UCHWAŁA NR …/…/…

RADY MIEJSKIEJ W CZERSKU

z dnia ……

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Łosińskiej 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 2026 r. poz. 662), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) oraz uchwały nr XIII/194/25 Rady Miejskiej w Czersku z dnia 27 maja 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Łosińskiej w Czersku, po stwierdzeniu zgodności z Planem ogólnym gminy Czersk, uchwalonym uchwałą nr XXIII/316/26 Rady Miejskiej w Czersku z dnia 26 maja 2026 r. w sprawie planu ogólnego gminy Czersk

Rada Miejska uchwala, co następuje:

§1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Łosińskiej w Czersku, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 7,20 ha położony w Czersku w rejonie ulicy Łosińskiej, w pobliżu zachodniej granicy miasta, w granicach określonych w załączniku nr 1 do uchwały.

3. Załącznikami do uchwały są:

   1) część graficzna planu w skali 1:1000, będąca jej integralną częścią, stanowiąca załącznik nr 1;

   2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 2;

   3) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 3.

4. Obowiązującymi ustaleniami w części graficznej planu są:

   1) granica obszaru objętego planem;

   2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

   3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

   4) wymiarowanie (w metrach);

   5) przeznaczenie terenu:

      a) MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

      b) KDD – teren drogi dojazdowej,

      c) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,

      d) L – teren lasy.

§2.

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię przedstawioną w części graficznej planu, wyznaczającą granicę części wewnętrznej terenu, poza którym nie może być sytuowana zabudowa, z wyłączeniem: podziemnych części budynku znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu, grubości warstw izolacji termicznej, tynków lub okładzin zewnętrznych, okapów i gzymsów, rynien, rur spustowych, podokienników oraz innych detali wystroju architektonicznego elewacji, które mogą wykraczać poza linię zabudowy nie więcej niż 0,8 m, daszków nad wejściami, balkonów, galerii, tarasów, wykuszy, schodów zewnętrznych, pochylni, ramp, które mogą wykraczać poza linię zabudowy nie więcej niż 1,5 m;
3) niskoemisyjnym źródle ciepła – należy przez to rozumieć źródła ciepła o wysokiej sprawności energetycznej, oparte na paliwach ciekłych, gazowych, energii elektrycznej, energii odnawialnej;
4) symbolu – należy przez to rozumieć oznaczenie cyfrowo-literowe, gdzie cyfra oznacza kolejny numer porządkowy, a litery oznaczają przeznaczenie terenu;
5) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony w części graficznej planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
6) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§3.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów niezwiązanych z podstawowym przeznaczeniem terenu i jego obsługą, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego w zakresie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Dopuszcza się dojścia i dojazdy niewskazane w części graficznej planu.

§4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

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

2. Ustala się nakaz stosowania gatunków drzew adekwatne siedliskowo, przy projektowaniu zieleni towarzyszącej zagospodarowaniu terenu.

3. Ustala się zakaz użytkowania i zagospodarowania terenu mogącego stanowić źródło zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego.

4. Ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego w zakresie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§5.

Zasady kształtowania krajobrazu

Nie występuje potrzeba określania.

§6.

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

Nie występuje potrzeba określania.

§7.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

Nie występuje potrzeba określania.

§8.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów

1. Ustala się maksymalną wysokość dla urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej: 15,0 m.

2. Pozostałe zasady i wskaźniki zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

§9.

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

1. Obszar objęty planem w całości położony jest w granicach obszaru Natura 2000 Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków PLB220009 Bory Tucholskie – obowiązują przepisy odrębne.

2. W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, ani obszary osuwania się mas ziemnych.

3. Obszar objęty planem znajduje się poza granicami krajobrazów priorytetowych określonych w Audycie krajobrazowym województwa pomorskiego.

§10.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

Nie występuje potrzeba określania.

§11.

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

Nie występuje potrzeba określania.

§12.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę oraz rozbudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Ustala się nakaz lokalizowania obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w granicach terenów oznaczonych symbolami: 1KDD, 1KR, 2KR, 3KR i 4KR, pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi, z dopuszczeniem innego sytuowania przy zachowaniu przepisów odrębnych i w sposób nie ograniczający zagospodarowania terenu.

3. Ustala się nakaz realizowania przewodów sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych.

4. Ustala się nakaz lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej z uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.

5. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

1) z sieci wodociągowej o średnicy wodociągów nie mniejszej niż 32,0 mm;

2) należy zapewnić wodę do celów przeciwpożarowych, w tym służącą do zewnętrznego gaszenia pożaru dla nowo powstałych obiektów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków komunalnych:

1) do sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy rur nie mniejszej niż 50,0 mm;

2) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się bezodpływowe zbiorniki na nieczystości.

7. Ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

1) na grunt lub do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się realizację kanalizacji deszczowej o średnicy rur nie mniejszej niż 150,0 mm.

8. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) z sieci elektroenergetycznej napowietrznej lub kablowej 0,4-15 kV, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nN wraz z liniami zasilającymi SN i nN;

3) dopuszcza się zaopatrzenie w energię ze źródeł odnawialnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło: ze źródeł indywidualnych niskoemisyjnych.

10. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:

1) z urządzeń indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci o średnicy rur nie mniejszej niż 25,0 mm.

11. Zasady obsługi telekomunikacyjnej: zgodnie z przepisami odrębnymi.

12. Ustala się następujące zasady gospodarowania odpadami: zgodnie z prawem lokalnym obowiązującym w granicach miasta i gminy Czersk i przepisami odrębnymi.

13. Dopuszcza się podziały nieruchomości mające na celu wydzielenie działek dla urządzeń, obiektów infrastruktury technicznej i komunikacji, dojść i dojazdów niewskazanych w części graficznej planu, oraz umożliwiające zagospodarowanie wydzielonych działek gruntu zgodnie z przeznaczeniem terenu.

14. Powiązania obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewnia publiczna droga gminna – ulica Łosińska, której fragment znajdujący się w granicach obszaru objętego planem oznaczono symbolem 1KDD.

15. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem z:

1) ul. Łosińskiej, usytuowanej poza granicami obszaru objętego planem, a także z części jej pasa drogowego w granicach terenu drogi dojazdowej oznaczonego symbolem 1KDD;

2) terenów komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych symbolami 1KR, 2KR, 3KR i 4KR;

3) dopuszczeniem wydzielenia działek służących jako dojazd do nieruchomości o minimalnej szerokości 6,0 m i zakończonych placem do zawracania o promieniu minimum 6,0 m, jeśli będą to drogi bez przejazdu.

16. Ustala się obowiązek zapewnienia ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w tym jezdni ścieżek rowerowych, chodników, z zewnętrznym układem komunikacyjnym.

§13.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

Nie występuje potrzeba określania.

§14.

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

Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości:

1) dla terenów o przeznaczeniu MNW i KR: 30%;

2) dla terenu oznaczonego symbolem 1KDD oraz terenów o przeznaczeniu L: 1%.

§15.

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami 1MNW, 2MNW, 3MNW i 4MNW

1. Dla terenów oznaczonych symbolami 1MNW, 2MNW, 3MNW i 4MNW ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: ustala się następujące standardy akustyczne w rozumieniu przepisów odrębnych, dotyczących ochrony środowiska – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) dopuszcza się budowę, rozbudowę, nadbudowę i przebudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków z zachowaniem ustaleń uchwały;

2) dla istniejącej zabudowy zlokalizowanej poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dopuszcza się przebudowę, nadbudowę i remonty z zachowaniem ustaleń niniejszej uchwały;

3) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną;

4) dopuszcza się wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe oraz wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego;

5) sytuowanie zabudowy na działkach sąsiadujących z terenami leśnymi zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów: ustala się:

1) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z częścią graficzną planu;

2) maksymalną wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 9,0 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych,

b) dla budynków gospodarczych, garażowych: 5,0 m, jedna kondygnacja nadziemna;

3) geometrię dachów:

a) dla zabudowy mieszkaniowej: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 45°, położenie głównej kalenicy dachu równolegle do nieprzekraczalnej linii zabudowy,

b) dla zabudowy gospodarczej, garażowej: dachy jedno- lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 2° do 45°, położenie głównej kalenicy dachu równolegle do nieprzekraczalnej linii zabudowy;

4) dopuszczenie podpiwniczenia;

5) kolorystykę:

a) elewacji budynków: w odcieniach jasnych – bieli, beżu, szarości,

b) pokryć dachowych: w odcieniach szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;

6) maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,05-0,8;

7) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy: 0,05-1,2;

8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5;

9) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4;

10) minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:

a) 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,

b) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: nie występuje potrzeba określania,

c) miejsca parkingowe realizowane jako naziemne, garażowe lub wbudowane w bryłę budynku;

11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000,0 m^2.

§16.

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 1KDD

1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1KDD ustala się przeznaczenie: teren drogi dojazdowej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się szerokość drogi publicznej: zmienną w liniach rozgraniczających, zgodnie z częścią graficzną planu;

2) szerokość pasa drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg.

§17.

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami 1KR, 2KR, 3KR i 4KR

1. Dla terenów oznaczonych symbolami 1KR, 2KR, 3KR i 4KR ustala się przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się szerokość drogi dla terenu oznaczonego symbolem:

a) 1KR: zmienną, minimum 8,0 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z częścią graficzną planu,

b) 2KR: zmienną, minimum 8,0 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z częścią graficzną planu,

c) 3KR: zmienną, minimum 6,0 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z częścią graficzną planu,

d) 4KR: zmienną, minimum 7,9 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z częścią graficzną planu;

2) szerokość pasa drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg.

§18.

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami 1L, 2L i 3L

1. Dla terenów oznaczonych symbolami 1L, 2L i 3L ustala się przeznaczenie: teren lasu.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się zakaz zabudowy.

§19.

W zakresie objętym niniejszą uchwałą traci moc uchwała nr LXVI/754/24 Rady Miejskiej w Czersku z dnia 29 kwietnia 2024 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Łosińskiej w Czersku.

§20.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Czerska.

§21.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

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

ROZSTRZYGNIĘCIE
o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538), określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662), zadania własne gminy.

§ 2. Opis sposobu realizacji inwestycji:

1) realizacja inwestycji będzie przebiegać zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 524 ze zm.), ustawą z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1320 ze zm.), ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662), ustawą z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 679) i ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 647 ze zm.);
2) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 1 jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

§ 3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom szczególnym, w tym m.in.: ustawie z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1483 ze zm.), ustawie z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662) oraz ustawie z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1320 ze zm.).

Załącznik nr 3
do uchwały nr …/…/…
Rady Miejskiej w Czersku
z dnia …
Zalacznik3.gml

DANE PRZESTRZENNE O OBIEKCIE

RADA MIEJSKA NA PODSTAWIE ART. 67A UST. 3 I 5 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM (T.J. DZ. U. Z 2026 R. POZ. 538) PRZYGOTOWAŁA DANE PRZESTRZENNE DLA PLANU, KTÓRE STANOWIĄ ZAŁĄCZNIK DO UCHWAŁY W POSTACI CYFROWEJ.

UZASADNIENIE

DO UCHWAŁY NR …/…/…

RADY MIEJSKIEJ W CZERSKU

z dnia …

1. Podstawa prawna

Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) tj.: „Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, wraz z uzasadnieniem, uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;

2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;

3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy."

2. Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Łosińskiej w Czersku.

Celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest ustalenie zasad zagospodarowania terenu wraz z obsługą komunikacyjną.

Plan nie narusza ustaleń Planu ogólnego gminy Czersk, uchwalonego uchwałą nr XXIII/316/26 Rady Miejskiej w Czersku z dnia 26 maja 2026 r. w sprawie planu ogólnego gminy Czersk.

Granice terenu objętego planem wskazano w uchwale nr XIII/194/25 Rady Miejskiej w Czersku z dnia 27 maja 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Łosińskiej w Czersku.

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

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym		**Sposób realizacji wymogów wynikających z poszczególnych przepisów ustawy**
art. 1 ust. 2 pkt 1	Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury	Uwzględniono poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu.
art. 1 ust. 2 pkt 1a	Potrzeby zrównoważonego rozwoju	Uwzględniono poprzez kompleksowe podejście do koncepcji zagospodarowania obszaru, biorąc pod uwagę istniejące zagospodarowanie, potrzeby rozwojowe oraz występujące uwarunkowania społeczne, ekonomiczne i środowiskowe, w tym ochronę przyrody.

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym		**Sposób realizacji wymogów wynikających z poszczególnych przepisów ustawy**
art. 1 ust. 2 pkt 2	Walory architektoniczne i krajobrazowe	Uwzględniono poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu.
art. 1 ust. 2 pkt 3	Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin, zmniejszania podatności na zmiany klimatu	Uwzględniono poprzez ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82 ze zm.) tereny nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. *Uzyskano stosowną zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.* W granicach obszaru nie występują złoża kopalin, nie zachodziła potrzeba uwzględniania w zmianie miejscowego planu.
art. 1 ust. 2 pkt 4	Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie wystąpiła potrzeba określania.
art. 1 ust. 2 pkt 5	Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (t.j. Dz. U. z 2024 r. 1141 ze zm.)	Ustalenia miejscowego planu precyzują granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Ponadto na potrzeby opracowania sporządzono Prognozę oddziaływania na środowisko.
art. 1 ust. 2 pkt 6	Walory ekonomiczne przestrzeni	Uwzględniono poprzez ustalenie w optymalny sposób zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, wysokości stawki procentowej

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym		**Sposób realizacji wymogów wynikających z poszczególnych przepisów ustawy**
		służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.
art. 1 ust. 2 pkt 7	Prawo własności	Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenu. W granicach obszaru objętego planem znajdują się grunty należące do osób prywatnych. Zgodnie z art. 6 ww. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2026 r. poz. 538) każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich. Ponadto, zgodnie z art. 8i ww. ustawy, konsultacje społeczne prowadzone są z wykorzystaniem form umożliwiających zabieranie głosu w sprawie konsultowanego projektu, w tym w formie uwag.
art. 1 ust. 2 pkt 8	Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa	Zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. b projekt planu uzyskał pozytywne uzgodnienia właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.
art. 1 ust. 2 pkt 9	Potrzeby interesu publicznego	Uwzględniono poprzez analizę wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych oraz ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
art. 1 ust. 2 pkt 10	Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych	Uwzględniono poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
art. 1 ust. 2 pkt 11	Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej	Do prac planistycznych nad sporządzeniem miejscowego planu przystąpiono uchwałą nr XIII/194/25 Rady Miejskiej w Czersku z dnia 27 maja 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Łosińskiej w Czersku. Burmistrz zawiadomił poprzez ogłoszenia o podjęciu wyżej wymienionej Uchwały. Poinformował o możliwości składania wniosków do projektu planu w terminie do dnia …. Ponadto Burmistrz zawiadomił Organy i Instytucje, które będą opiniowały i uzgadniały projekt – o podjęciu wyżej

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym		**Sposób realizacji wymogów wynikających z poszczególnych przepisów ustawy**
art. 1 ust. 2 pkt 12	Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych	wymienionej uchwały. Wskazał termin składania wniosków – 21 dni od daty otrzymania zawiadomienia. *Ogłoszeniem Burmistrz zawiadomił o konsultacjach społecznych do projektu miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Ogłoszenie ukazało się na BIP Urzędu Gminy Czersk, stronie internetowej Gminy Czersk, tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Czersku i Osiedla nr 4 „Tucholskiego" w Czersku oraz w prasie i na platformie voxly.pl/czersk.* *W ogłoszeniu zawarto informacje szczegółowe na temat: możliwości zapoznania z dokumentami, spotkania otwartego, składania uwag, udziału w ankiecie.* *Projekt ww. planu poddany był konsultacjom społecznym w dniach od … r. do … r. Materiały udostępnione były do wglądu w siedzibie Urzędu Miejskiego w Czersku, ul. Kościuszki 27, 89-650 Czersk, w godzinach pracy urzędu, w pok. nr 22.* *W dniu … r. w …, ul. …. o godz. … odbyło się spotkanie otwarte, poprzedzone prezentacją projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozwiązaniami, w trakcie którego sporządzono wymagany przepisami protokół. Spotkanie otwarte odbyło się równocześnie w formie telekonferencji za pośrednictwem platformy voxly.pl/czersk.* *Dnia … r. minął termin składania uwag i możliwości udziału w ankiecie do ww. projektu. Do Urzędu /nie/ wpłynęły pisma z uwagami oraz wypełnione ankiety.*
art. 1 ust. 2 pkt 13	Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności	Uwzględniono poprzez ustalenie zasad obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę: z sieci wodociągowej; nakazano również zapewnić wodę do celów przeciwpożarowych, w tym służącą do zewnętrznego gaszenia pożaru dla nowo powstałych obiektów, zgodnie z przepisami odrębnymi.
art. 1 ust. 2 pkt 14	Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska	Przeanalizowano potrzebę wprowadzania ustaleń w planie. Nie zachodziła taka konieczność.
art. 1 ust. 2 pkt 15	Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej	Nie dotyczy.

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym		**Sposób realizacji wymogów wynikających z poszczególnych przepisów ustawy**
art. 1 ust. 3	Interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne	Analizowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje obszar położony w Czersku. Są to tereny w większości niezabudowane, dla których powstała potrzeba sporządzenia miejscowego planu, aby wprowadzić zmiany w obecnym użytkowaniu terenu, w szczególności ustalić zasady obsługi komunikacyjnej. Zadaniem koncepcji zagospodarowania obszaru jest umożliwienie realizacji nowych obiektów mieszkaniowych oraz dogodnych połączeń drogowych. Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajduje w pełni uzasadnienie, ponieważ przewidziano możliwość poprawy funkcjonowania fragmentu miasta, za sprawą wprowadzenia nowej zabudowy na terenach przewidzianych do rozwoju. Założono również zapewnienie potrzebnej dla tych inwestycji infrastruktury technicznej. Analizy ekonomiczne – zawarto w 5 uzasadnienia – tj. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy. Analizy środowiskowe – zawarto w opracowaniu „Prognoza oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Łosińskiej w Czersku". Analizy społeczne – przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Burmistrz wykonał „Analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego".
art. 1 ust. 4	Wymagania ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy	Plan ustala następujące przeznaczenie terenu: • MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, • KDD – teren drogi dojazdowej, • KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej. Sytuowanie nowych obiektów, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez: niezmienną transportochłonność układu przestrzennego; wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu na dotychczasowych zasadach; zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów istniejącymi i projektowanymi drogami publicznymi oraz drogami wewnętrznymi; planowanie i lokalizowanie nowych inwestycji na terenach położonych w bliskim

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	**Sposób realizacji wymogów wynikających z poszczególnych przepisów ustawy**
	sąsiedztwie istniejącej zabudowy, wpłynie na uporządkowany, harmonijny rozwój miasta i gminy.

4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania

Opracowanie przedmiotowego planu jest zgodne z wynikami „Oceny aktualności dokumentów planistycznych oraz analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Czersk", przyjętej uchwałą nr XXIV/211/16 Rady Miejskiej w Czersku z dnia 29 września 2016 r.

Uniwersalne projektowanie, zgodnie z ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (t.j. Dz. U. z 2024 r. 1141 ze zm.), obejmuje projektowanie uwzględniane w szczególności w celu spełnienia minimalnych wymagań, dla zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym: wymagań w zakresie dostępności architektonicznej, cyfrowej i informacyjno-komunikacyjnej. Na etapie sporządzania projektu planu przeanalizowano zasady uniwersalnego projektowania, w szczególności minimalnych wymagań służących zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami w zakresie dostępności architektonicznej. Analizowany obszar obejmuje grunty prywatne – wprowadzenie odpowiednich rozwiązań z zakresu uniwersalnego projektowania będzie należało do właścicieli na etapie projektowania i później realizacji danej inwestycji.

5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Na potrzeby projektu planu przeanalizowano szczegółowo bilans dochodów i wydatków gminy. Zgodnie z przyjętymi założeniami, do budżetu gminy trafić mogą podatki od nieruchomości w wyniku rozwoju zabudowy. Prognozowane wpływy z opłaty planistycznej są niepewne – warunkowe w okresie do 5 lat od uchwalenia miejscowego planu. Obszar posiada dostęp do istniejących dróg publicznych oraz mediów, dlatego też nie są przewidywane znaczne wydatki na infrastrukturę techniczną. Uwzględniając jednak potencjalne wpływy oraz możliwe wydatki na infrastrukturę, bilans przedstawia się dodatnio.



ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR .....
RADY MIEJSKIEJ W CZERSKU
Z DNIA .....

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

TERENU W REJONIE ULICY ŁOSIŃSKIEJ W CZERSKU

ORGAN SPORZĄDZAJĄCY:
Burmistrz Czerska

skala: 1:1 000
0 25 50 m

– CZĘŚĆ GRAFICZNA –

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCYCH USTALEŃ

– granica obszaru objętego planem

– linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

– nieprzekraczalne linie zabudowy

6 – wymiarowanie (w metrach)

przeznaczenie terenu:

MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej

KDD – teren drogi dojazdowej

KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej

L – teren lasu

Wyrys z Planu ogólnego gminy Czersk uchwalonego uchwałą nr XXIII/316/26 Rady Miejskiej w Czersku z dnia 26 maja 2026 r. w sprawie planu ogólnego gminy Czersk

– granica obszaru objętego planem

skala 1: 5000
0 50 100 m

Objaśnienia:

– obszar uzupełnienia zabudowy

Strefa planistyczna:

SJ – Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną

SO – Strefa otwarta

