

# Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Józefa Ostrowskiego w Czersku

**Spotkanie w dn. 28 stycznia 2021r.**



**DOM Biuro Urbanistyczne**  
**Kiełb-Stańczuk, Jaszczuk-Skolimowska**  
**Spółka jawna**  
**Starogard Gdański**

# Podstawa opracowania

UCHWAŁA XXI/241/20

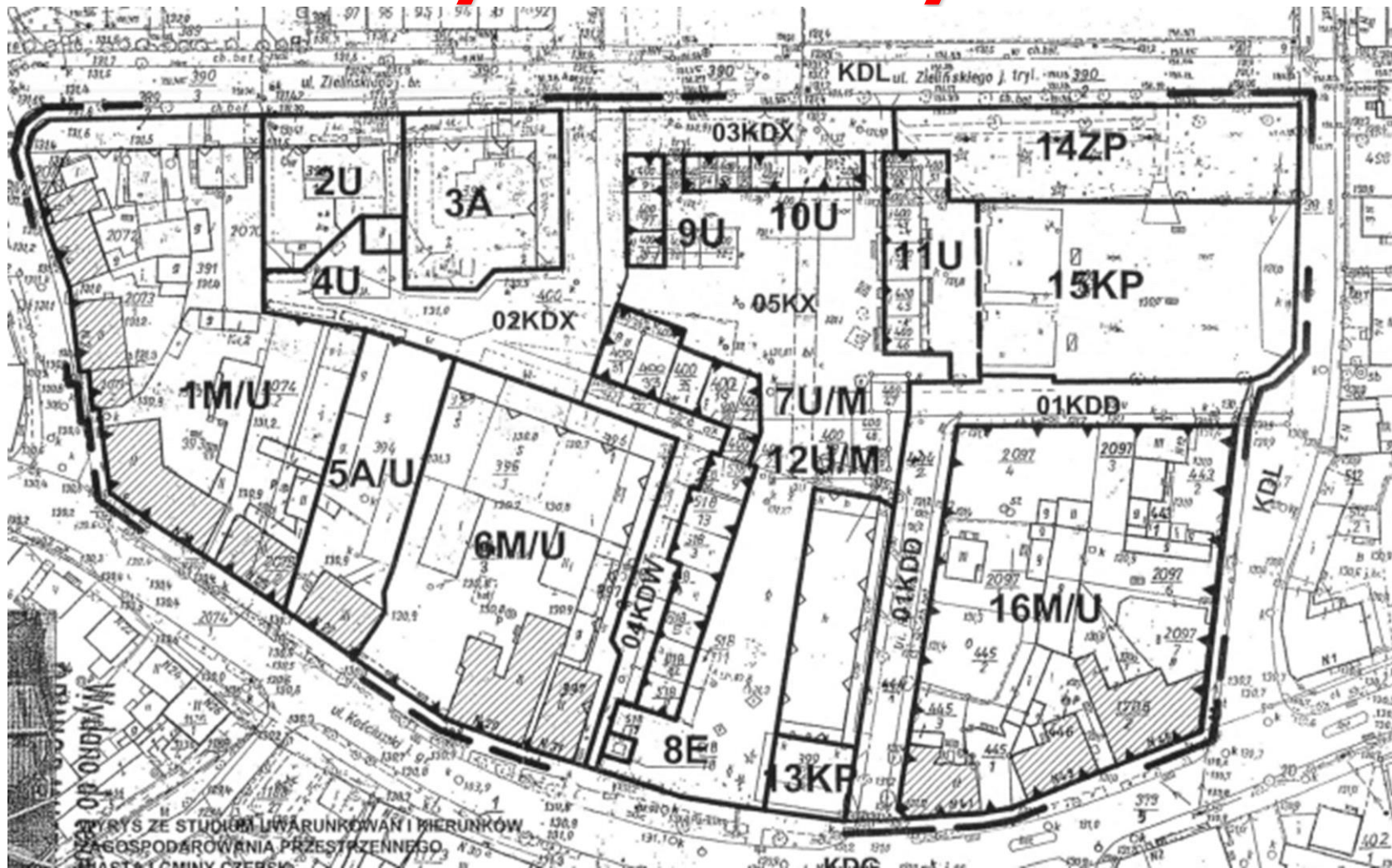
RADY MIEJSKIEJ W CZERSKU

z dnia 28 kwietnia 2020 r.

w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany mpzp w rejonie  
ul. J. Ostrowskiego



# Plan dotychczasowy - 2008



Mppz w rejonie ulic Kościuszki, Królowej Jadwigi, dr Zielńskiego i Dworcowej w Czersku - Uchwała Nr XXII/201/08 Rady Miejskiej w Czersku z dnia 26 czerwca 2008 r – Dz. Urz. Dz. Urz. Woj. Pom. 2008 .91.2338

# Cel sporządzenia zmiany planu

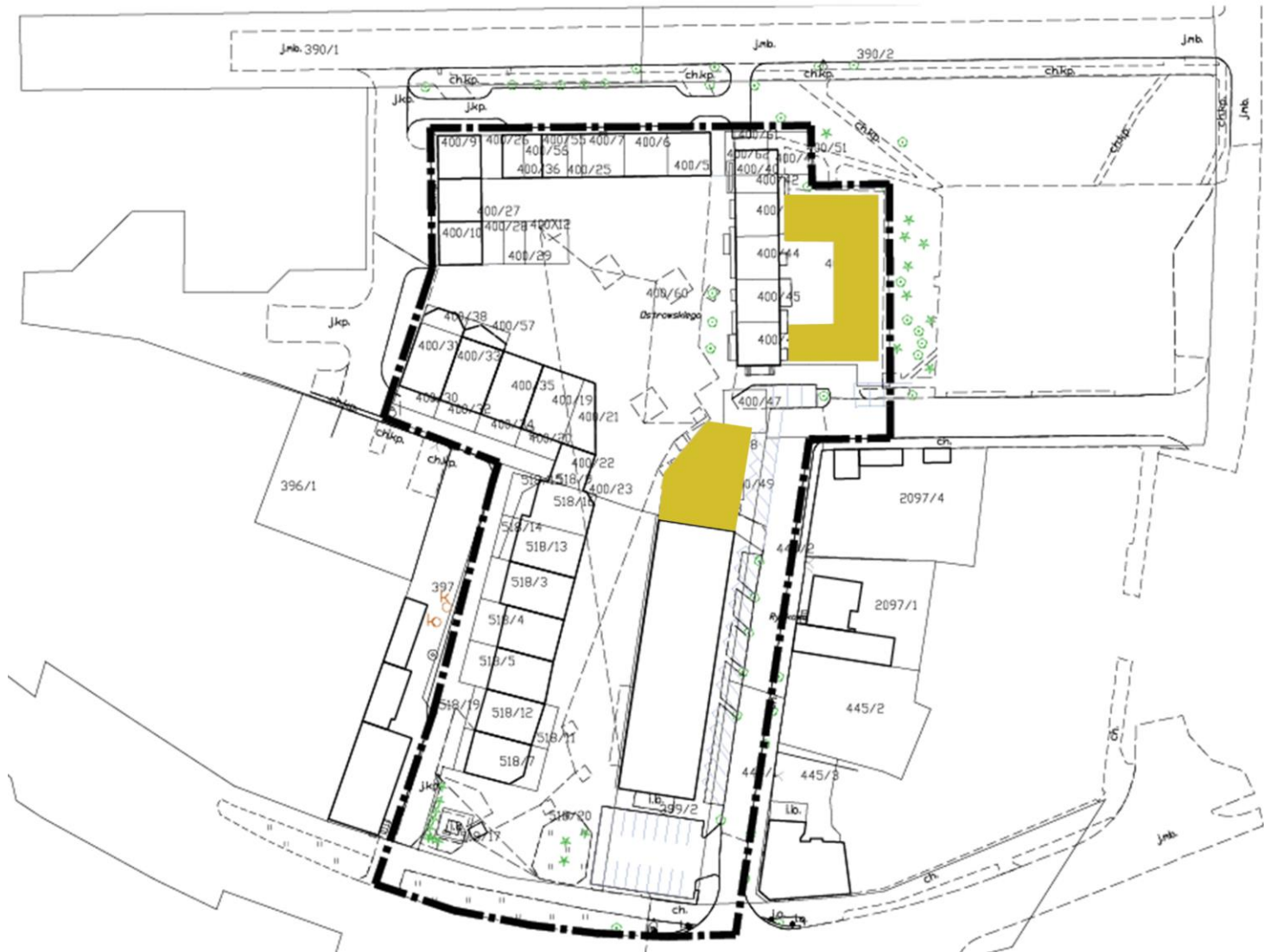
- ❑ chęć uzupełnienia zabudowy wzdłuż istniejącej pierzei przy ul. Józefa Ostrowskiego
- ❑ wprowadzenie przy istniejących już obiektach handlowo-gastronomicznych trwałej zabudowy w formie np. zadaszenia pod ogródki letnie i stragany
- ❑ bardziej racjonalne i ekonomiczne uzupełnienie zabudowy usług hotelarskich
- ❑ uwypuklenie oraz podkreślenie charakteru przestrzeni publicznej



# Stan istniejący



# Kluczowe miejsca – możliwość uzupełnienia – nowe kubatury



# Istotne uwarunkowania

- **Wymagania konserwatorskie - położenie w strefie ochrony konserwatorskiej , osie i otwarcia widokowe**
- **Wymóg określenia zasad dla ew. rozbudów, nadbudów**
- **Potrzeba ochrony zieleni**
- **Parkingi – ograniczenie liczby ogólnodostępnych miejsc na rzecz nowych kubatur usługowych, konieczność wykorzystywania parkingów w sąsiedztwie (centrum miasta)**
- **Ograniczenia wynikające z sąsiedztwa cmentarza**
- **Brak możliwości regulacji dot. form małej architektury, reklam, ogrodzeń , ich gabarytów, standardów jakościowych, rodzajów materiałów – potrzebna tzw. uchwała reklamowa (art. 37a ustawy)**
- **Potrzeba wskazania dopuszczalnej lokalizacji ogródków letnich, straganów, itp. o zharmonizowanych formach**



# Polityka przestrzenna miasta- wytyczna dla planu



- tereny objęte obowiązującymi m.p.z.p.
- droga krajowa (DK 22)
- ważniejsze drogi gminne i zakładowe
- granice strefy "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej

*orientacyjna granica terenu opracowania zmiany MPZP*

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

# Uwarunkowania kulturowe

**Położenie** w granicach historycznej zabudowy śródmiejskiej **miasta Czerska** – teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej A (ściśła ochrona) zgodnie z dyspozycjami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Czersk (2014) 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).

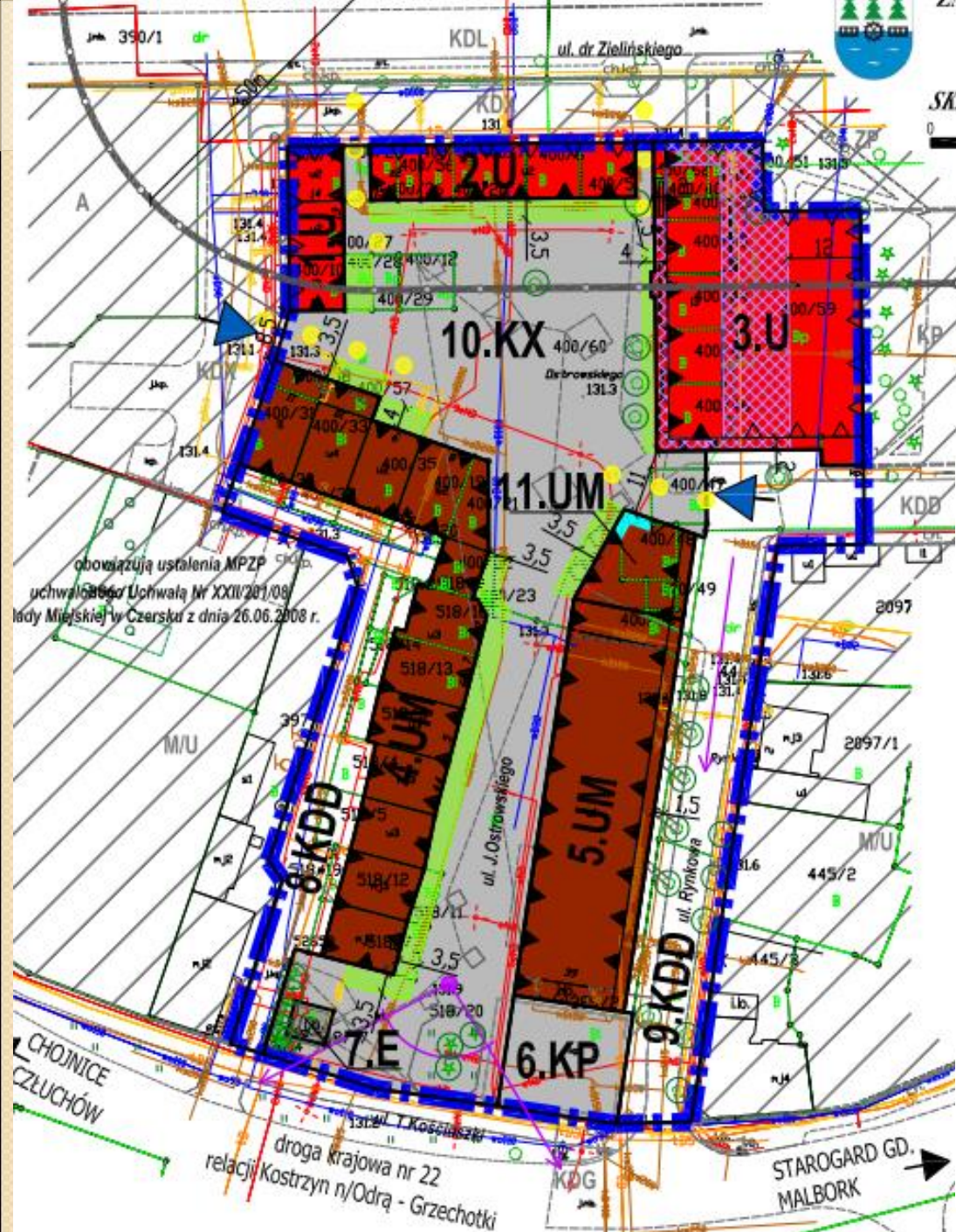
Strefa ta jest jednocześnie **strefą ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego- (miasto historyczne) ujętego w ewidencji zabytków** – stanowisko AZP 23-37/88 Czerska 18.

Wymóg zachowania osi widokowej ul. Rynkowa oraz otwarcia widokowego na zabytkowy kościół

Wymagania co do **jakości rozwiązań architektonicznych** - materiały, kolorystyka, forma , gabaryty

**Jednak w granicach planu znajduje się wyłącznie współczesna zabudowa.**

# Rysunek planu



- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM ZMIANY PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
- OZNACZENIE TERENU W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH - SYMBOL IDENTYFIKUJĄCY TEREN
- PRZEZNACZENIE TERENU, W TYM:
  - U - TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
  - UM - TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ ORAZ MIESZKANIOWEJ
  - E - TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKA
  - KP - TEREN KOMUNIKACYJNY - PARKING
  - KDD - TEREN KOMUNIKACYJNY - DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA
  - KY - TEREN KOMUNIKACYJNY - PLAC MIESZY
- CAŁY TEREN OPRACOWANIA POŁOŻONY W GRANICACH STREFY ŚCISLEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ "A" - HISTORYCZNY UKŁAD URBANISTYCZNY; STREFIE OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKU ARCHEOLOGICZNEGO - STANOWISKO AZP23-3786 CZERSK 18 (MIASTO HISTORYCZNE) ŁĘPEJ W EWIDENCJI ZABYTKÓW
- GRANICA STREFY SANITARNEJ OD CMENTARZA - 50m
- MIEJSCA LOKALIZACJI STRAGANÓW, PAVILONÓW, ORANŻERII, ITP.
- DOPUSZCZALNA UZUPEŁNIAJĄCA ZABUDOWA W PARTERZE
- GŁÓWNE PRZEJŚCIA PIESEZ
- ZIELEŃ WYSOKA DO OCHRONY, ZACHOWANIA
- OŚ WIDOKOWA
- OTWARCIE WIDOKOWE
- AKCENT ARCHYTEKTONICZNY
- WJAZD DLA SAMOCHODÓW TECHNICZNYCH I RATUNKOWYCH
- OBOWIĄZUJĄCE PLANY MIEJSCOWE W SĄSIEDZTWIE TERENU OPRACOWANIA

# Struktura planu

## Uchwała z załącznikami:

- 1) rysunek planu **w skali 1:500** - załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2;
- 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 - załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust.3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - załącznik nr 4.

**Uzasadnienie – rozbudowane, zgodnie z wymaganiami ustawy**

# Struktura planu – ustalenia

**Ustalenia ogólne** dotyczące całego obszaru, w tym:

- Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
- Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego
- Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej
- Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych
- Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym
- Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy
- Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

**Ustalenia szczegółowe dla wydzielonych terenów**

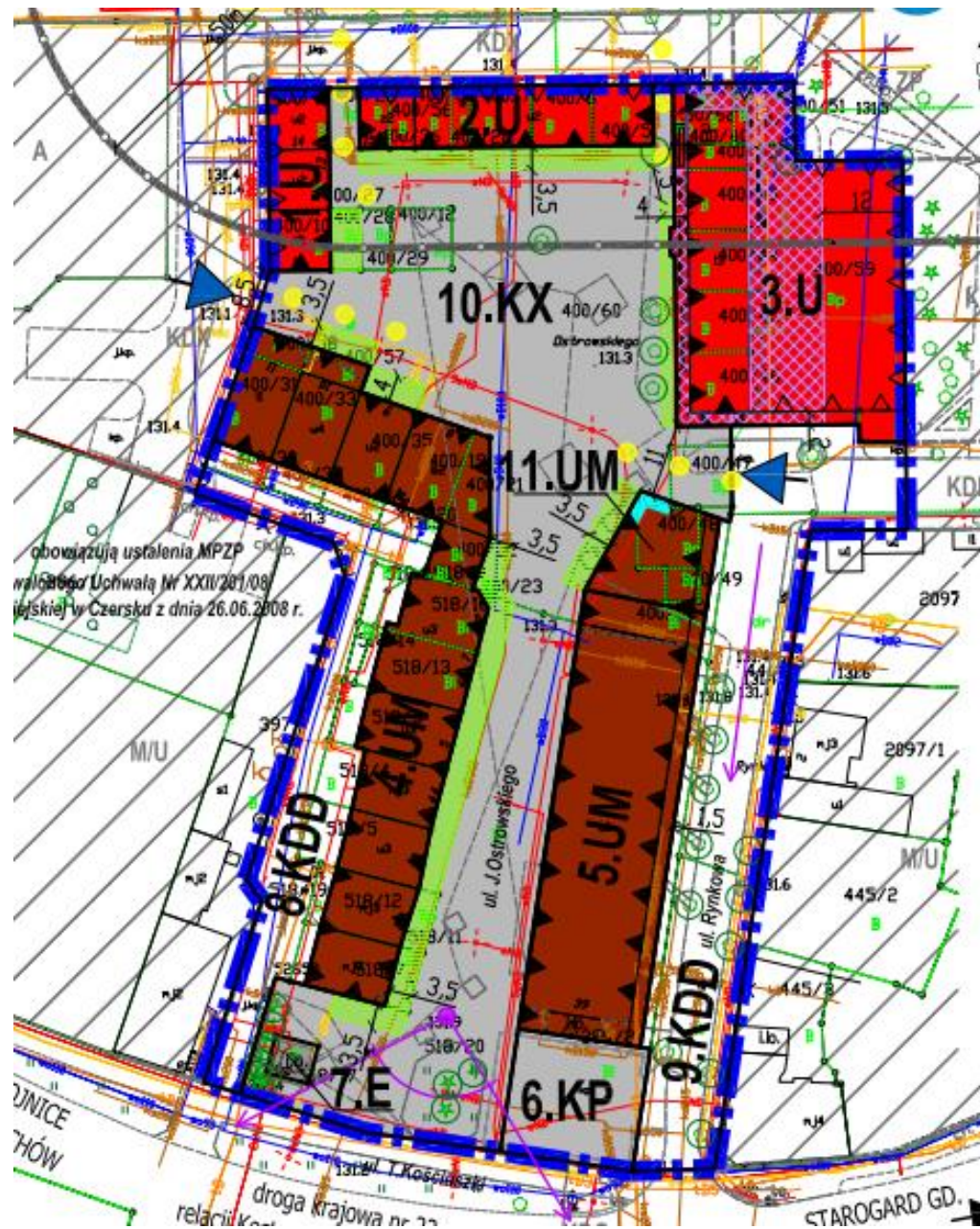
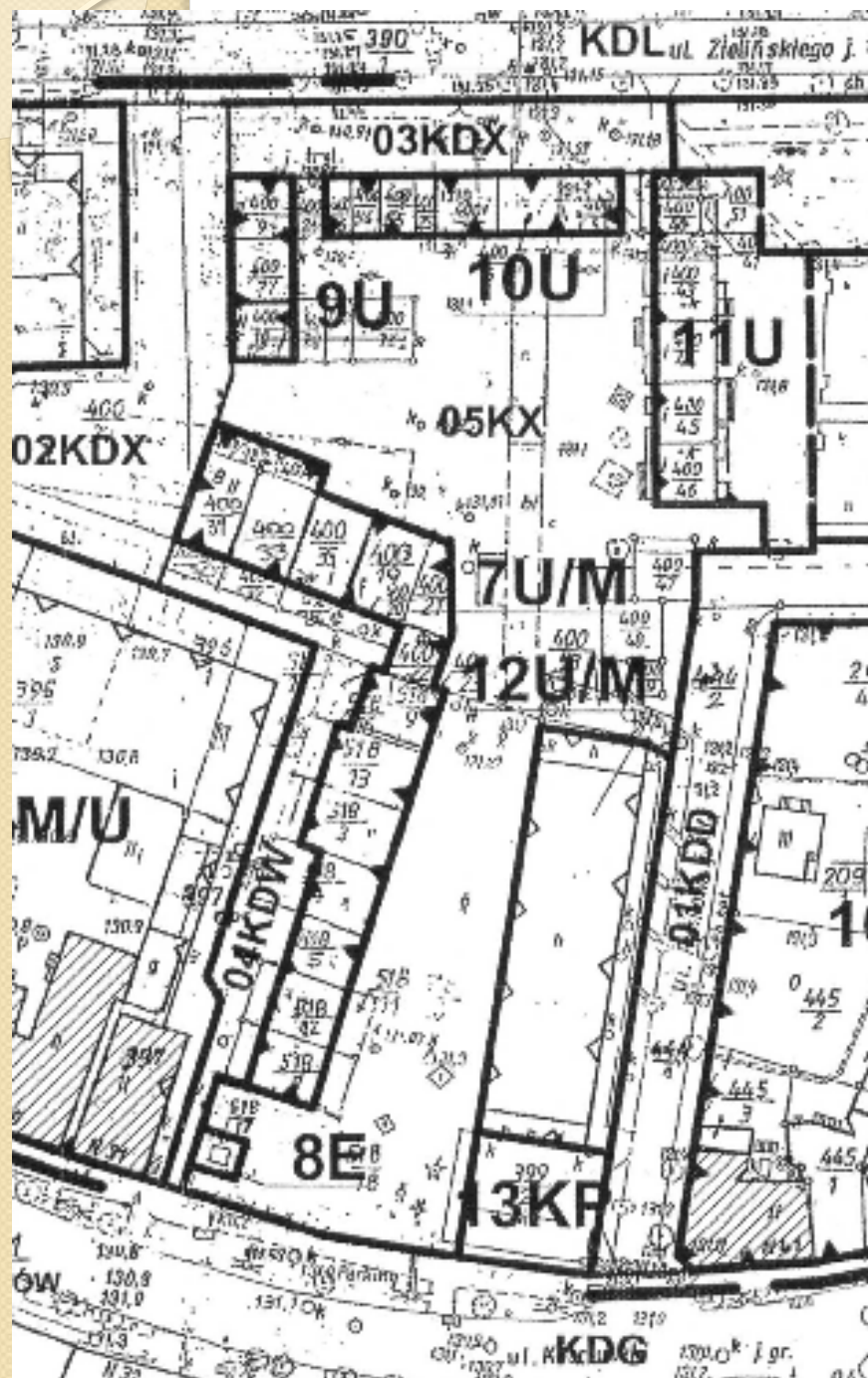
# Struktura planu – ustalenia

## **Ustalenia szczegółowe** – najważniejsze to

Przeznaczenie terenu, dopuszczalne i wykluczone zasady zagospodarowania i zabudowy

Wskaźniki dot. zabudowy i zagospodarowania, np.:

- linie zabudowy,
  - dopuszczalna maksymalna pow. zabudowy,
  - intensywność zabudowy minimalna i maksymalna
  - wskaźnik pow. biologicznie czynnej,
  - wysokości zabudowy,
  - forma dachu, kolorystyka,
  - zasady dot. parkowania
- 
- Stawka procentowa do naliczania opłat planistycznych



Porównanie rysunków planów

# Procedura planu – dalsze kroki

**Wyłożenie publiczne 05.02 - 09.03.2021**

**Dyskusja publiczna 08 marca 2021**

**Uwagi – do 24 marca 2021**

**Rozstrzygnięcia uwag przez Burmistrza – do 21 dni  
od 24.03.2021**

**Uchwalenie planu - marzec, kwiecień 2021**

**Wejście w życie - 14 dni po publikacji w Dzienniku  
Urzędowym**

- Plan zastąpi w swoich granicach mpzp z 2008r**
- Plan będzie podstawą dla działań inwestycyjnych**



# Kolejne czynności Rady i Burmistrza wg ustawy

- **Art.17 – obowiązki Burmistrza**

12) rozpatruje uwagi, o których mowa w pkt 11, w terminie **nie dłuższym niż 21 dni** od dnia upływu terminu ich składania;

13) **wprowadza zmiany** do projektu planu miejscowego wynikające z rozpatrzenia uwag, o których mowa w pkt 11, a następnie w niezbędnym zakresie **ponawia uzgodnienia**;

14) **przedstawia radzie gminy projekt planu miejscowego wraz z listą nieuwzględnionych uwag**, o których mowa w pkt 11.

# Uchwalenie planu wg ustawy - obowiązki Rady Miejskiej

- **Art. 19. [Ponowienie czynności w razie konieczności dokonania zmian w projekcie planu miejscowego]**

1. Jeżeli rada gminy stwierdzi konieczność dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie planu miejscowego, w tym także w wyniku uwzględnienia uwag do projektu planu - czynności, o których mowa w art. 17, ponawia się w zakresie niezbędnym do dokonania tych zmian.

2. Przedmiotem ponowionych czynności może być jedynie część projektu planu objęta zmianą.

- **Art. 20. [Uchwalenie planu miejscowego]**

1. Plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

# Dziękuję za uwagę



**Maria Kielb-Stańczuk**

**DOM Biuro Urbanistyczne Sp.j.**