



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 31 października 2025 r.

Poz. 3689

UCHWAŁA Nr XVI/225/25

RADY MIEJSKIEJ W CZERSKU

z dnia 30 września 2025 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Czersk
w rejonie ulic: Porzeczkowej, Jagodowej, Agrestowej, Poziomkowej, Jeżynowej i Truskawkowej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. – Dz. U. z 2025 r., poz. 1153), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. – Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.) oraz uchwały nr IX/149/25 Rady Miejskiej w Czersku z dnia 28 stycznia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Czersk w rejonie ulic: Porzeczkowej, Jagodowej, Agrestowej, Poziomkowej, Jeżynowej i Truskawkowej, po stwierdzeniu, że nie narusza ona ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Czersk, uchwalonego uchwałą nr LII/599/22 Rady Miejskiej w Czersku z dnia 20 grudnia 2022 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Czersk

Rada Miejska uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Czersk w rejonie ulic: Porzeczkowej, Jagodowej, Agrestowej, Poziomkowej, Jeżynowej i Truskawkowej, zwaną dalej zmianą planu.

2. Zmiana planu obejmuje obszar o powierzchni 22,14 ha, położony na zachód od ul. Tucholskiej w Czersku, w granicach określonych w załączniku nr 1 do uchwały.

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) część graficzna zmiany planu w skali 1:1000, będąca jej integralną częścią, stanowiąca załącznik nr 1,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie 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 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 3.

4. Obowiązującymi ustaleniami w części graficznej zmiany planu są:

- 1) granica obszaru objętego zmianą planu,
- 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) MNW-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług,
- c) KDD – teren drogi dojazdowej,
- d) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
- e) L – teren lasu,

6) pas technologiczny linii napowietrznej średniego napięcia,

7) obiekty o wartości historyczno-kulturowej.

5. Oznaczeniami informacyjnymi w części graficznej zmiany planu są:

- 1) Oznaczenia wynikające z przepisów odrębnych: granica otuliny Tucholskiego Parku Krajobrazowego,
- 2) Pozostałe oznaczenia: napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) adaptacji – należy przez to rozumieć przebudowę pomieszczeń w obiekcie, w celu spełniania innych niż dotąd funkcji użytkowych lub przystosowanie istniejącego obiektu do nowych wymagań, przy zachowaniu wszystkich walorów stylowych istniejącego obiektu,
- 2) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie nowych budynków, przy czym:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy również podziemnej części budynku, a także budowli podziemnej spełniającej funkcje użytkowe budynku, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu,
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy elementów zagospodarowania niestanowiących konstrukcji budynku (schodów, pochylni zewnętrznych), okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m, balkonów lub wykuszy wysuniętych nie więcej niż 1,0 m oraz elementów fasad elewacji zlokalizowanych powyżej poziomu parteru i wysuniętych nie więcej niż 0,35 m,
- 4) niskoemisyjnym źródle ciepła – należy przez to rozumieć źródła ciepła o wysokiej sprawności energetycznej, oparte na paliwach ciekłych, gazowych, energii elektrycznej, energii odnawialnej, biomasie,
- 5) pasie technologicznym linii napowietrznej średniego napięcia – należy przez to rozumieć obszar o szerokości 14,0 m (po 7,0 m w obie strony od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV), wskazany w części graficznej zmiany planu, przeznaczony pod realizację inwestycji celu publicznego związanego z budową, rozbudową, przebudową, nadbudową, odbudową i remontem lub utrzymaniem linii elektroenergetycznej, z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wynikającymi z przepisów zmiany planu oraz przepisów odrębnych,
- 6) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz inne akty normatywne,
- 7) symbolu terenu – należy przez to rozumieć oznaczenie cyfrowo-literowe, gdzie cyfra oznacza kolejny numer porządkowy, a litery oznaczają przeznaczenie terenu,
- 8) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru wyznaczonego w części graficznej liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 9) usługach – należy przez to rozumieć działalność związaną z zaspokojeniem potrzeb ludności, prowadzoną w lokalu spełniającym wymogi przepisów właściwych dla danej funkcji, takiej jak: handel, działalność biurowa, ochrona zdrowia, rehabilitacja, gastronomia, obiekty oświatowo-kulturalne oraz sportowo-rekreacyjne,
- 10) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi, których funkcjonowanie:

- a) nie powoduje kolizji z funkcją mieszkaniową,
 - b) nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowaną działką,
 - c) nie jest źródłem uciążliwych lub szkodliwych odpadów, nie powoduje nieodwracalnych zmian środowiska przyrodniczego w obrębie zajmowanej działki,
 - d) w żaden inny oczywisty sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiadujących, w szczególności poprzez emisję nieprzyjemnych zapachów, dymów, składowania odpadów na otwartej przestrzeni,
- 11) 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. Lokalizowanie zabudowy na działce lub zespołach działek zgodnie z ustaleniami części graficznej zmiany planu, dotyczącymi obowiązku zachowania nieprzekraczalnej linii zabudowy.

2. Istniejące budynki o funkcji dopuszczonej zmianą planu, których gabaryty bądź lokalizacja na działce wykraczają poza nieprzekraczalne linie zabudowy oraz parametry ustalone w uchwale, uznaje się za zgodne ze zmianą planu i dopuszcza się ich dalsze użytkowanie, w tym możliwość przeprowadzania remontów, przebudowy, rozbudowy i odbudowy, bez możliwości przekraczania ustalonych w zmianie planu wskaźników urbanistycznych oraz w przypadku, gdy budynek położony jest w odległości od drogi mniejszej niż ustala nieprzekraczalna linia zabudowy, bez możliwości przybliżania żadnej części budynku do terenów o przeznaczeniu KDD, KR. W przypadku rozbudowy budynków, dopuszcza się dachy zgodne ze stanem istniejącym.

3. Istniejące wydzielone dojazdy uznaje się za zgodne ze zmianą planu.

4. Dopuszcza się adaptację istniejących obiektów w całości lub w części z przeznaczeniem na funkcje zgodne z ustaleniami zmiany planu.

5. Dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną.

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

7. Obowiązuje zakaz lokalizacji funkcji i obiektów niezwiązanych z podstawowym przeznaczeniem terenu i jego obsługą, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego w zakresie urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

8. Nie ustala się maksymalnej wysokości dla urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

§ 4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1. Ustala się standardy akustyczne w rozumieniu przepisów odrębnych, dotyczących ochrony środowiska:

- 1) dla terenów MNW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) dla terenów MNW-U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

2. Obowiązek ochrony drzew, z zachowaniem przepisów odrębnych oraz wzbogacenia obszaru różnicowanymi formami zieleni.

3. Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego.

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

5. Ustala się obowiązek:

- 1) gromadzenia i selekcji odpadów na posesjach, w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia, zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym na terenie gminy,

2) usuwania i utylizacji odpadów wytwarzanych w ramach usług, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych.

6. Dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń melioracji wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 5. Zasady kształtowania krajobrazu

Nie występuje potrzeba określania.

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

Dla budynków o wartościach historyczno-kulturowych, wskazanych w części graficznej zmiany planu:

- 1) obowiązuje ochrona w zakresie usytuowania budynku, kształtu i proporcji bryły, historycznego kształtu dachu oraz historycznego detalu architektonicznego,
- 2) nie dopuszcza się zmian w dachu (np. w postaci lukarn),
- 3) dopuszcza się okna połaciowe.

§ 7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

Nie występuje potrzeba określania.

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

Określono w ustaleniach 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 objęty zmianą planu w całości położony jest w granicach obszaru Natura 2000 Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków PLB220009 Bory Tucholskie – obowiązują przepisy odrębne.

2. W granicach obszaru objętego zmianą 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 zmianą planu miejscowego

1. Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

2. Dopuszcza się łączenie i dokonywanie podziałów istniejących działek w celu:

- 1) wyodrębnienia nowych działek według zasad zawartych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
- 2) powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji istniejących granic działki na podstawie wymagań zawartych w przepisach odrębnych,
- 3) w celu regulacji pasów drogowych.

3. Dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny, niezależnie od ustaleń zawartych w ustaleniach szczegółowych.

4. Minimalne wielkości wydzielanych działek budowlanych nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielania dróg i ciągów pieszo-jezdných, pod obiekty budowlane infrastruktury technicznej oraz działek wydzielanych w celu powiększenia sąsiedniej działki.

5. Szczegółowe zasady podziału nieruchomości określone w ustaleniach szczegółowych dotyczą nowych wydzielen.

6. Uznaje się za zgodne ze zmianą planu podziały na działki budowlane, zaistniałe przed uchwaleniem niniejszej zmiany planu oraz działki powstałe w wyniku wydzielenia dróg wyznaczonych w części graficznej zmiany planu.

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

1. W granicach obszaru objętego zmianą planu znajduje się napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia wraz z pasem technologicznym, zgodnie z częścią graficzną zmiany planu.

2. Obowiązuje zagospodarowanie terenu w pasie technologicznym – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

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

2. Ustala się nakaz lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej w granicach terenów oznaczonych symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, a także pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi, z dopuszczeniem innego sytuowania przy zachowaniu przepisów odrębnych.

3. Przewody sieci infrastruktury technicznej realizować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

5. Powiązania obszaru objętego zmianą planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewniają drogi publiczne, tj. ul. Truskawkowa i ul. Jeżynowa (3KDD), ul. Jagodowa i ul. Agrestowa (1KDD), ul. Porzeczkowa (2KDD) oraz tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami 6KR i 7KR, wyprowadzające ruch w kierunku wschodnim do ul. Tucholskiej (droga wojewódzka nr 553, poza granicami obszaru objętego zmianą planu).

6. Wymagane jest zapewnienie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w tym jezdni ścieżek rowerowych, chodników, z zewnętrznym układem komunikacyjnym.

7. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego zmianą planu:

- 1) z ul. Tucholskiej, usytuowanej poza granicami obszaru objętego zmianą planu,
- 2) z terenów dróg dojazdowych, oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD i 3KDD,
- 3) z terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych symbolami 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR,
- 4) dopuszcza się wydzielenie 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.

8. Zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) z sieci wodociągowej o średnicy wodociągów nie mniejszej niż 32,0 mm,
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z istniejących indywidualnych ujęć własnych, wyłącznie nacele gospodarcze,
- 3) należy zapewnić wodę do celów przeciwpożarowych, w tym służącą do zewnętrznego gaszenia pożaru dla nowo powstałych obiektów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Zasady odprowadzania ścieków bytowych:

- 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 lub przydomowe oczyszczalnie ścieków.

10. 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.

11. 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.

12. Zasady zaopatrzenia w ciepło: ze źródeł indywidualnych niskoemisyjnych.

13. 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.

14. Zasady obsługi telekomunikacyjnej: zgodnie z przepisami odrębnymi.

15. Zasady gospodarowania odpadami: zgodnie z prawem lokalnym obowiązującym w granicach miasta i gminy Czersk i przepisami odrębnymi.

§ 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, MNW-U, KR: 30%,
- 2) dla terenów o przeznaczeniu KDD, L: 1%.

§ 15. Ustalenia szczegółowe dla terenów 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW i 6MNW

1. Dla terenów oznaczonych symbolami 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW i 6MNW ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: dopuszcza się wolnostojące parterowe budynki gospodarcze, garaże, altany oraz przydomowe ganki i oranżerie (ogrody zimowe) oraz pomieszczenia gospodarcze i garaże, jako wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego.

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

- 1) linie zabudowy: ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z częścią graficzną zmiany planu,
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowej: do 9,0 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych, maksymalny poziom posadowienia parteru budynku 0,6 m licząc przy głównym wejściu do budynku,
 - b) gospodarczej, garażowej, altan oraz oranżerii: do 5,0 m, jedna kondygnacja nadziemna,
- 3) geometria dachów:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznych o kącie nachylenia od 40 st. do 45 st., z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych; na terenie działki 1055/5 dopuszcza się rozbudowę istniejącego budynku z dachem o kącie nachylenia od 40 st. i do 45 st., położenie kalenicy dachu równoległe lub prostopadłe do nieprzekraczalnej linii zabudowy,

- b) dla zabudowy gospodarczej, garażowej, altan oraz oranżerii: dachy harmonizujące pod względem kształtu i materiału pokrycia z dachami budynków mieszkalnych jedno- lub dwuspadowe, kąt nachylenia głównych połaci dachu od 20 st. i do 45 st., położenie kalenicy dachu równoległe lub prostopadłe do nieprzekraczalnej linii zabudowy,
- 4) dopuszcza się podpiwniczenia budynków,
- 5) maksymalna wysokość dla kondygnacji podziemnych: 3,0 m,
- 6) maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,05-0,5,
- 7) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy: 0,05-0,75,
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5,
- 9) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,25,
- 10) kolorystyka elewacji zewnętrznych budynków w odcieniach bieli, szarości i beżu oraz wynikająca ze stosowania w elewacji materiałów takich jak m.in. drewno, cegła, kamień,
- 11) pokrycia dachowe w odcieniach: brązu, czerwieni i grafitu,
- 12) 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 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;
- 13) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000,0 m²,
- 14) minimalna szerokość frontu działki: 6,0 m,
- 15) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 50 st. do 130 st.

§ 16. Ustalenia szczegółowe dla terenów 1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 5MNW-U i 6MNW-U

1. Dla terenów oznaczonych symbolami 1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 5MNW-U i 6MNW-U ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się usługi nieuciążliwe wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub realizowane samodzielnie w obiektach wolnostojących,
- 2) dopuszcza się wolnostojące parterowe budynki gospodarcze, garaże, altany oraz przydomowe ganki i oranżerie (ogrody zimowe) oraz pomieszczenia gospodarcze i garaże, jako wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego.

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

- 1) linie zabudowy: ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z częścią graficzną zmiany planu,
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowej, usługowej, mieszkaniowo-usługowej: do 11,0 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych, maksymalny poziom posadowienia parteru budynku 0,6 m licząc przy głównym wejściu do budynku, położenie kalenicy dachu równoległe lub prostopadłe do nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - b) gospodarczej, garażowej, altan oraz oranżerii: do 5,0 m, jedna kondygnacja nadziemna, położenie kalenicy dachu równoległe lub prostopadłe do nieprzekraczalnej linii zabudowy,
- 3) geometria dachów:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej, usługowej, mieszkaniowo-usługowej: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznych o kącie nachylenia od 40 st. do 45 st., z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych, położenie kalenicy dachu równoległe lub prostopadłe do nieprzekraczalnej linii zabudowy,
- b) dla zabudowy gospodarczej, garażowej, altan oraz oranżerii: dachy harmonizujące pod względem kształtu i materiału pokrycia z dachami budynków mieszkalnych, usługowych, mieszkaniowo-usługowych, jedno- lub dwuspadowe, kąt nachylenia głównych połaci dachu od 20 st. i do 45 st., położenie kalenicy dachu równoległe lub prostopadłe do nieprzekraczalnej linii zabudowy,
- 4) dopuszcza się podpiwniczenia budynków,
- 5) maksymalna wysokość dla kondygnacji podziemnych: 3,0 m,
- 6) maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,05-0,7,
- 7) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy: 0,05-1,05,
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,25,
- 9) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,35,
- 10) rzut głównej bryły budynku mieszkalnego i usługowego prostokątny,
- 11) kolorystyka elewacji zewnętrznych budynków w odcieniach bieli, szarości i beżu oraz wynikająca ze stosowania w elewacji materiałów takich jak m.in. drewno, cegła, kamień,
- 12) pokrycia dachowe w odcieniach: brązu, czerwieni i grafitu;
- 13) 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 1 lokal mieszkalny,
 - b) 3 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej usług oraz 2 miejsca na 10 zatrudnionych, nie mniej niż 2 miejsca na obiekt,
 - c) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: minimum 1 miejsce w granicach działki, w przypadku realizacji funkcji usługowej,
 - d) miejsca parkingowe realizowane jako naziemne, garażowe lub wbudowane w bryłę budynku,
- 14) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 800,0 m²,
- 15) minimalna szerokość frontu działki: 6,0 m,
- 16) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 50 st. do 130 st.

§ 17. Ustalenia szczegółowe dla terenu 4MNW-U

1. Dla terenu oznaczonego symbolem 4MNW-U ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się usługi nieuciążliwe wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub realizowane samodzielnie w obiektach wolnostojących,
- 2) dopuszcza się wolnostojące parterowe budynki gospodarcze, garaże, altany, wiaty oraz przydomowe ganki i oranżerie (ogrody zimowe) oraz pomieszczenia gospodarcze i garaże, jako wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego.

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

- 1) linie zabudowy: ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z częścią graficzną zmiany planu,
- 2) maksymalna wysokość:

- a) zabudowy mieszkaniowej, usługowej, mieszkaniowo-usługowej: do 11,0 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych, maksymalny poziom posadowienia parteru budynku 0,6 m licząc przy głównym wejściu do budynku,
 - b) zabudowy gospodarczej, garażowej, altan oraz oranżerii: do 5,0 m, jedna kondygnacja nadziemna,
 - c) wiat, hal związanych z funkcją usługową: 6,5 m, jedna kondygnacja nadziemna,
- 3) geometria dachów:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej, usługowej, mieszkaniowo-usługowej: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznych o kącie nachylenia od 40 st. do 45 st., z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,
 - b) dla zabudowy gospodarczej, garażowej, altan oraz oranżerii: dachy harmonizujące pod względem kształtu i materiału pokrycia z dachami budynków mieszkalnych, usługowych, mieszkaniowo-usługowych, jedno- lub dwuspadowe, kąt nachylenia głównych połaci dachu od 20 st. i do 45 st.,
 - c) dopuszcza się hale o konstrukcji łukowej dachu,
- 4) dopuszcza się podpiwniczenia budynków,
- 5) maksymalna wysokość dla kondygnacji podziemnych: 3,0 m,
- 6) maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,05-0,7,
- 7) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy: 0,05-1,05,
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,25,
- 9) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,35,
- 10) rzut głównej bryły budynku mieszkalnego i usługowego prostokątny,
- 11) kolorystyka elewacji zewnętrznych budynków w odcieniach bieli, szarości i beżu oraz wynikająca ze stosowania w elewacji materiałów takich jak m.in. drewno, cegła, kamień,
- 12) pokrycia dachowe w odcieniach: brązu, czerwieni i grafitu,
- 13) 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 1 lokal mieszkalny,
 - b) 3 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej usług oraz 2 miejsca na 10 zatrudnionych, nie mniej niż 2 miejsca na obiekt,
 - c) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: minimum 1 miejsce w granicach działki, w przypadku realizacji funkcji usługowej,
 - d) miejsca parkingowe realizowane jako naziemne, garażowe lub wbudowane w bryłę budynku,
- 14) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 800,0 m²,
- 15) minimalna szerokość frontu działki: 6,0 m,
- 16) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 50 st. do 130 st.

§ 18. Ustalenia szczegółowe dla terenów 1KDD, 2KDD i 3KDD

1. Dla terenów oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD i 3KDD ustala się przeznaczenie: teren drogi dojazdowej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) szerokość drogi publicznej dla terenu oznaczonego symbolem:

- a) 1KDD: zmienna, minimum 6,96 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z częścią graficzną zmiany planu,
- b) 2KDD: zmienna, minimum 5,47 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z częścią graficzną zmiany planu,

c) 3KDD: zmienna, minimum 7,57 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z częścią graficzną zmiany planu,

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

§ 19. Ustalenia szczegółowe dla terenów 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR i 8KR

1. Dla terenów oznaczonych symbolami 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR i 8KR ustala się przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) szerokość drogi dla terenu oznaczonego symbolem:

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

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

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

d) 4KR: zmienna, minimum 8,93 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z częścią graficzną zmiany planu,

e) 5KR: zmienna, minimum 4,19 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z częścią graficzną zmiany planu,

f) 6KR: zmienna, minimum 5,92 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z częścią graficzną zmiany planu,

g) 7KR: zmienna, minimum 4,9 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z częścią graficzną zmiany planu,

h) 8KR: zmienna, minimum 4,94 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z częścią graficzną zmiany planu,

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

§ 20. Ustalenia szczegółowe dla terenów 1L i 2L

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

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

§ 21. Traci moc uchwała nr XXVII/329/20 Rady Miejskiej w Czersku z dnia 29 grudnia 2020 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Czersk w rejonie ulic: Porzeczkowej, Jagodowej, Agrestowej, Poziomkowej, Jeżynowej i Truskawkowej.

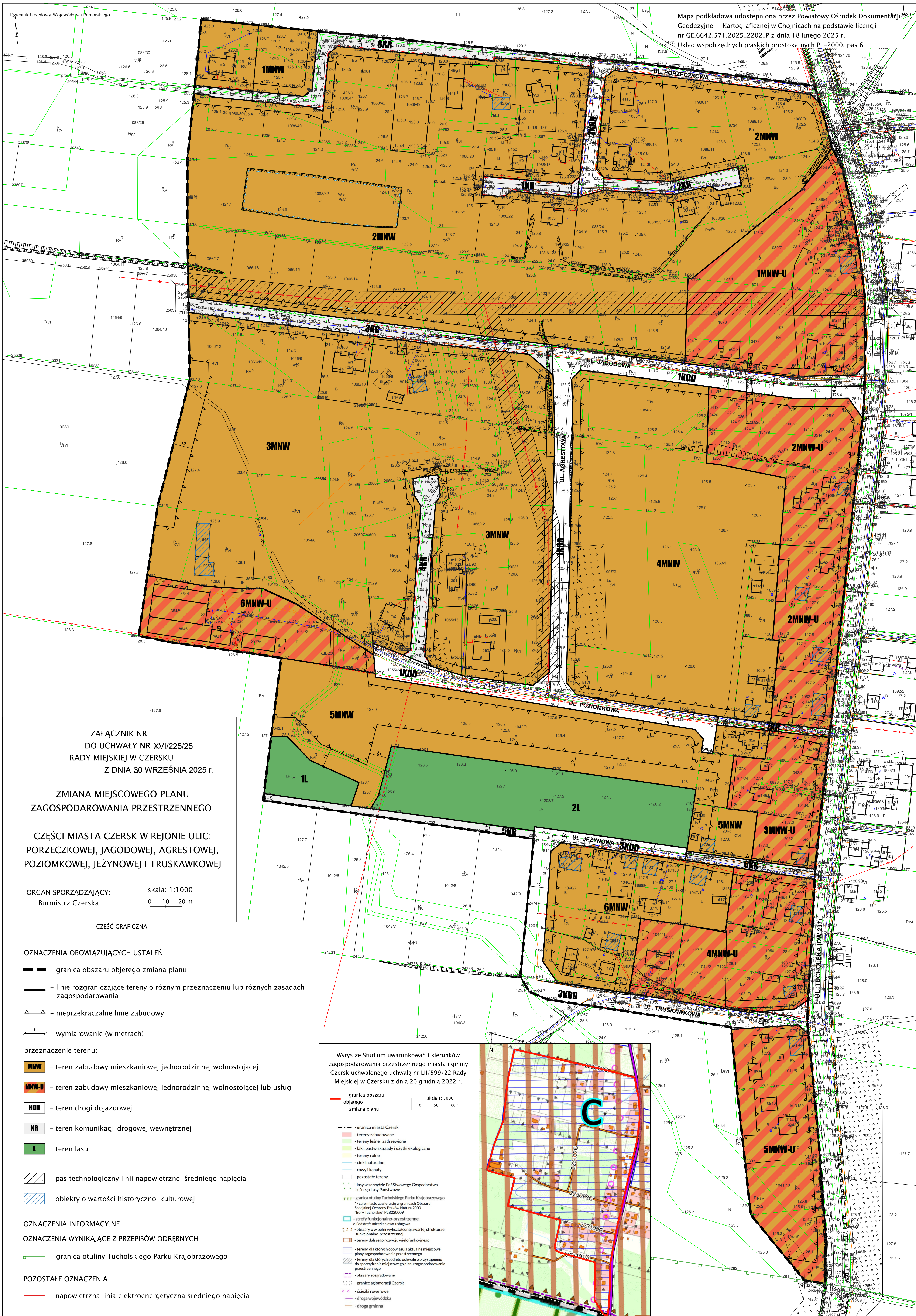
§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi.

§ 23. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Biuletynie Informacji publicznej oraz Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

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

Przewodniczący Rady

**Przemysław Biesek-
Talewski**



Załącznik nr 2

do uchwały Nr XVI/225/25

Rady Miejskiej w Czersku

z dnia 30 września 2025 r.

ROZSTRZYGNIECIE

O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W ZMIANIE PLANU, 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 2025 r., poz. 1130 ze zm.), 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 2025 r., poz. 1153), 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 2025 r., poz. 418), 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 2025 r., poz. 1130), 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 niniejszej zmianie planu podlega przepisom szczególnym, w tym m.in.: ustawie z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. – Dz. U. z 2024 r., poz. 1530 ze zm.), ustawie z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. – Dz. U. z 2025 r., poz. 1153) 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 XVI/225/25

Rady Miejskiej w Czersku

z dnia 30 września 2025 r.

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 2024 R. POZ. 1130 ZE ZM.) PRZYGOTOWAŁA DANE PRZESTRZENNE DLA ZMIAN
Y PLANU, KTÓRE STANOWIĄ ZAŁĄCZNIK DO UCHWAŁY W POSTACI CYFROWEJ**