminie obligatoryjnym oczekiwania na uwagi, tj. **do dnia** r. **nie wpłynęły żadne uwagi/ wpłynęły następujące uwagi :**

1) uwaga z dnia r. (wpływ do Urzędu Miejskiego w Czersku dnia r.)
dot. dz. geod. i ustaleń dla terenu oznaczonego symbolem -
.....

Uwaga została w rozstrzygnięciu Burmistrza

Rada Miejska w Czersku akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

.....
Przewodniczący Rady Miejskiej w Czersku

Załącznik nr 3

do UCHWAŁY Nr
RADY MIEJSKIEJ W CZERSKU
z dnia

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenu w rejonie ulicy Józefa Ostrowskiego w Czersku**

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury
technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020r poz. 293, ze zm.), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713, ze zm.) oraz na podstawie ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2019 r poz. 869, ze zm.)

Rada Miejska w Czersku rozstrzyga, co następuje:

Uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy J. 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 miejskich 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.

.....
Przewodniczący Rady Miejskiej w Czersku

Załącznik nr 4
do UCHWAŁY Nr
RADY MIEJSKIEJ W CZERSKU
z dnia

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenu w rejonie ulicy Józefa Ostrowskiego w Czersku**

**dane przestrzenne, o których mowa w art.67a ust. 3 i 5 ustawy o planowaniu i
zagospodarowaniu przestrzennym¹.**

¹ Zostaną uzupełnione w dalszej procedurze; załącznik w formie pliku GML

UZASADNIENIE

do UCHWAŁY Nr
RADY MIEJSKIEJ W CZERSKU
z dnia

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Józefa Ostrowskiego w Czersku

1. Wstęp

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

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.

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

2.1 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.

2.2 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.

2.3 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 nie zaliczanych do znacząco oddziałujących na środowisko.

2.4 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 2018-2023 (uchwalony Uchwałą Nr XLVI/432/18 Rady Miejskiej w Czersku z dnia 17 września 2018r, publikacja Dz. Urz. Woj. Pom. z 2018 poz. 3807). Strefa ta jest jednocześnie strefą ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego- (miasto historyczne) ujętego w ewidencji zabytków –stanowisko AZP 23-37/88 Czerska 18. W granicach planu znajduje się wyłącznie współczesna zabudowa.

W granicach objętych opracowaniem nie występują dobra kultury współczesnej wymagające ochrony.

2.5 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 – parkingu oraz dróg publicznych zasady wyznaczania miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe. Przestrzenie ogólnodostępne, 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.

2.6 Walory ekonomiczne przestrzeni.

Uchwalenie planu pozwoli na 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.

2.7 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.

2.8 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.

2.9 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.

2.10 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.

2.11 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 r do 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 r., oraz ustalono termin składania uwag – do dnia 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.

W wyznaczonym terminie nie wniesiono uwag / wniesiono uwagi

2.12 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.

2.13 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 planu zapisy to umożliwiają.

2.14 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.

3. 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 2014r.). Burmistrz Miasta i Gminy 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.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy².

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

- 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 2008r w tym zakresie
- 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
- Uchwalenie zmiany planu miejscowego może skutkować możliwością pozyskania dochodów z opłaty planistycznej oraz opłat cywilno-prawnych
- 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.

5. Przebieg dotychczasowej procedury planistycznej³.

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 2020r poz. 293 ze zm.).

Burmistrz Czerska w ramach obowiązującej procedury planistycznej dokonał następujących czynności:

- ogłosił 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,
- powiadomił na piśmie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,
- rozpatrzył wnioski do planu złożone przez organy i instytucje właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,
- sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia zmiany planu,
- uzyskał opinie o projekcie zmiany planu i dokonał jego uzgodnień,
- ogłosił w prasie, na stronach BIP, a także poprzez obwieszczenie o terminie wyłożenia projektu zmiany planu, informując osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej o możliwości składania uwag dotyczących projektu planu,
- wyłożył projekt zmiany planu do publicznego wglądu (w dniach od r do r.), przeprowadził w dniu r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami,
- przyjmował uwagi do zmiany planu w terminie do dnia r., w terminie tym nie wniesiono uwag/ wniesiono uwagi.....

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.

.....

² pkt zostanie uzupełniony w toku dalszych prac nad projektem

³ pkt zostanie uzupełniony w toku dalszych prac nad projektem