

**Uchwała nr VI/37/11
Rady Miejskiej w Czersku
z dnia 21 kwietnia 2011 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulic:
Dworcowej, Konigorskiej i Nadrzecznej w Rytle**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) w zw. z art.4 ust.2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. Nr 130, poz.871)

Rada Miejska uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1

1. Po stwierdzeniu zgodności planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Czersk uchwalonego Uchwałą Nr XX/195/2000 Rady Miejskiej w Czersku z dnia 28 września 2000 r. uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulic : Dworcowej, Konigorskiej i Nadrzecznej w Rytle, zwany dalej planem.
2. Załączniki do uchwały stanowią:
 - 1) załącznik nr 1 do uchwały zawierający rysunek planu w skali 1:1000 z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy w skali 1:25 000;
 - 2) załącznik nr 2 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu;
 - 3) załącznik nr 3 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

§ 2

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
 - 1) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
 - 2) symbolu terenu – rozumie się przez to identyfikacyjne oznaczenie terenu zawierające literowy symbol funkcji terenu poprzedzony kolejnym numerem;
 - 3) działce – należy przez to rozumieć część terenu wyznaczoną liniami podziału

wewnętrzno lub liniami rozgraniczającymi, zabudowaną lub przeznaczoną do zabudowy na cele określone w planie;

- 4) harmonijnym charakterze zabudowy – należy przez to rozumieć wymóg realizacji obiektów o podobnych walorach architektonicznych i parametrach (np. proporcje, skala obiektu, rodzaj dachu, rodzaj i kolorystyka materiałów wykończeniowych elewacji i pokrycia dachowego);
 - 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana budynku bez prawa przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej dróg i linii elektroenergetycznych (nie dotyczy elementów architektonicznych jak balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, podokienniki oraz inne detale);
 - 6) dachu wysokim – należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej płaszczyznach spadku, nachylonych pod kątem większym niż 30° i mniejszym lub równym 45° ;
 - 7) dachu średnio wysokim – należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej płaszczyznach spadku, nachylonych pod kątem większym niż 15° i równym lub mniejszym niż 30° ;
 - 8) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o jednej, dwóch lub więcej płaszczyznach spadku, nachylonych pod kątem nie większym niż 15° ;
 - 9) wysokości budynku – należy przez to rozumieć odległość od poziomu terenu, przy głównym wejściu do budynku, do najwyższej położonej krawędzi stropodachu lub kalenicy;
 - 10) zachowaniu lub utrzymaniu istniejących obiektów – należy przez to rozumieć możliwość ich remontowania, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę z zachowaniem ustalonych warunków i parametrów jak dla zabudowy projektowanej;
 - 11) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.
2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane powyżej należy rozumieć zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa na dzień uchwalenia planu.

§ 3

1. Ustalenie przeznaczenia oraz zasad zabudowy, obsługi i zagospodarowania terenu następuje w oparciu o:
 - 1) oznaczenia graficzne planu, określone w rozdziale 2 uchwały i na rysunku planu;
 - 2) ustalenia planu określone w rozdziałach 3 i 4 uchwały.
2. Ustalenia tekstowe planu zapisane są w układzie:
 - 1) ustaleń ogólnych obowiązujących na całym obszarze planu;
 - 2) ustaleń szczegółowych obowiązujących dla poszczególnych terenów oznaczonych symbolami liczbowo-literowymi.
3. Ustalenia ogólne zapisane są w następującej formie:
 - 1) przeznaczenie terenu;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
 - 7) granice i sposoby zagospodarowania terenu i obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
 - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
 - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
 - 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
 - 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;
 - 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.
4. Ustalenia szczegółowe zapisane są w formie wynikającej ze specyfiki poszczególnych terenów.

Rozdział 2 Oznaczenia graficzne

§ 4

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami:
 - 1) granice obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;
 - 3) linie podziału wewnętrznego terenów o tym samym przeznaczeniu ściśle określone;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 5) symbole terenów.

Rozdział 3 Ustalenia ogólne

§ 5

1. Ustalenia ogólne obowiązują dla wszystkich terenów w granicach planu, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.
2. Przeznaczenie terenów:
 - 1) dla każdego terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi ustala się jego przeznaczenie określone w ustaleniach szczegółowych i na rysunku planu symbolem literowym oraz kolejnym numerem;
 - 2) w granicach opracowania planu ustala się następujące przeznaczenie terenów:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem MN,
 - b) teren usług oznaczony symbolem U,
 - c) teren lasu oznaczony symbolem ZL,
 - d) teren przepompowni ścieków oznaczony symbolem K,
 - e) teren rezerwy na modernizację skrzyżowania dróg publicznych oznaczony symbolem KD,
 - f) teren drogi wewnętrznej oznaczony symbolem KDW.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) obowiązuje lokalizacja zabudowy w części działki wyznaczonej nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonej na rysunku planu;
 - 2) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obowiązuje zasada lokalizacji nie więcej niż dwóch obiektów kubaturowych na jednej działce, w tym tylko jednego budynku mieszkalnego;
 - 3) obowiązują wysokie walory architektoniczne budynków w zakresie formy i materiałów wykończeniowych elewacji, obiektów małej architektury, urządzeń rekreacji, ogrodzenia i innych elementów zagospodarowania terenu pod względem formy i materiałów wykończeniowych;
 - 4) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych obowiązują dachy dwuspadowe kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym; dopuszcza się lukarny oraz krycie dachów słomą-trzcina;
 - 5) dla budynków usługowych, gospodarczych oraz wolno stojących garaży obowiązuje realizacja dachów płaskich lub średnio wysokich z pokryciem dachówką ceramiczną, blachodachówką lub dachówką bitumiczną w kolorze ceglastym;
 - 6) obowiązujący kierunek głównych kalenic równoległy do przyległej drogi; dla działek narożnych główne kalenice równoległe do jednej z przyległych dróg;
 - 7) w granicach działki obowiązuje harmonijny charakter zabudowy;
 - 8) na poszczególnych działkach dopuszcza się realizację obiektów małej architektury ogrodowej (altan o lekkiej konstrukcji szkieletowej) oraz terenowych urządzeń rekreacji (np. basenów, oczek wodnych itp);
 - 9) w obszarze zbocza dopuszcza się realizację umocnień w postaci murków oporowych;
 - 10) ustala się zakaz realizacji obiektów tymczasowych i garaży blaszanych.
4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - 1) teren objęty planem znajduje się w granicach obszaru ostoi PLB 220009 Natura 2000 Bory Tucholskie; obowiązują zakazy i nakazy określone przepisami odrębnymi;
 - 2) obowiązuje szczególna ochrona w zakresie środowiska przyrodniczego i krajobrazu według odrębnych przepisów ustanowionych dla otuliny Tucholskiego Parku Krajobrazowego;
 - 3) na całym terenie objętym planem zaleca się, a w obszarze skarpy nakazuje się utrzymanie istniejących form zieleni naturalnej (drzew, krzewów, roślinności niskiej) jako powierzchni biologicznie czynnej;
 - 4) obowiązuje zakaz nasadzeń gatunków egzotycznych, obcych florze rodzimej;
 - 5) fragmenty ogrodzeń działek przebiegające przez teren lasu (3ZL) - wyłącznie w formie płotów ze sztachet drewnianych z prześwitem nie mniejszym niż 50%;
 - 6) na terenie oznaczonym symbolem U obowiązuje ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności do granic terenu, do którego właściciel ma tytuł prawny.
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w przypadku natrafienia w trakcie robót ziemnych na obiekt, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, obowiązuje wstrzymanie prac i zawiadomienie konserwatora zabytków.
6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: na obszarach objętych granicami opracowania obowiązują następujące wymagania wynikające z potrzeb

kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) obowiązuje zakaz budowy ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych wzdłuż frontów działek przylegających do dróg publicznych;
 - 2) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury;
 - 3) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych (reklam wolno stojących, szyldów i tablic informacyjnych).
7. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
 - 2) obowiązuje ograniczenie wysokości budynków mieszkalnych jednorodzinnych do 9,0 m, wolno stojących budynków gospodarczych i garaży do 6,0 m, budynków usługowych do 11,0 m;
 - 3) obowiązuje ograniczenie wysokości nowych ogrodzeń do 1,60 m;
 - 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 0,05-0,5 ,
 - b) dla terenu usług – 0,3-0,5 ;
 - 5) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego:
 - a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 50% powierzchni działki,
 - b) dla usług – 30% powierzchni działki;
 - 6) minimalna szerokość elewacji frontowej:
 - a) dla budynku mieszkalnego – 10,0 m,
 - b) dla budynku usługowego – do ustalenia w projekcie budowlanym;
 - 7) miejsca do parkowania:
 - a) minimum 2 miejsca postojowe na 1 działkę jako stanowiska na gruncie lub w garażach,
 - b) minimum 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług.
8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, także zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych :
- 1) teren objęty planem leży w strefie ochronnej pośredniej zewnętrznej ujęcia wody powierzchniowej „Czyżkówko” na rzece Brdzie; obowiązują zakazy i nakazy ustalone odrębnymi przepisami;
 - 2) na etapie projektu budowlanego obowiązuje określenie sposobu zapewnienia stateczności zbocza.
9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
- 1) podział terenu na działki zgodnie z zasadami określonymi na rysunku planu;
 - 2) dopuszcza się łączenie działek;
 - 3) dla orientacyjnych linii podziału wewnętrznego dopuszcza się tolerancję +/- 3,0 m.
 - 4) w części centralnej terenu o symbolu 1MN – realizacja projektowanego podziału wymaga uprzedniego scalenia zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.
10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: ustala się obszary ograniczonego użytkowania jako pasy terenu wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia szerokości po 5,0 m od osi linii, na których obowiązuje zakaz jakiegokolwiek zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej.

11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy komunikacji: obsługa komunikacyjna z dróg publicznych położonych poza granicami planu oraz z projektowanej drogi wewnętrznej.
12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
 - 1) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej;
 - 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych do istniejącej sieci kanalizacyjnej;
 - 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, do czasu realizacji sieci odwodnienie powierzchniowe;
 - 4) zasilanie w energię elektryczną:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z projektowanych przyłączy, które należy wybudować z linii nn – projektowanej i istniejącej – zasilanych z istniejącej stacji transformatorowej „Rytel Dworcowa” po jej dostosowaniu do zwiększonego poboru mocy; projektowaną linię kablową nn należy prowadzić przelotem przez złącza kablowo-pomiarowe usytuowane w linii ogrodzenia;
 - b) w przypadku nieuregulowania spraw formalno-prawnych między właścicielem (właścicielami) drogi wewnętrznej 6 KDW a gestorem sieci przewiduje się usytuowanie złączy kablowo-pomiarowych w terenie ogólnodostępnym, przy wjeździe na teren 6 KDW, dla wszystkich działek położonych przy tej drodze;
 - 5) zaopatrzenie w energię cieplną:
 - a) zaopatrzenie w energię cieplną ze źródeł indywidualnych,
 - b) zakaz stosowania źródeł ciepła z czynnikami wysokoemisyjnymi,
 - c) dopuszcza się do ogrzewania budynków czynniki grzewcze jak: energia elektryczna, olej opałowy nisko siarkowy, gaz, węgiel spalany w piecach niskoemisyjnych, drewno lub inne odnawialne źródła energii;
 - 6) telekomunikacja:
 - a) podłączenie do telefonii stacjonarnej poprzez istniejącą i projektowaną kanalizację teletechniczną na warunkach określonych przez wybranego gestora sieci,
 - b) zabrania się budowy napowietrznych linii telefonicznych, a istniejące docelowo należy przewidzieć do skablowania;
 - 7) gospodarka odpadami stałymi:

w zakresie gromadzenia i unieszkodliwiania odpadów komunalnych obowiązuje wstępna segregacja odpadów stałych w miejscu ich powstawania, gromadzenie w pojemnikach w obrębie poszczególnych działek i wywóz ich na wysypisko odpadów, pozostałe odpady należy unieszkodliwiać zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
 - 8) dopuszcza się zachowanie, modernizację i przebudowę, na warunkach gestorów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanej bezpośrednio z obsługą terenu, z wymogiem uwzględniania ich w projektach zagospodarowania terenów oraz udostępniania służbom eksploatacyjnym i konserwującym na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
13. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów.
14. Stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości 30%.

Rozdział 4 Ustalenia szczegółowe

§ 6

1 MN :

- 1) przeznaczenie terenu : zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) obowiązuje :
 - a) zabudowa wolno stojąca,
 - b) scalenie działek o numerach ewidencyjnych 634/6 i 634/7 oraz północnej części działki 634/5 przed realizacją projektowanego podziału zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych przebiegających poza granicami planu oraz z drogi wewnętrznej o symbolu 6 KDW;
- 3) dopuszcza się :
 - a) zachowanie zabudowy istniejącej w granicach terenu z możliwością rozbudowy, przebudowy i modernizacji na warunkach jak dla nowej zabudowy,
 - b) lokal użytkowy wbudowany w budynek mieszkalny na nieuciążliwe usługi typu bytowego, jak drobny handel, działalność biurowa, gabinet lekarski itp. o powierzchni nie przekraczającej norm określonych prawem budowlanym.

§ 7

2 U:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi ;
- 2) obowiązuje:
 - a) architektura budynku, w tym geometria dachu – według projektu budowlanego,
 - b) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi publicznej położonej poza granicami planu (ul.Konigorskiej),
- 3) dopuszcza się mieszkanie wbudowane w budynek usługowy.

§ 8

3 ZL:

- 1) przeznaczenie terenu: las;
- 2) obowiązuje:
 - a) zachowanie istniejącego drzewostanu,
 - b) zakaz zabudowy.

§ 9

4 K:

- 1) przeznaczenie terenu: przepompownia ścieków;
- 2) obowiązuje:
 - a) zachowanie istniejących urządzeń z możliwością rozbudowy i modernizacji na warunkach gestora,
 - b) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi publicznej (ul.Nadrzecznej).

§ 10

5 KD:

- 1) przeznaczenie terenu: komunikacja;
- 2) rezerwa terenu na modernizację skrzyżowania dróg publicznych;
- 3) dopuszcza się realizację uzbrojenia elektroenergetycznego w pasie drogi.

§ 11

6 KDW:

- 1) przeznaczenie terenu: komunikacja;
- 2) droga wewnętrzna o szerokości w liniach rozgraniczających 8,0 m z placem do zawracania;
- 3) w przekroju poprzecznym droga jednoprzestrzenna;
- 4) realizacja uzbrojenia elektroenergetycznego w pasie drogi pod warunkiem wyprzedzającego uregulowania spraw formalno-prawnych między właścicielem (właścicielami) drogi a gestorem sieci.

Rozdział 5 **Przepisy końcowe**

§ 12

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Czerska.

§ 13

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego i na stronie internetowej miasta.

§ 14

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Wnoszący:

Przewodniczący Rady

Ireneusz Bojanowski

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr VI/37/11
Rady Miejskiej w Czersku
z dnia 21 kwietnia 2011 r.

Rozstrzygnięcie
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

W okresie wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 23 lutego do 16 marca 2011 r. oraz 14 dni po nim następujących **nie złożono żadnych uwag do projektu przedmiotowego planu.**

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

I. Sposób realizacji inwestycji

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust.1pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) zadania własne gminy.

Do zadań własnych gminy należy realizacja:

- gminnych dróg publicznych,
- wodociągów,
- kanalizacji sanitarnej.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w planie obejmują:

- 1) traktowane jako zadania wspólne inwestycje w granicach linii rozgraniczających poszczególnych ulic, obejmujące wybudowanie ulicy wraz z oświetleniem, uzbrojeniem podziemnym, zielenią,
- 2) inwestycje realizowane poza liniami rozgraniczającymi ulic w przypadku braku możliwości zlokalizowania sieci infrastruktury technicznej w ulicach.

II. Zasady finansowania zadań inwestycyjnych

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w planach miejscowych podlega przepisom ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 249, poz. 2104, z późn. zm.), przy czym:

- 1) Wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Miejskiej „Wieloletni program inwestycyjny”.
- 2) Wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy ustala się w uchwale budżetowej.
- 3) Zadania w zakresie budowy dróg finansowane będą przez budżet gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.
- 4) Zadania w zakresie budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej będą finansowane na podstawie art. 15 ust.1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2006 r. Nr 123, poz. 858) ze środków budżetu gminy lub poprzez partnerstwo publiczno-prywatne.
- 5) Zadania w zakresie budowy sieci elektroenergetycznej i gazowej będą finansowane na podstawie art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2006 r. Nr 89, poz. 625, z późn. zm.).