

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

**z dnia .....**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
terenu w rejonie ulicy Browarowej 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 2022 r. poz. 559 ze zm.), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz uchwały nr XLII/486/22 Rady Miejskiej w Czersku z dnia 25 stycznia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Browarowej w Czersku, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czersk w granicach administracyjnych gminy, uchwalonego uchwałą nr XXXVI/301/14 Rady Miejskiej w Czersku z dnia 28 lutego 2014 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czersk w granicach administracyjnych miasta i gminy

**Rada Miejska uchwala, co następuje:**

**§1.**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Browarowej w Czersku, zwany dalej planem.
2. Plan obejmuje obszar położony w rejonie ulicy Browarowej i Starego Urzędu, którego granice przedstawiono na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.
3. Integralnymi częściami uchwały są:
  - 1) rysunek planu w skali 1:1000, 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 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.
4. Obowiązującymi ustaleniami na rysunku planu są:
  - 1) granica obszaru objętego planem,
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - 4) przeznaczenie terenu:
    - a) MWW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej,
    - b) MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.
5. Oznaczeniami informacyjnymi na rysunku planu jest wymiarowanie (w metrach).

## §2.

Ileokroć w uchwale jest mowa o:

- 1) adaptacji – należy przez to rozumieć przystosowanie istniejących budynków oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej do funkcji określonej planem, w tym przebudowę i zmianę dotychczasowej funkcji z zachowaniem ustaleń niniejszej uchwały;
  - 2) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię przedstawioną na rysunku planu, wyznaczającą granicę części wewnętrznej terenu, poza którym nie może być sytuowana zabudowa, z wyłączeniem: podziemnych części budynku znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu, grubości warstw izolacji termicznej, tynków lub okładzin zewnętrznych, okapów i gzymsów, rynien, rur spustowych, podokienników oraz innych detali wystroju architektonicznego elewacji, które mogą wykraczać poza linię zabudowy nie więcej niż 0,8 m, daszków nad wejściami, balkonów, galerii, tarasów, wykuszy, schodów zewnętrznych, pochylni, ramp, które mogą wykraczać poza linię zabudowy nie więcej niż 1,5 m, miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych,
  - 4) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym; powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu;
  - 5) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akta prawa stanowionego przez organy samorządu województwa i wojewodę;
  - 6) symbolu terenu – należy przez to rozumieć oznaczenie cyfrowo-literowe, gdzie cyfra oznacza kolejny numer porządkowy, a litery oznaczają przeznaczenie terenu;
  - 7) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 8) usługach – należy przez to rozumieć działalność związaną z zaspokojeniem potrzeb mieszkańców, prowadzoną w budynku bądź lokalu spełniającym wymogi przepisów właściwych dla danej funkcji, takiej jak: handel, działalność biurowa, administracyjna, ochrona zdrowia, rehabilitacja, gastronomia, informacje turystyczne, obiekty oświatowo-kulturalne oraz sportowo-rekreacyjne;
  - 9) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność usługową, obejmującą wyłącznie takie usługi, które nie powodują uciążliwości dla funkcji mieszkaniowej, a także uciążliwości w formie zjawisk fizycznych dla otaczającego środowiska zwłaszcza w formie hałasu, wibracji, zanieczyszczenia powietrza, wód itp., nie kwalifikujących się do przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko według norm określonych odrębnymi przepisami;
  - 10) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
6. Ustalenia ogólne, zawarte od §3 do §14, obowiązują w granicach całego obszaru objętego planem, chyba że postanowienia dla poszczególnych terenów stanowią inaczej.

## §3.

### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Ustala się wymóg harmonizowania budynków usytuowanych w granicach jednego terenu pod względem kolorystycznym, geometrii dachów, rozwiązań materiałowych pokrycia dachowego.

2. Obowiązuje zakaz lokalizacji funkcji i obiektów niezwiązanych z podstawowym przeznaczeniem terenu i jego obsługą, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego.
3. Wysokość inwestycji celu publicznego – zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **§4.**

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

1. Ustala się następujące standardy akustyczne w rozumieniu przepisów odrębnych, dotyczących ochrony środowiska:
  - 1) dla terenu MWW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
  - 2) dla terenu MN-U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.
2. Obowiązek ochrony drzew, z zachowaniem przepisów odrębnych oraz wzbogacenia obszaru zróżnicowanymi formami zieleni.
3. Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego.
4. Nakaz zabezpieczania budynków zlokalizowanych na działkach usytuowanych wzdłuż dróg publicznych przed hałasem i drganiami, zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego.

#### **§5.**

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

Nie występuje potrzeba określania.

#### **§6.**

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

Obszar planu w całości położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „B”, dla której ustala się:

- 1) nakaz ochrony historycznych elementów zagospodarowania,
- 2) nakaz realizowania nowej zabudowy z dążeniem do uporządkowania, zharmonizowania i wkomponowania jej w zabytkową przestrzeń,
- 3) zakaz przekształceń obiektów oraz ich bezpośredniego otoczenia, powodujących obniżanie wartości historycznych, estetycznych lub architektonicznych sąsiedniej zabudowy zabytkowej,
- 4) nakaz dostosowania nowych obiektów do historycznej kompozycji przestrzennej i historycznej architektury miasta.

#### **§7.**

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

Nie występuje potrzeba określania.

#### **§8.**

**Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna 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**

Określono w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

#### **§9.**

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

1. Obszar planu w całości położony jest w granicach obszaru Natura 2000 Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków PLB220009 Bory Tucholskie – obowiązują przepisy odrębne.
2. W granicach planu nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, ani obszary osuwania się mas ziemnych.
3. Dotychczas nie przyjęto audytu krajobrazowego dla Województwa Pomorskiego. W Planie zagospodarowania przestrzennego województwa nie określono krajobrazów priorytetowych.

#### **§10.**

**Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

Nie występuje potrzeba określania.

#### **§11.**

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

Nie występuje potrzeba określania.

#### **§12.**

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

1. Dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę oraz rozbudowę urządzeń infrastruktury technicznej.
2. Urządzenia infrastruktury technicznej lokalizować w miarę możliwości za nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, wzdłuż granic działek lub ogrodzeń, a także w sposób umożliwiający realizację przyłączy dla nowych użytkowników w granicach działek.
3. Przewody sieci infrastruktury technicznej realizować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Zasady zaopatrzenia w wodę: z sieci wodociągowej.
5. Zasady odprowadzania ścieków bytowych: do sieci kanalizacji sanitarnej.
6. Zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
  - 1) na grunt lub do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 2) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, po jej wybudowaniu.
7. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej.

8. Zasady zaopatrzenia w ciepło: z indywidualnych źródeł niskoemisyjnych lub bezemisyjnych.
9. Zasady zaopatrzenia w gaz: z sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
10. Zasady obsługi telekomunikacyjnej: z sieci telekomunikacyjnej.
11. Zasady gospodarowania odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi.
12. Należy zapewnić wodę do celów przeciwpożarowych, w tym służącą do zewnętrznego gaszenia pożaru dla nowo powstałych obiektów, zgodnie z przepisami odrębnymi.
13. Powiązania obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewniają drogi publiczne, usytuowane poza jego granicami, tj. ul. Starego Urzędu przylegająca do obszaru od zachodu i ul. Browarowa przylegająca do obszaru od południa.

### **§13.**

#### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

Nie występuje potrzeba określania.

### **§14.**

#### **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy**

Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

### **§15.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenu 1MWW**

1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1MWW ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) dopuszcza się adaptację, rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy z zachowaniem ustaleń niniejszej uchwały;
  - 2) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy przy granicy działki budowlanej wyłącznie wzdłuż ulicy Starego Urzędu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
  - 4) nie dopuszcza się lokalizowania wolno stojących garaży i budynków gospodarczych,
  - 5) pozostałe ustalenia zgodnie z §3.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna 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) linie zabudowy: ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
  - 2) maksymalna wysokość zabudowy: do 12,0 m, do trzech kondygnacji nadziemnych,
  - 3) geometria dachów: dachy jedno- lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 2° do 35°, położenie kalenicy dachu równoległe do osi najbliższej drogi publicznej,
  - 4) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,05-3,0,

- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%,
  - 6) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,2-0,7,
  - 7) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:
    - a) minimum 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
    - b) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: co najmniej 1 miejsce na każde 10 miejsc parkingowych;
    - c) miejsca parkingowe realizowane jako odkryte lub wbudowane w bryłę budynku, w tym podziemne;
  - 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: nie występuje potrzeba określania.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi, zawartymi w §12;
  - 2) obsługa komunikacyjna terenu z publicznej drogi gminnej – ul. Starego Urzędu lub ul. Browarowej, usytuowanych poza granicami planu.

## **§16.**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenu 2MN-U**

1. Dla terenu oznaczonego symbolem 2MN-U ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) funkcje mogą występować wspólnie lub oddzielnie;
  - 2) dopuszcza się adaptację, rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy z zachowaniem ustaleń niniejszej uchwały;
  - 3) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy przy granicy działki budowlanej;
  - 4) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
  - 5) nie dopuszcza się lokalizowania wolno stojących garaży i budynków gospodarczych,
  - 6) pozostałe ustalenia zgodnie z §3.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
  - 1) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe,
  - 2) pozostałe ustalenia zgodnie z §4.
4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna 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) linie zabudowy: ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
  - 2) maksymalna wysokość zabudowy: do 11,0 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych,
  - 3) geometria dachów: dachy jedno- lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 2° do 35°, położenie kalenicy dachu równoległe do osi drogi publicznej,

- 4) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,1-1,5,
  - 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%,
  - 6) maksymalny stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,8,
  - 7) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:
    - a) minimum 2 miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny,
    - b) minimum 2 miejsca parkingowe ogólnodostępne na 50 m<sup>2</sup> powierzchni obiektów usługowych;
    - c) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: co najmniej 1 miejsce na każde 6 miejsc parkingowych;
    - d) miejsca parkingowe realizowane jako odkryte lub wbudowane w bryłę budynku, w tym podziemne;
  - 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: nie występuje potrzeba określania.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) obsługa komunikacyjna terenu z publicznej drogi gminnej – ul. Browarowej, usytuowanej poza granicami planu;
  - 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi, zawartymi w §12.

#### **§17.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Czerska.

#### **§18.**

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

Przewodniczący Rady Miejskiej