

UCHWAŁA NR .../.../...
RADY MIEJSKIEJ W CZERSKU

z dnia

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenu we wsi Zapora**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.) oraz uchwały nr LVI/650/23 Rady Miejskiej w Czersku z dnia 25 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu we wsi Zapora, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Czersk, uchwalonego uchwałą nr LII/599/22 Rady Miejskiej w Czersku z dnia 20 grudnia 2022 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Czersk

Rada Miejska uchwała, co następuje:

§1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu we wsi Zapora, zwany dalej planem.
2. Plan obejmuje obszar położony w rejonie drogi gminnej nr 224177G we wsi Zapora, którego granice przedstawiono na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.
3. Integralnymi częściami uchwały są:
 - 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;
 - 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4.
4. Obowiązującymi ustaleniami na rysunku planu są:
 - 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) przeznaczenie terenu:
 - a) MN-ML – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,
 - b) L – teren lasu.
5. Oznaczeniami informacyjnymi na rysunku planu są:
 - 1) linia brzegowa Zbiornika Mylof,
 - 2) linia wyznaczająca odległość 100 m od linii brzegowej Zbiornika Mylof;

- 3) wszystkie pozostałe, dodatkowe oznaczenia, opisy oraz symbole i oznaczenia geodezyjne zawarte na urzędowej kopii mapy zasadniczej, pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, na której został wykonany rysunek planu, w tym wymiarowanie (w metrach).

§2.

Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) adaptacji – należy przez to rozumieć przystosowanie istniejących budynków oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej do funkcji określonej planem, w tym przebudowę i zmianę dotychczasowej funkcji z zachowaniem ustaleń niniejszej uchwały;
- 2) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię przedstawioną na rysunku planu, wyznaczającą granicę części wewnętrznej terenu, poza którym nie może być sytuowana zabudowa, z wyłączeniem: podziemnych części budynku znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu, grubości warstw izolacji termicznej, tynków lub okładzin zewnętrznych, okapów i gzymsów, rynien, rur spustowych, podokienników oraz innych detali wystroju architektonicznego elewacji, które mogą wykraczać poza linię zabudowy nie więcej niż 0,8 m, daszków nad wejściami, balkonów, galerii, tarasów, wykuszy, schodów zewnętrznych, pochylni, ramp, które mogą wykraczać poza linię zabudowy nie więcej niż 1,5 m, miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych;
- 4) niskoemisyjnym źródle ciepła – należy przez to rozumieć źródła ciepła o wysokiej sprawności energetycznej, oparte na paliwach ciekłych, gazowych, energii elektrycznej, energii odnawialnej, biomasie;
- 5) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym; powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu;
- 6) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawa stanowionego przez organy samorządu województwa i wojewodę;
- 7) symbolu terenu – należy przez to rozumieć oznaczenie cyfrowo-literowe, gdzie cyfra oznacza kolejny numer porządkowy, a litery oznaczają przeznaczenie terenu;
- 8) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 9) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§3.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

1. Ustala się wymóg harmonizowania budynków usytuowanych w granicach terenu pod względem kolorystycznym, geometrii dachów, rozwiązań materiałowych pokrycia dachowego.
2. Obowiązuje zakaz lokalizacji funkcji i obiektów niezwiązanych z podstawowym przeznaczeniem terenu i jego obsługą, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego w zakresie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Wysokość inwestycji celu publicznego w zakresie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1. Ustala się następujące standardy akustyczne w rozumieniu przepisów odrębnych, dotyczących ochrony środowiska: dla terenu MN-ML jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Obowiązek ochrony drzew, z zachowaniem przepisów odrębnych oraz wzbogacenia obszaru zróżnicowanymi formami zieleni.
3. Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego.
4. Nakaz zabezpieczania budynków usytuowanych wzdłuż dróg publicznych przed hałasem i drganiami, zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego w zakresie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§5.

Zasady kształtowania krajobrazu

Nie występuje potrzeba określania.

§6.

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

Nie występuje potrzeba określania.

§7.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

Nie występuje potrzeba określania.

§8.

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

Określono w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

§9.

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

1. Obszar objęty planem w całości położony jest w granicach obszaru Natura 2000 Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków PLB220009 Bory Tucholskie – obowiązują przepisy odrębne.
2. Obszar objęty planem w całości położony jest w granicach Chojnicko-Tucholskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – obowiązują przepisy odrębne, w tym zakaz lokalizowania nowych obiektów budowlanych

w odległości 100 m od linii brzegowej Zbiornika Mylof, z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej i rybackiej.

3. W granicach obszaru planu występuje teren leśny, oznaczony na rysunku planu symbolem 1L, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

3. W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, ani obszary osuwania się mas ziemnych.

4. Dotychczas nie przyjęto audytu krajobrazowego dla Województwa Pomorskiego. W Planie zagospodarowania przestrzennego województwa nie określono krajobrazów priorytetowych.

§10.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

1. Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
2. Dopuszcza się łączenie i dokonywanie podziałów istniejących działek w celu wyodrębnienia nowych działek według zasad zawartych w ustaleniach szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem 1MN-ML.
3. Parametr dotyczący minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej określony w ustaleniach szczegółowych obowiązuje wyłącznie przy podziale nieruchomości na działki budowlane, co nie wyklucza możliwości zabudowy istniejących w dniu wejścia w życie planu działek o mniejszej powierzchni lub wydzielenia mniejszej działki gruntu, w celu wydzielenia dojazdu do nieruchomości, realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, regulacji granic pomiędzy sąsiednimi nieruchomościami, poprawy funkcjonowania działki sąsiedniej czy regulacji stanów prawnych.

§11.

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

Nie występuje potrzeba określania.

§12.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę oraz rozbudowę urządzeń infrastruktury technicznej.
2. Urządzenia infrastruktury technicznej lokalizować w liniach rozgraniczających terenów drogowych, a na pozostałych terenach za nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, wzdłuż granic działek lub ogrodzeń, a także w sposób umożliwiający realizację przyłączy dla nowych użytkowników w granicach działek.
3. Przewody sieci infrastruktury technicznej realizować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Należy zapewnić wodę do celów przeciwpożarowych, w tym służącą do zewnętrznego gaszenia pożaru dla nowo powstałych obiektów, zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Powiązania obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewnia droga publiczna, usytuowana poza jego granicami, tj. droga gminna nr 224177G przylegająca do obszaru od północy.
6. Wymagane jest zapewnienie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w tym jezdni ścieżek rowerowych, chodników, z zewnętrznym układem komunikacyjnym.
7. Ustala się obsługę komunikacyjną:
 - 1) z publicznej drogi gminnej nr 224177G, usytuowanej poza granicami obszaru objętego planem;
 - 2) dopuszcza się wydzielenie działek służących jako dojazd do nieruchomości:
 - 1) o minimalnej szerokości 6,0 m;

2) zakończonych placem do zawracania o promieniu minimum 6,0 m, jeśli będą to drogi bez przejazdu.

§13.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

Nie występuje potrzeba określania.

§14.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy

Określono w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

§15.

Ustalenia szczegółowe dla terenu 1MN-ML

1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1MN-ML ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) dopuszcza się adaptację, rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy z zachowaniem ustaleń niniejszej uchwały;
 - 2) dla budynków zlokalizowanych poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dopuszcza się przebudowę, nadbudowę i remonty z zachowaniem ustaleń niniejszej uchwały;
 - 3) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy przy granicy działki budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) sytuowanie zabudowy na działkach sąsiadujących z terenami leśnymi zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) pozostałe ustalenia zgodnie z §3.
3. 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) linie zabudowy: ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowej jednorodzinnej, letniskowej lub rekreacji indywidualnej: do 8,0 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych,
 - b) gospodarczej, garażowej: do 5,0 m, jedna kondygnacja nadziemna;
 - 3) geometria dachów zabudowy:
 - a) mieszkaniowej, gospodarczej: dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 50°, położenie głównej kalenicy dachu równoległe lub prostopadłe do nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - b) garażowej: dachy jedno-, dwu- lub czterospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 2° do 50°, położenie głównej kalenicy dachu równoległe lub prostopadłe do nieprzekraczalnej linii zabudowy;
 - 4) materiał pokrycia dachowego: dachówki ceramiczne lub betonowe w odcieniach naturalnego spieku ceramicznego i matowym wykończeniu;

- 5) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,05-0,6;
 - 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 60%;
 - 7) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,05-0,3;
 - 8) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:
 - a) minimum 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) minimum 1 miejsce parkingowe na 1 budynek letniskowy lub rekreacji indywidualnej,
 - c) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: nie występuje potrzeba określania,
 - d) miejsca parkingowe realizowane jako odkryte naziemne, garażowe lub wbudowane w bryłę budynku;
 - 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1500 m².
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) zasady zaopatrzenia w wodę: z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) zasady odprowadzania ścieków bytowych:
 - a) do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się szczelne, bezodpływowe zbiorniki na nieczystości płynne;
 - 3) zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) na grunt lub do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, po jej wybudowaniu;
 - 4) zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię ze źródeł odnawialnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) zasady zaopatrzenia w ciepło: z indywidualnych źródeł niskoemisyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 6) zasady zaopatrzenia w gaz: z urządzeń indywidualnych lub z sieci gazowej, po jej wybudowaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 7) zasady obsługi telekomunikacyjnej: zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 8) zasady gospodarowania odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 9) pozostałe ustalenia zgodnie z §12.
5. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy: 30%.

§16.

Ustalenia szczegółowe dla terenu 1L

1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1L ustala się przeznaczenie: teren lasu.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) dopuszcza się wyłącznie użytkowanie leśne, zgodnie z przepisami odrębnymi,

2) pozostałe ustalenia zgodnie z §3 ust. 2 i ust. 3.

3. 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: nie występuje potrzeba określania.

4. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy: 0%.

§17.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Czerska.

§18.

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 Miejskiej