

UCHWAŁA Nr/...../22

RADY MIEJSKIEJ W CZERSKU

z dnia r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy
Jatowskiej w Rytle**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. – Dz. U. z 2022r poz. 559), art. 20 ust. 1 w zw. z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. – Dz. U. z 2022r. poz. 503) oraz uchwały nr XXXVIII/421/21 Rady Miejskiej w Czersku z dnia 27 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Jatowskiej w Rytle, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czersk w granicach administracyjnych miasta i gminy, uchwalonego uchwałą nr XXXVI/301/14 Rady Miejskiej w Czersku z dnia 28 lutego 2014 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czersk w granicach administracyjnych miasta i gminy

Rada Miejska uchwała, co następuje:

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Jatowskiej w Rytle, zwany dalej planem.
2. Plan obejmuje obszar położony przy ulicy Jatowskiej w Rytle, obejmujący działki geod. nr 514/10 i 514/11 w Rytle, którego granice przedstawiono na rysunku planu w skali 1:500 stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, o pow. ok. 0,25 ha.
3. Integralną częścią uchwały są:
 - 1) rysunek planu w skali 1:500 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały,
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik nr 2 do uchwały,
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały,
 - 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust.3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.
4. Obowiązującymi ustaleniami na rysunku planu są:
 - 1) granice obszaru objętego opracowaniem planu,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) symbol literowy – oznaczenie terenu identyfikujące teren wydzielony liniami rozgraniczenia, gdzie litery oznaczają przeznaczenie terenu:
 - a) MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub teren zabudowy usługowej,
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.
5. Cały obszar planu położony jest w granicach obszaru Natura 2000 PLB220009 Bory Tucholskie oraz w granicach otuliny Tucholskiego Parku Krajobrazowego.

6. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu, niewymienione w ust. 4 stanowią informacje lub zalecenia i nie są ustaleniami planu.
7. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:
 - 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych,
 - 2) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,
 - 3) granic i sposobów zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych,
 - 4) obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości,
 - 5) obszarów wymagających rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, wymagających przekształceń lub rekultywacji.

§ 2.

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach przekrywający min 80% rzutu najwyższej kondygnacji budynku, dotyczący głównej bryły budynku, o nachyleniu połąci minimum 15 stopni. Podane w ustaleniach wymagane kąty nachylenia nie odnoszą się do takich elementów dachu jak lukarny, naczółki, zadaszenie wejść, ganków, werand, ogrodów zimowych itp.,
- 2) **harmonizowaniu zabudowy pod względem kolorystyki oraz stosowanych materiałów pokryciowych i elewacyjnych** – należy przez to rozumieć takie rozwiązania projektowe i realizacyjne, które pozwalają uzyskać połączenie elementów zagospodarowania działki budowlanej w estetyczną całość, spójną kompozycyjnie,
- 3) **miejscu parkingowym** – należy przez to rozumieć miejsce na samochód osobowy wydzielone na terenie nieruchomości, w budynku (garaż wolnostojący, przybudowany lub wbudowany),
- 4) **miejscu parkingowym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową** – należy przez to rozumieć miejsce parkingowe spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca parkingowego dla osób niepełnosprawnych, zlokalizowane na poziomie terenu lub w budynku na kondygnacjach dostępnych dla osób niepełnosprawnych,
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linie zabudowy podstawowej bryły budynków. Linia ta nie dotyczy podziemnych części obiektów budowlanych, a także takich elementów drugorzędnych jak wykusze, loggie, gzymsy, okapy, zadaszenia nad wejściami do budynków, elementy odwodnienia, elementy wystroju elewacji, schody prowadzące do budynków, pochylnie dla niepełnosprawnych i innych podobnych. Linia nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 6) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajętego przez budynek lub budynki, ograniczonej obrysem ścian zewnętrznych, tj. liczoną po obrysie zewnętrznym kondygnacji nadziemnych w rzucie o największej powierzchni w stosunku do powierzchni nieruchomości objętej inwestycją (działki lub terenu), wyrażoną w [%]. Nie wlicza się do niej elementów budynku, które nie wystają ponad teren (np. garaży podziemnych), elementów drugorzędnych (np. schodów zewnętrznych) czy też wydzielonych altan, szklarni i szop,
- 7) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw oraz akty wykonawcze, a także akty prawa miejscowego,
- 8) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć część graficzną planu stanowiącą załącznik nr 1 do uchwały,
- 9) **stawce procentowej** – należy przez to rozumieć wysokość stawki w procentach, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty wnoszonej na rzecz gminy w przypadku wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 10) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru planu (całość obszaru planu) wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o określonym rodzaju przeznaczenia, posiadającą

symbol literowy i przypisane do niego ustalenia związane z przeznaczeniem terenu oraz ustalonymi zasadami zagospodarowania i zabudowy. Teren przeznaczony jest także pod sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej, zieleń towarzyszącą oraz dojścia i dojazdy i inne niezbędne dla jego funkcjonowania urządzenia towarzyszące obiektom budowlanym,

- 11) **uciążliwości dla otoczenia** – rozumie się przez to negatywne oddziaływanie na środowisko, zjawisko wpływające ujemnie na stan środowiska, które utrudnia lub pogarsza komfort życia ludzi, np. hałas, drgania, promieniowanie, odory, pyły, gazy i inne zanieczyszczenie powietrza itp., jeżeli występuje w natężeniu utrudniającym życie, jest dokuczliwe w stopniu zagrażającym zdrowiu ludzi, uszkodzeniem lub degradacją środowiska, powoduje przekroczenie standardów emisyjnych wynikających z przepisów ochrony środowiska,
 - 12) **wysokości zabudowy** – dla budynków należy rozumieć jako wysokość mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, a dla obiektów budowlanych innych niż budynki – od poziomu terenu przy obiekcie do najwyższego punktu,
 - 13) **zabudowie** – należy przez to rozumieć budynki lub zespoły budynków oraz inne obiekty kubaturowe, zlokalizowane na wyznaczonych w planie terenach,
 - 14) **zabudowie usługowej** - należy przez to rozumieć zabudowę związaną z usługami tj. inwestycje i usługi według Europejskiej Klasyfikacji Działalności, zaspokajające potrzeby ludności w zakresie usług dla konsumentów: handlu detalicznego i napraw, gastronomii, obsługi turystyki, edukacji, oświaty, ochrony zdrowia i opieki społecznej, działalności związanych z rekreacją, kulturą i sportem oraz budynki zamieszkania zbiorowego (np. hotele), usługi dla producentów i biznesu oraz usługi ogólnospołeczne, wraz z pomieszczeniami lub obiektami pomocniczymi takimi jak pomieszczenia socjalne i administracyjne oraz budynkami towarzyszącymi z pomieszczeniami technicznymi a także innymi towarzyszącymi urządzeniami budowlanymi.
2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a niezdefiniowane w ust. 1, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a w przypadku ich braku zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

§ 3.

1. W obszarze planu dopuszcza się lokalizowanie zadań dla realizacji celów publicznych w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, w ramach przeznaczenia i zasad zagospodarowania dopuszczonych niniejszym planem, takich jak linie elektroenergetyczne, sieci wodociągowe, sieci kanalizacji sanitarnej, gazowej niskiego i średniego ciśnienia, sieci telekomunikacyjne.
2. Wyklucza się z obszaru opracowania możliwość sytuowania obiektów o wysokościach równych i wyższych od 50 m nad poziomem terenu.

§ 4.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. W granicach objętych planem nie występują obszary wymagające ochrony lub rewaloryzacji w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego dla terenów zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustalone w § 12 uchwały, w tym linie zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej, wysokość zabudowy, geometria dachów.
3. Ustala się wymóg harmonizowania budynków usytuowanych w granicach jednego terenu inwestycyjnego, objętych jednym pozwoleniem na budowę, pod względem kolorystycznym,

geometrii dachów, rozwiązań materiałowych pokrycia dachowego czy wystroju elewacji, a dla nowej zabudowy uzupełniającej program użytkowy zabudowanego terenu w sytuacji rozbudowy, nadbudowy, przebudowy nawiązywania formą architektoniczną, wystrojem zewnętrznym do zasad kompozycyjnych zabudowy istniejącej.

4. Dla istniejącej w dniu uchwalenia planu zabudowy, wzniesionej zgodnie z przepisami prawa, ustala się:
 - 1) dopuszcza się w sytuacji przebudów, rozbudów zachowanie wysokości, formy zabudowy istniejących budynków,
 - 2) w przypadku rozbudowy, nadbudowy istniejących budynków o geometrii dachów (kształt, nachylenie) innej niż określona w ustaleniach szczegółowych dla nowej zabudowy, dopuszcza się realizację dachów o innym kształcie, dopasowanych, zharmonizowanych z dachami istniejącymi,
 - 3) dopuszcza się zmiany sposobu użytkowania na zgodny z ustalonym w planie przeznaczeniem, wraz z możliwością przebudowy, rozbudowy i nadbudowy, zgodnie z zasadami kształtowania zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu.

§ 5.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Obszar planu w całości położony jest w granicach obszaru Natura 2000 – Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków PLB220009 Bory Tucholskie. Obowiązują dla niego przepisy odrębne ustawy o ochronie przyrody oraz odpowiednie przepisy prawa miejscowego (zarządzenia Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska).
2. Obszar planu w całości położony jest w granicach otuliny Tucholskiego Parku Krajobrazowego, obowiązują dla niego przepisy odrębne ustawy o ochronie przyrody.
3. Wprowadza się obowiązek włączenia zabudowy do systemów sieci inżynierskiej infrastruktury technicznej wodociągowej oraz kanalizacyjnej, wyklucza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków.
3. Przy realizacji ustaleń planu uwzględnić należy wymogi dotyczące ochrony gatunkowej roślin, grzybów i zwierząt, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. W systemach grzewczych należy stosować rozwiązania o wysokiej sprawności energetycznej, niepowodujące ponadnormatywnych zanieczyszczeń atmosfery, stosownie do przepisów odrębnych.
5. Ustala się zakaz sytuowania usług uciążliwych.
6. Ustala się standard akustyczny – jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 6.

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

1. W granicach opracowania nie występują budynki stanowiące zabytki wpisane do rejestru zabytków bądź do ewidencji zabytków.
2. W granicach opracowania nie występują chronione dobra kultury współczesnej.

§ 7.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

W granicach planu nie występuje przestrzeń publiczna w rozumieniu definicji zawartej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. wyznaczona jako przestrzeń publiczna

w dokumencie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy.

§ 8.

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

1. W granicach planu nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, ani obszary osuwania się mas ziemnych.
2. Ze względu na brak w dacie uchwalania planu audytu krajobrazowego nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów w tym zakresie, nie występują krajobrazy priorytetowe.

§ 9.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

1. Nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, nie występują uwarunkowania wymagające ustalenia zasad i warunków scalania i podziałów. Podziały nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Nie określa się wymaganej powierzchni minimalnej nowo wydzielanych działek budowlanych.

§ 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Powiązania zewnętrzne obszaru planu z otoczeniem zapewnia ul. Jatowska (sąsiednia do granic opracowania) stanowiąca drogę gminną.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - 1) woda z sieci wodociągowej,
 - 2) zapewnić odpowiednią ilość wody do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. W zakresie gospodarki ściekami:
 - 1) ścieki komunalne odprowadzać do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - 2) wyklucza się indywidualne rozwiązania.
4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
 - 1) odprowadzać do sieci kanalizacji deszczowej lub zagospodarować na własnym terenie z dopuszczeniem sytuowania dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych.
5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - 1) zaopatrzenie z istniejących oraz projektowanych sieci elektroenergetycznych i stacji transformatorowych lub z lokalnych źródeł, w tym produkujących energię ze źródeł odnawialnych, stanowiących mikroinstalacje,
 - 2) dopuszcza się sytuowanie nowych stacji transformatorowych w obszarze planu, szczegółowych lokalizacji nie ustala się; dla działek wydzielonych na potrzeby stacji dopuszcza się sytuowanie bezpośrednio przy granicy.
6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło: z indywidualnych źródeł niskoemisyjnych lub bezemisyjnych, z sieci ciepłych, w tym ze źródeł odnawialnych.
7. W zakresie gospodarki odpadami:
 - 1) odpady komunalne gromadzić selektywnie w wydzielonych i przystosowanych miejscach, zapewniając zabezpieczenie przed przedostaniem się do środowiska substancji szkodliwych, zapewnić regularny wywóz przez uprawnione podmioty,

- 2) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi oraz przepisami lokalnymi Gminy Czersk.
8. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej: dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń oraz sieci infrastruktury telekomunikacyjnej i sieci szerokopasmowych oraz przyłączy do zabudowy.
9. Inne ustalenia: dopuszcza się zaopatrzenie obszaru w gaz poprzez istniejące i projektowane gazociągi średniego i niskiego ciśnienia; dla gazociągów projektowanych ustala się nakaz uwzględnienia ich stref kontrolowanych, z zagospodarowaniem i ograniczeniami zgodnie z przepisami odrębnymi.
10. Dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę oraz rozbudowę urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, a także przyłączy do obiektów budowlanych.

§ 11.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

Do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym niniejszym planem dopuszcza się użytkowanie w sposób dotychczasowy, nie określa się innych tymczasowych sposobów zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

§ 12.

Ustalenia szczegółowe

1. Ustala się dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN/U przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i /lub teren zabudowy usługowej.
2. Dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - 1) budynki usługowe z usługami nieuciążliwymi, budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki mieszkalne jednorodzinne z usługami wbudowanymi, przy czym nie określa się proporcji pomiędzy funkcjami mieszkalną i usługową w ramach jednego terenu inwestycyjnego/ działki budowlanej; funkcje usługowe dopuszczalne w formie lokali wbudowanych lub jako odrębne obiekty,
 - 2) towarzyszące budynki gospodarcze, garaże dla potrzeb obsługi,
 - 3) związane z obiektami budowlanymi urządzenia budowlane takie jak: przyłącza, urządzenia instalacyjne, dojścia, dojazdy, przejazdy, ogrodzenia, miejsca parkingowe i place postojowe, place pod śmietniki, a także zieleń towarzysząca, obiekty towarzyszącej infrastruktury technicznej.
3. Formy i funkcje zabudowy wykluczone: usługi uciążliwe oraz przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko.
4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z ustaleniami § 5.
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zgodnie z ustaleniami § 6.
6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej – nie występuje potrzeba określania.
7. 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 liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:
 - 1) wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenu:

- a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30%,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,10 maksymalna intensywność zabudowy – liczona w stosunku do powierzchni terenu działki budowlanej: nie większa jak 0,90,
 - c) łączna powierzchnia zabudowy liczona jako % powierzchni terenu działki budowlanej: 30%,
- 2) parametry, gabaryty, zasady kształtowania zabudowy:
- a) dopuszcza się zachowanie, utrzymanie dotychczasowej istniejącej w dniu uchwalania planu zabudowy, dopuszcza się jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania na przeznaczenie zgodne z planem,
 - b) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku 15 m ,
 - c) wysokość zabudowy – dla budynków mieszkalnych, budynków usługowych, budynków mieszkalno-usługowych nie wyżej jak 10,0 m, dla budynków towarzyszących typu garaż budynek gospodarczy – nie wyżej jak 6,0 m dla budynków z dachami stromymi, do 4,0m z dachami płaskimi ,dla altan i wiat – wysokość do 4m,
 - d) poziom posadowienia parteru nie wyżej jak 0,6 m n.p.t.,
 - e) geometria dachów:
 - dla nowej zabudowy mieszkaniowej, usługowej , mieszkaniowo-usługowej - dachy strome, dwuspadowe o nachyleniu 35-45 stopni, położenie kalenicy głównej równoległe do ul. Jatowskiej,
 - dopuszcza się okna połaciowe i w lukarnach, a także na fragmentach dachy płaskie,
 - dla zabudowy istniejącej dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii dachów,
 - dla budynków towarzyszących typu garaż, budynek gospodarczy: dla budynków sytuowanych bezpośrednio przy granicy działek dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe o nachyleniach w przedziale 10-25stopni, dla budynków usytuowanych nie bezpośrednio przy granicy – dachy dwuspadowe o nachyleniach 30-45stopni,
 - dla altan i wiat – dachy dowolne,
- 3) linie zabudowy – ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od strony ul. Jatowskiej jak na rysunku planu,
- 4) dopuszcza się sytuowanie towarzyszących budynków gospodarczych , garaży bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, z zachowaniem przepisów odrębnych dotyczących warunków techniczno-budowlanych,
- 5) ustala się w kształtowaniu zabudowy:
- a) nakaz pokrycia elewacji cegłą lub tynkiem, z zastosowaniem jasnych barw (np. kolor biały, beżowy, jasnoszary),
 - b) nakaz pokrycia dachów stromych dachówką, blachą, blachódachówką,
 - c) pokrycia dachowe – matowe, w kolorze naturalnego spieku ceramicznego lub brązowym, grafitowym,
 - d) wyklucza się jaskrawe barwy w elewacjach i pokryciach dachowych.
- 6) zasady zagospodarowania dotyczące miejsc parkingowych:
- a) dopuszcza się sytuowanie miejsc parkingowych w kubaturze budynków, w tym w garażach oraz jako miejsca naziemne, wydzielone na terenie nieruchomości,
 - b) minimalny wskaźnik miejsc parkingowych:
 - dla usług nie mniej jak 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usługi nie mniej jak 1 miejsce,
 - dla zabudowy mieszkaniowej – nie mniej jak 1 miejsce na mieszkanie,
 - c) wymagana minimalna liczba miejsc parkingowych to liczba obliczona według wskaźników parkingowych i zaokrąglona w górę do najbliższej liczby całkowitej,
 - d) nawierzchni miejsc parkingowych nie wlicza się do powierzchni biologicznie czynnej.

8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się.
9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) obsługa komunikacyjna dojazd z sąsiedniej drogi gminnej ul. Jatowskiej, usytuowanej poza granicami planu,
 - 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10.
10. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 30%.

§ 13.

W granicach niniejszego planu traci moc: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty Uchwałą Rady Miejskiej w Czersku Nr VIII/80/03 z dnia 23 czerwca 2003 r. w sprawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego terenów w gminie Czersk obejmujących tereny we wsiach Łąg (w obrębie Łąg dz. nr 72/1, 75 i 76/4, i części dz. nr 74 i 76/3), Łąg Szyszkowiec (w obrębie Łąg Lipki dz. nr 47/10÷20), Gutowiec (w obrębie Krzyż dz. nr 326/2÷6), Rytel (w obrębie Rytel dz. nr 353/12, 514/2, 760/2, 761/2, 765/2), Zawada (w obrębie Wieck dz. nr 181/1) i Złe Mięso (w obrębie Łąg Lipki dz. nr 125/8), opublikowany w Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 97, poz. 1727 z dnia 18 sierpnia 2003r..

§ 14.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi.

§ 15.

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

Krzysztof Przytarski

UZASADNIENIE

Dla obszaru opracowania obowiązuje obecnie miejscowy plan z 2003 r. przeznaczający teren wyłącznie na funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (teren o symbolu E8/1MN). Jest to teren stanowiący własność prywatną. Obecnie teren jest zabudowany budynkiem mieszkalnym oraz towarzyszącymi mu obiektami gospodarczymi.

Plan jest realizacją uchwały nr XXXVIII/421/21 Rady Miejskiej w Czersku z dnia 27 września 2021 r. o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu przestrzennego. Celem planu jest zmiana ustalonego dotychczas przeznaczenia umożliwiająca także sytuowanie usług.

Obszar objęty planem jest położony bezpośrednio przy ul. Jatowskiej, która jest drogą gminną. Teren jest uzbrojony w sieci wodno-kanalizacyjne.

Jest to teren położony w granicach obszaru Natura 2000 PLB 220009 Bory Tucholskie, a także w otulinie Tucholskiego Parku Krajobrazowego.

Zgodnie z dokumentem Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czersk w granicach administracyjnych miasta i gminy (przyjętego uchwałą nr XXXVI/301/14 Rady Miejskiej w Czersku z dnia 28 lutego 2014 r.) obszar objęty zmianą planu to tereny „rozwoju urbanistycznego”, dla którego obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Wg Studium wieś Rytel to wieś sołecka, „stanowiąca ośrodek krystalizacji sieci osadniczej, hamujący procesy suburbanizacji, o wiodącej funkcji mieszkaniowej i wypoczynkowo-rekreacyjnej, skupiający zespoły budownictwa mieszkaniowego i letniskowego”, dla którego dopuszcza się także możliwość rozwoju drobnego przemysłu i rzemiosła”, zatem dopuszczenie dodatkowo funkcji usługowych w ternach zabudowanych jest uzasadnione i celowe.

Spełniony został wymóg art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – przedkładany do uchwalenia plan miejscowy nie narusza ustaleń obowiązującego Studium.

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

1. Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

Wymagania te uwzględniono określając przeznaczenie terenu, a także zasady kształtowania zagospodarowania i zabudowy między innymi poprzez linie zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej, intensywność zabudowy, wysokość zabudowy, zapisy dotyczące geometrii dachów. Ponadto ustalono konieczność harmonizowania zabudowy sytuowanej w ramach terenu pod względem kolorystycznym i materiałowym. Parametry, wskaźniki dla zabudowy określono biorąc pod uwagę dyspozycje Studium Gminy Czersk, sąsiednie tereny zabudowy, a także dotychczasową zabudowę znajdującą się na działkach w granicach planu oraz w bezpośrednim sąsiedztwie. Uchwalenie planu umożliwi sytuowanie usług, odpowiadające potrzebom właścicieli nieruchomości objętych planem.

2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru opracowania planu są chronione zapisami dotyczącymi kształtowania zabudowy i zagospodarowania. Ze względu na aktualne wymagania prawne – uchwała o przystąpieniu do sporządzania planu została podjęta po dacie wejścia w życie ustawy z dn. 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu – Dz. U. z 2015 r., poz. 443 – nie można w ustaleniach planu umieszczać ustaleń wynikających z dotychczasowego art. 15 ust 3 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (został on uchylony) dotyczących zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów

jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane. Kwestie te będą mogły być regulowane przepisami odpowiedniej uchwały Rady Miejskiej w Czersku, podjętej na podstawie ustawy krajobrazowej. Audyt krajobrazowy dla województwa pomorskiego nie został dotąd sporządzony i uchwalony, nie można zatem w zmianie planu uwzględnić jego wyników. Uwzględniono w ustaleniach dot. kształtowania zabudowy parametry, gabaryty zbliżone do dotychczas ustalonych w mpzp z 2003 r. oraz występujących w bliskim otoczeniu.

3. Wymagania ochrony środowiska.

Projekt zmiany planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym ochrony gatunkowej. Obszar opracowania jest objęty formami prawnej ochrony przyrody, ze względu na położenie w granicach obszaru Natura 2000 PLB 220009 Bory Tucholskie oraz w otulinie Tucholskiego Parku Krajobrazowego. Obowiązują dla niego odpowiednie przepisy odrębne, w tym ustawy o ochronie przyrody oraz przepisy prawa miejscowego takie jak: zarządzenia RDOŚ w Bydgoszczy z dnia 31 marca 2015 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków Bory Tucholskie PLB 220009 (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2015 r., poz. 1161) .

Wg danych z ewidencji gruntów, obszar planu to teren zabudowany i zainwestowany, wg dotychczas obowiązującego planu miejscowego z 2003 r. przeznaczony na cele mieszkaniowe jednorodzinne (teren oznaczony symbolem E8/1MN). Wykluczono funkcje usług uciążliwych, nie dopuszczono rozwiązań indywidualnych dotyczących odprowadzenia ścieków, nakazano włączenie zabudowy do sieci wodociągowych i kanalizacyjnych. W ogrzewaniu nakazuje się zastosowanie niskoemisyjnych lub bezemisyjnych źródeł ogrzewania.

4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Obszar objęty zmianą planu położony jest poza obszarami dla których w Studium miasta i gminy wskazano strefy ochrony konserwatorskiej. W granicach objętych opracowaniem nie występują dobra kultury współczesnej wymagające ochrony, istniejące budynki nie są zabytkami.

5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Obszar opracowania nie jest położony w obszarach osuwania się mas ziemnych, nie występują w jego granicach ani w bezpośrednim sąsiedztwie obiekty stwarzające zagrożenie wystąpienia poważnych awarii, nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Ochronie zdrowia służą zapisy nakazujące docelowe włączenie zabudowy do sieci wod-kan oraz wykluczające usługi uciążliwe. Plan nie ustala wymaganych miejsc parkingowych dla potrzeb pojazdów wyposażonych w karty parkingowe ze względu na charakter terenu, wymagania osób niepełnosprawnych będą spełnione w ramach projektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Uchwalenie planu pozwoli na wykorzystanie terenu stanowiącego własność prywatną na cele zgodne z potrzebami, nie spowoduje obniżenia wartości nieruchomości.

Potencjalne prognozowane korzyści oraz skutki finansowe wynikające z opracowania planu przeanalizowano i przedstawiono w prognozie skutków finansowych.

7. Prawo własności.

Obszar objęty opracowaniem to własność prywatna.

8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Projekt planu nie koliduje z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa, nie występują tereny zamknięte lub strefy ochronne takich terenów.

9. Potrzeby interesu publicznego.

Celem planu jest umożliwienie korzystniejszego i zgodnego z potrzebami właścicieli prywatnych zagospodarowania i zabudowy, potrzeby interesu publicznego zostały uwzględnione poprzez ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania zapewniających zachowanie ładu przestrzennego oraz odpowiedniej ochrony środowiska.

10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

Projekt planu zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, nie ograniczając możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej. Zawiera także zapisy odnoszące się do zasad modernizacji i budowy systemów infrastruktury technicznej.

11. Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Burmistrz Czerska na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego zapewnił jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa: składania wniosków, uczestniczenia w dyskusji publicznej nad rozwiązaniami w trakcie wyłożenia projektu do publicznego wglądu oraz możliwość składania uwag. Pisma z wnioskami złożyły niektóre z zawiadomionych organów i instytucji.

Zgodnie z wymogami ustawowymi Burmistrz ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego oraz na stronie internetowej Urzędu Miejskiego, wyznaczając termin składania wniosków. Prognoza oddziaływania na środowisko została sporządzona zgodnie z uzyskanymi uzgodnieniami zakresu i stopnia szczególności określonymi przez RDOŚ w Gdańsku i PPIS w Chojnicach.

Ponadto, projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od do po uprzednim ogłoszeniu o ww. wyłożeniu. Ogłoszenie zamieszczono w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego oraz na stronie internetowej Urzędu Miejskiego. W ogłoszeniu został wyznaczony termin wyłożenia projektu, termin dyskusji publicznej ustalono na dzień oraz ustalono termin składania uwag – do dnia r.

W terminach wyznaczonych przez Burmistrza Czerska każdy, kto kwestionował ustalenia przyjęte w projekcie planu miejscowego, mógł wnieść uwagi. Uwagi mogły być wnoszone w formie pisemnej, w formie ustnej do protokołu z dyskusji publicznej, a także za pomocą poczty elektronicznej. Protokół z dyskusji publicznej został zamieszczony na stronie internetowej gminy oraz na tablicy ogłoszeń.

12. Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym systemów zaopatrzenia w wodę. Ustalono docelowe zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, w ul. Jatowskiej znajduje się sieć wodociągowa oraz kanalizacyjna umożliwiająca obsługę.

13. Przeznaczenie terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych.

Ustalenia przyjęte w planu równoważą interes publiczny z interesami właścicieli nieruchomości. W interesie prywatnym jest odpowiednie zagospodarowanie terenu, zgodne z potrzebami właścicieli. Plan nie ogranicza interesów prywatnych.

14. Wymagania ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy, w tym dążenie do minimalizowania transportochłonności i maksymalnego wykorzystania publicznego transportu zbiorowego.

Obszar opracowania usytuowany jest w bezpośrednim sąsiedztwie już zabudowanych terenów, obecnie jest zabudowany i zagospodarowany. Teren ma zapewniony dostęp do dróg publicznych, w tym możliwość dogodnego korzystania z publicznego transportu zbiorowego. Określone zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu wyznaczono adekwatnie do proponowanych funkcji oraz usytuowania w strukturze urbanistycznej wsi Rytel. Obszar objęty planem jest przygotowany do zabudowy, jest i będzie obsługiwany przez systemy komunikacyjne i infrastrukturalne wodociągowe i kanalizacyjne.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust.1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2

Plan miejscowy nie jest sprzeczny z polityką przestrzenną gminy sformułowaną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy (z 2014 r.). Burmistrz dokonał analizy o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Opracowanie jest zgodne z podjętą przez Radę Miejską w Czernsku uchwałą nr XXIV/211/16 z dnia 29 września 2016 r. dot. oceny aktualności opracowań planistycznych.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet Gminy

Sporządzona w trakcie procedury „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ul. Jatowskiej w Rytlu” wykazała, iż:

- 1) realizacja ustaleń planu miejscowego nie spowoduje konieczności poniesienia nakładów na budowę infrastruktury technicznej stanowiącej zadania własne gminy z zakresu sieci wod-kan,
- 2) uchwalenie planu miejscowego nie wiąże się z koniecznością realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 – 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 3) uchwalenie planu miejscowego może skutkować możliwością pozyskania dochodów z opłaty planistycznej (grunt jest własnością prywatną, a ze względu na ustalone przeznaczenie skutkujące wzrostem wartości nieruchomości ustalono stawkę tzw. opłaty planistycznej na poziomie 30%),
- 4) uchwalenie planu miejscowego może wiązać się ze wzrostem dochodów z podatków,
- 5) teren może być przedmiotem sprzedaży.

Generalnie realizacja ustaleń planu może mieć korzystny wpływ na finanse publiczne, w tym budżet Gminy.

Przebieg dotychczasowej procedury planistycznej.

Projekt planu został poddany procedurze planistycznej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. – Dz. U. z 2022r. poz. 503).

Burmistrz Czernska w ramach obowiązującej procedury planistycznej dokonał następujących czynności:

- 1) ogłosił w prasie miejscowej oraz poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń i na stronach BIP o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu,
- 2) powiadomił na piśmie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,
- 3) rozpatrywał wnioski do planu złożone przez organy i instytucje właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,
- 4) sporządził opracowanie ekofizjograficzne dla potrzeb planu,
- 5) sporządził projekt planu miejscowego,
- 5) sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu oraz prognozę oddziaływania na środowisko ,
- 5) uzyskał opinie o projekcie planu i dokonał jego uzgodnień,
- 6) ogłosił w prasie, na stronach BIP, a także poprzez obwieszczenie o terminie wyłożenia projektu planu, informując osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej o możliwości składania uwag dotyczących projektu planu,
- 7) wyłożył projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu (w dniach od do r.), przeprowadził w dniu dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
- 8) przyjmował uwagi do planu w terminie do dnia r. oraz rozstrzygnął wniesione uwagi

Wobec wyczerpania procedury sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określonej w art. 17 pkt 1 – 14 przedkłada się Radzie Miejskiej w Czersku projekt miejscowego planu wraz z ustawowo określonymi załącznikami – do uchwalenia.

Załącznik nr 1

do uchwały Nr/...../22

RADY MIEJSKIEJ W CZERSKU

z dnia r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego terenu w rejonie ulicy Jatowskiej w
Rytlu

RYSunEK PLANU - w skali 1:500

Załącznik nr 2
do uchwały nr
Rady Miejskiej w Czersku
z dnia r.

**ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG ZŁOŻONYCH DO
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO1**

Udokumentowano, że w czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tj. w dniach od r. do r. oraz w terminie obligatoryjnym oczekiwania na uwagi, tj. do dnia r. nie wniesiono żadnych uwag / wpłynęły uwagi osób fizycznych i osoby publicznej, wymienione poniżej.

.....

Rada Miejska w Czersku akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

Przewodniczący Rady
Krzysztof Przytarski

1 Do uzupełnienia w toku dalszej procedury planistycznej

Załącznik nr 3
do uchwały nr
Rady Miejskiej w Czersku
z dnia r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE
INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO
ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA**

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Jatowskiej w Rytlu:

- 1) nie będzie skutkowało koniecznością realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej wodno-kanalizacyjnej należącej do zadań własnych gminy. Obszar opracowania położony jest w zasięgu istniejących sieci wodociągowo-kanalizacyjnej, a niezbędną uzupełniającą infrastrukturę czy przyłącza realizować będą inwestorzy we własnym zakresie,
- 2) nie będzie skutkowało koniecznością wydzielenia z obszaru opracowania nowych dróg publicznych.

Przewodniczący Rady

Krzysztof Przytarski

Załącznik nr 4
do uchwały nr
Rady Miejskiej w Czersku
z dnia

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 2020 R. POZ. 293 ZE ZM.) PRZYGOTOWAŁA DANE PRZESTRZENNE
DLA PLANU, KTÓRE STANOWIĄ ZAŁĄCZNIK W POSTACI CYFROWEJ DO
UCHWAŁY2

załącznik

Przewodniczący Rady

Krzysztof Przytarski

2 Do uzupełnienia w toku dalszej procedury planistycznej