



Projekt nr

UCHWAŁA Nr XLVIII/.../22

RADY MIEJSKIEJ W CZERSKU

z dnia 2 sierpnia 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Raciążskiej 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 2022 r., poz. 559 ze zm.), art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. – Dz. U. z 2022 r., poz. 503) oraz uchwały nr XXXVIII/422/21 Rady Miejskiej w Czerny z dnia 27 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Raciążskiej w Rytle, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerny w granicach administracyjnych miasta i gminy, uchwalonego uchwałą nr XXXVI/301/14 Rady Miejskiej w Czerny z dnia 28 lutego 2014 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerny w granicach administracyjnych miasta i gminy

Rada Miejska uchwała, co następuje:

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Raciążskiej w Rytle, zwany dalej planem.
2. Plan obejmuje obszar położony przy ulicy Raciążskiej w Rytle, obejmujący działkę geod. nr 733, którego granice przedstawiono na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, o pow. 1,18 ha.
3. Integralną częścią uchwały są:
 - 1) rysunek planu w skali 1:1000 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 cyfrowo-literowy – oznaczenie terenu identyfikujące teren wydzielony liniami rozgraniczenia, gdzie cyfra oznacza numer kolejny, porządkowy terenu, a litery oznaczają przeznaczenie terenu:
 - a) KDD – teren komunikacyjny, droga publiczna, dojazdowa,

- b) KDW – teren komunikacyjny, droga wewnętrzna,
- c) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 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, ograniczoną 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, a także 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.

§ 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.
4. Przy realizacji ustaleń planu uwzględnić należy wymogi dotyczące ochrony gatunkowej roślin, grzybów i zwierząt, zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. W systemach grzewczych należy stosować rozwiązania o wysokiej sprawności energetycznej, niepowodujące ponadnormatywnych zanieczyszczeń atmosfery, stosownie do przepisów odrębnych.
6. Ustala się zakaz sytuowania usług uciążliwych.
7. Ustala się standard akustyczny dla terenów MN – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 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 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 występują przesłanki do określania 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. Ustala się dla nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - 1) minimalna powierzchnia – 1000 m²,
 - 2) minimalna szerokość frontu działki – 20 m,
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego drogi KDW – 90 stopni.
3. Pokazany na rysunku planu proponowany podział terenu na działki budowlane ma charakter informacyjny, nie stanowi ustalenia planu.

§ 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Powiązania zewnętrzne obszaru planu z otoczeniem zapewnia ul. Raciążska (położona poza granicami planu i powiązana z obszarem planu poprzez dz. geod. 735/3 w granicach 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 – 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 oraz 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, jako urządzeń towarzyszących ustalonemu przeznaczeniu. Szczegółowych lokalizacji w liniach rozgraniczających poszczególnych terenów 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, 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 dla terenów MN

1. Ustala się dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1.MN oraz 2.MN przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - 1) budynki mieszkalne jednorodzinne,
 - 2) towarzyszące budynki gospodarcze, garaże dla potrzeb obsługi,
 - 3) altany, wiaty,
 - 4) 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,
 - 5) lokale usługowe wbudowane, z zakresu usług nieuciążliwych.
3. Formy i funkcje zabudowy wykluczone:

- 1) wykluczone usługi w odrębnych od budynków mieszkalnych obiektach,
- 2) dla usług wbudowanych w budynki mieszkalne jednorodzinne – wykluczone usługi uciążliwe,
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 – 50 %,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,10,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy – liczona w stosunku do powierzchni terenu działki budowlanej – nie większa jak 0,60,
 - d) łączna powierzchnia zabudowy liczona jako % powierzchni terenu działki budowlanej – 20 %,
 - 2) parametry, gabaryty, zasady kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy – dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 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 4,0 m z dachami płaskimi, dla altan i wiat – do 4,0 m,
 - b) poziom posadowienia parteru – nie wyżej jak 0,6 m n.p.t.,
 - c) geometria dachów:
 - dla budynków mieszkalnych – dachy strome, dwuspadowe o nachyleniu 35 – 45 stopni, położenie kalenicy głównej równoległe lub prostopadłe do drogi wewnętrznej 3.KDW,
 - dopuszcza się okna połaciowe i w lukarnach, a także na fragmentach dachy płaskie,
 - 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 – 25 stopni, dla budynków usytuowanych nie bezpośrednio przy granicy – dachy dwuspadowe o nachyleniach 30 – 45 stopni,
 - dla altan i wiat – dachy dowolne,
 - dla budynków mieszkalnych nakaz sytuowania główną kalenicą równoległe do frontu,
 - 3) linie zabudowy – ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od strony dróg (na dz. 735/3 oraz drogi 3.KDW) jak na rysunku planu, od sąsiednich działek stanowiących użytki Ls (tj. dz. geod. nr 731/3 i dz. geod. nr 3092) – 12 m, 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, blachodachówką,
 - 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 zabudowy mieszkaniowej – nie mniej jak 1 miejsce na mieszkanie,
 - w przypadku sytuowania usług w formie lokalu wbudowanego – dodatkowo nie mniej jak 1 miejsce dla potrzeb usług,
 - c) 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 – dojazdy z sąsiedniej drogi na dz. geod. nr 735/3, usytuowanej poza granicami planu, z drogi 3.KDW,
 - 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.

Ustalenia szczegółowe dla terenu 3.KDW

1. Przeznaczenie terenu: teren komunikacyjny, droga wewnętrzna.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
 - 1) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, niezwiązanych z obsługą drogi, za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 2) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z ustaleniami ogólnymi. Teren położony w granicach obszaru Natura 2000 – Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków PLB220009 Bory Tucholskie – obowiązują przepisy odrębne. Teren położony w granicach otuliny Tucholskiego Parku Krajobrazowego, obowiązują przepisy odrębne.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: obowiązują ustalenia § 6, teren poza strefami ochrony konserwatorskiej.
5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie dotyczą.
6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną 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, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę 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) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) parkowanie – dopuszcza się.
7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania.
8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określania.
9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nie określa się.
10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – przebudowa i budowa nowych systemów infrastruktury technicznej – zgodnie z przepisami odrębnymi.
11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania.
12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy – w wysokości 0 %.

§ 14.

Ustalenia szczegółowe dla terenu 4.KDD

1. Przeznaczenie terenu – teren komunikacyjny, droga publiczna dojazdowa.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, niezwiązanych z obsługą drogi, za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 2) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z ustaleniami ogólnymi, teren położony w granicach obszaru Natura 2000 – Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków PLB220009 Bory Tucholskie, obowiązują przepisy odrębne. Teren położony w granicach otuliny Tucholskiego Parku Krajobrazowego, obowiązują przepisy odrębne.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – obowiązują ustalenia § 6, teren poza strefami ochrony konserwatorskiej.
5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie dotyczy.
6. 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 liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2) parkowanie – dopuszcza się.
7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania.
8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określania.
9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nie określa się.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – przebudowa i budowa nowych systemów infrastruktury technicznej – zgodnie z przepisami odrębnymi.
11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania.
12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy – w wysokości 0 %.

§ 15.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi.

§ 16.

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.

Wnoszący:
Burmistrz

Przemysław Biesek-Talewski

Przewodniczący Rady

Krzysztof Przytarski

UZASADNIENIE

Dla obszaru opracowania nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Plan jest realizacją uchwały nr XXXVIII/422/21 Rady Miejskiej w Czersku z dnia 27 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu przestrzennego. Celem opracowania jest ustalenie przeznaczenia mieszkaniowego oraz dopuszczenie wydzielenia nowych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie ze złożonym wnioskiem właściciela nieruchomości. Obszar objęty planem jest położony w rejonie ul. Raciążskiej, powiązanej z obszarem opracowania drogą o nr ewid. nr 735/3. W sąsiedztwie występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Obecnie teren jest nieuzbrojony inżynieryjnie w sieci wodociągowej i kanalizacyjnej. Ewidencyjnie obszar planu to grunty rolne o użytkach RVI, usytuowane w sąsiedztwie użytków Ls, przy granicy Tucholskiego Parku Krajobrazowego, a także przy granicy administracyjnej Gminy Czersk. Na obszarze opracowania nie występują lasy. Prywatne wydzielenia boru sosnowego które występowały na obszarze opracowania zostały praktycznie całkowicie zniszczone w wyniku katastrofalnego huraganu w 2017 r. 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 planem to tereny „rozwoju urbanistycznego”. Według 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”, zatem wskazanie nowego terenu mieszkaniowego w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej już zabudowy 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 oraz sąsiednie tereny zabudowy. Uchwalenie planu umożliwi sytuowanie nowej zabudowy, odpowiadające potrzebom właściciela nieruchomości objętej 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 parametrów występujących w bliskim otoczeniu.

3. Wymagania ochrony środowiska.

Projekt 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 o użytku RVI, dotychczas niezabudowany. Dopuszczono sytuowanie wbudowanych usług w formie lokali w budynki mieszkalne jednorodzinne (zgodnie z definicją budynku jednorodzinnego taki lokal nie może zajmować więcej niż 30 % powierzchni budynku), wykluczono funkcje usług uciążliwych, nie dopuszczono rozwiązań indywidualnych dotyczących odprowadzenia ścieków, nakazano włączenie zabudowy do sieci wodociągowych i kanalizacyjnych. Ze względu na obecny brak uzbrojenia w najbliższym sąsiedztwie, realizacja planowanej zabudowy będzie wymagała odpowiedniej rozbudowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej. W ogrzewaniu nakazuje się zastosowanie niskoemisyjnych lub bezemisyjnych źródeł ogrzewania.

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

Obszar objęty planem 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.

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, spowoduje wzrost wartości nieruchomości przeznaczonych na cele

mieszkaniowe.

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. Część gruntów prywatnych oznaczonych w planie symbolem 4.KDD, o pow. ok. 0,01 ha (ok. 145 m²) przeznacza się na cele komunikacyjne – drogę publiczną dojazdową – będzie to poszerzenie drogi publicznej gminnej nr 224211G (ul. Raciązska), której przebieg ustalono uchwałą nr XLIII/490/22 Rady Miejskiej w Czersku z dnia 22 lutego 2022 r.

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 właściciela prywatnego zagospodarowania i zabudowy. Potrzeby interesu publicznego zostały uwzględnione poprzez ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania zapewniających zachowanie ładu przestrzennego oraz odpowiedniej ochrony środowiska. Celem publicznym jest także poszerzenie pasa drogowego drogi publicznej nr 224211G (ul. Raciązska).

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 uzgodnieniami zakresu i stopnia szczegółowości określonymi przez RDOŚ w Gdańsku i PPIS w Chojnicach.

Ponadto, projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 17 czerwca 2022 r. do 10 lipca 2022 r., 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 7 lipca 2022 r. oraz ustalono termin składania uwag – do dnia 25 lipca 2022 r. (włącznie).

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, konieczne będzie odpowiednie rozbudowanie istniejących w otoczeniu sieci.

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 właściciela. Plan nie ogranicza interesów prywatnych, ustalenia planu uwzględniają przedstawione na etapie wnoszenia wniosków planowane zagospodarowanie i koncepcję podziałów geodezyjnych.

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 niezabudowany. Teren ma zapewniony dostęp do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne, 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 Ryteł. Obszar objęty planem jest przygotowany do zabudowy, jest i będzie obsługiwany przez systemy komunikacyjne i przez odpowiednio rozbudowane systemy 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 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 Czersku 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. Raciążskiej w Rytle” wykazała, iż:

- 1) realizacja ustaleń planu miejscowego spowoduje konieczności poniesienia nakładów na budowę infrastruktury technicznej stanowiącej zadania własne gminy z zakresu sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, na rozbudowę tych sieci usytuowanych w bliskim otoczeniu obszaru planu,
- 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, gdyż 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, podziałów geodezyjnych,
- 6) uchwalenie planu może skutkować możliwością naliczenia opłat adiacenckich z tytułu podziałów oraz uzbrojenia terenu,
- 7) uchwalenie planu skutkować będzie koniecznością wykupu części dz. geod. nr 733 (własność prywatna) na cele poszerzenia drogi publicznej gminnej nr 224211G – ul. Raciążskiej.

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 2022 r., poz. 503).

Burmistrz Czerska 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) rozpatrzył 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 17 czerwca 2022 r. do 10 lipca 2022 r.), przeprowadził w dniu 7 lipca 2022 r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
- 8) przyjmował uwagi do planu w terminie do dnia 25 lipca 2022 (włącznie) 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.

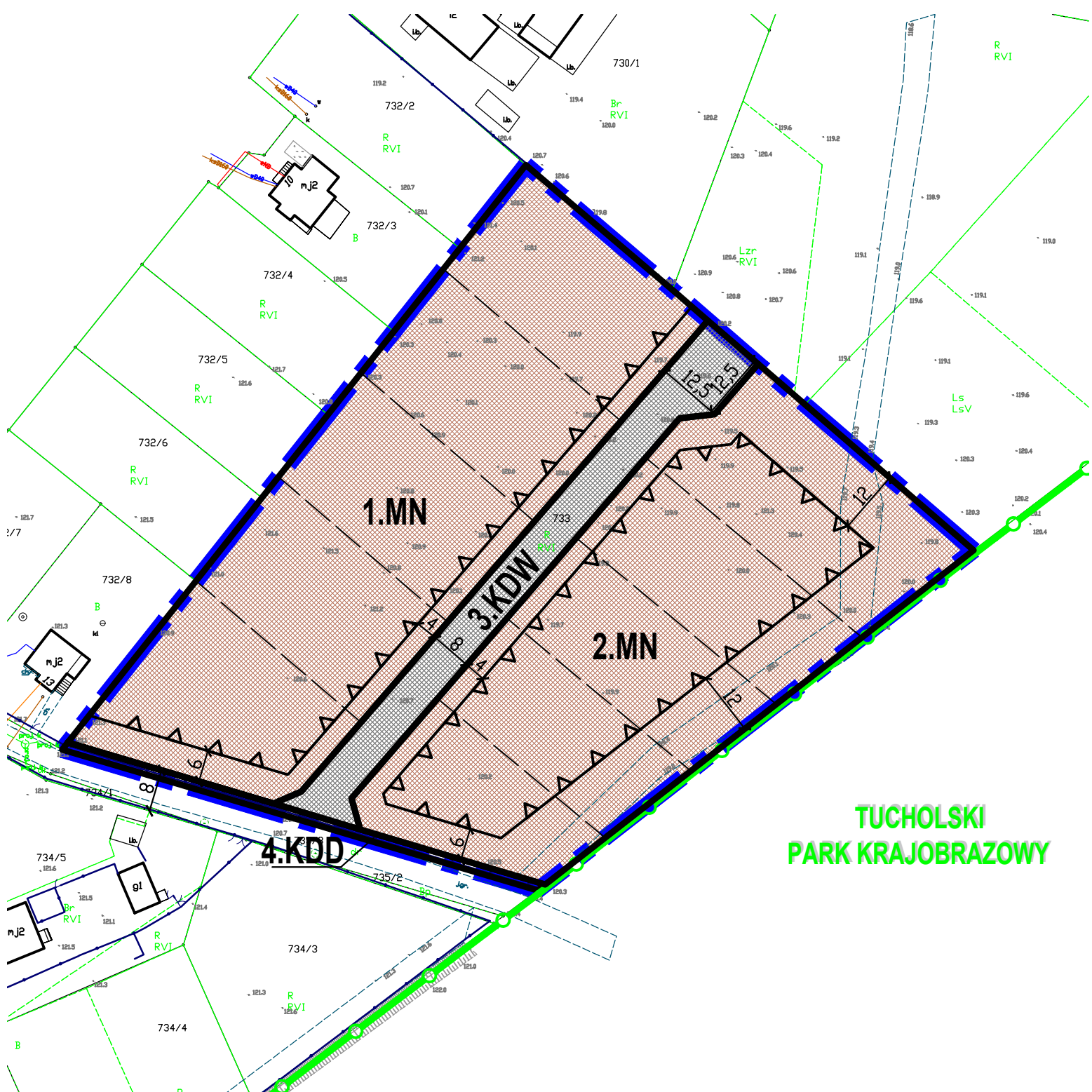


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU W REJONIE ULICY RACIAŹSKIEJ W RYTLU

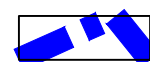
RYSUNEK PLANU

SKALA 1: 1000

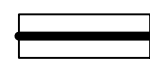
Załącznik nr 1
do uchwały nr XLVIII/548/22
Rady Miejskiej w Czersku
z dnia 2 sierpnia 2022 r.



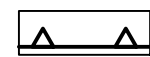
LEGENDA:



GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM PLANU MIEJSCOWEGO



LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA



NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY

1.MN

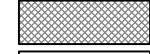
OZNACZENIE TERENU W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH - SYMBOL IDENTYFIKUJĄCY TEREN
PRZEZNACZENIE TERENU, W TYM:



MN - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ



KDD - TEREN KOMUNIKACYJNY, DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA



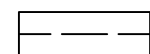
KDW - TEREN KOMUNIKACYJNY, DROGA WEWNĘTRZNA



GRANICA TUCHOLSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO

CAŁY OBSZAR OPRACOWANIA POŁOŻONY W GRANICACH OTULINY TUCHOLSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO

CAŁY OBSZAR OPRACOWANIA POŁOŻONY W GRANICACH OBSZARU NATURA2000 - PLB220009 BORY TUCHOLSKIE



PROPONOWANY PODZIAŁ TERENÓW NA DZIAŁKI BUDOWLANE

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...)



- granice stref funkcjonalnych

- obszary rozwoju urbanistycznego - zamiar sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

- ulice

- granica Tucholskiego Parku Krajobrazowego

orientacyjna granica terenu opracowania MPZP



DOM BIURO URBANISTYCZNE KIELB-STAŃCZUK, JASZCZUK-SKOLIMOWSKA SP. J.
UL. CHOJNICKA 61, 83-200 STAROGARD GDAŃSKI
tel. 58 56 220 57, e-mail: pprdom@pprdom.pl

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
TERENU W REJONIE ULICY RACIAŹSKIEJ W RYTLU

RYSUNEK PLANU

Autor opracowania: mgr inż. arch. Maria Kielb - Stańczuk
(uprawnienia do projektowania w planowaniu przestrzennym nr 1334/93)

Opracowanie: mgr Karina Mańkowska

data opracowania: STYCZEŃ - CZERWIEC 2022 r.

Załącznik nr 2
do uchwały nr XLVIII/.../22
Rady Miejskiej w Czersku
z dnia 2 sierpnia 2022 r.

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

Udokumentowano, że w czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tj. w dniach od 17 czerwca 2022 r. do 10 lipca 2022 r. oraz w terminie obligatoryjnym oczekiwania na uwagi, tj. do dnia 25 lipca 2022 r., nie wpłynęły żadne uwagi.



Załącznik nr 3
do uchwały nr XLVIII/.../22
Rady Miejskiej w Czerny
z dnia 2 sierpnia 2022 r.

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

1. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Raciąskiej w Rytle:
 - 1) będzie skutkowało koniecznością realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej wodno-kanalizacyjnej należącej do zadań własnych gminy, wymaga bowiem rozbudowy istniejących sieci wod-kan,
 - 2) nie będzie skutkowało koniecznością wydzielenia z obszaru opracowania nowych dróg publicznych.
2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t. j. – Dz. U. z 2021 r., poz. 305 ze zm.), przy czym limity wydatków budżetowych na programy inwestycyjne wieloletnie są ujęte każdorazowo w budżecie gminy na każdy rok.
3. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej w zakresie sieci wodociągowych oraz kanalizacji sanitarnej zostaną uwzględnione w kolejnych planach rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych oraz w programach inwestycyjnych zarządcy sieci w kolejnych latach.
4. Dopuszcza się finansowanie realizacji zadań także z zewnętrznych, z poza budżetu gminy, źródeł, w tym funduszy na rozwój regionalny, pożyczek i kredytów preferencyjnych lub umów z innymi podmiotami.
5. Koszty realizacji zadań będą każdorazowo określone na podstawie indywidualnych wycen i kosztorysów.
6. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, w tym ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, a także ustawami: z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych, z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej i z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków.
7. Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiącej zadania własne gminy prowadzona będzie we współdziałaniu z innymi podmiotami publicznymi i prywatnymi, działającymi i inwestującymi na terenie gminy, w sposób zapewniający koordynację prac przy realizacji poszczególnych elementów uzbrojenia technicznego.
8. Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, jak zaopatrzenie w energię elektryczną, zaopatrzenie w energię cieplną czy w gaz podlegają regulacjom ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. prawo energetyczne (art. 7 ust. 4 i 5 tej ustawy). Inwestycje te nie są finansowane z udziałem środków własnych gminy, za wyjątkiem wykonania oświetlenia dróg, których gmina jest zarządcą.