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 Rytlu

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 uchwala, 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. uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulic : Dworcowej, Konigorskiej i Nadrzecznej w Rytlu, zwany dalej planem.

2. Załączniki do uchwały stanowią:
   1) załącznik nr 1 do uchwały zawierający rysunek planu w skali 1:1000 z wyrysem 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

wewnętrznego 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^{o} i mniejszym lub równym 45^{o};
7) dachu średnio wysokim – należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej płaszczyznach spadku, nachylonych pod kątem większym niż 15^{o} i równym lub mniejszym niż 30^{o};
8) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o jednej, dwóch lub więcej płaszczyznach spadku, nachylonych pod kątem nie większym niż 15^{o} ;
9) wysokości budynku – należy przez to rozumieć odległość od poziomu terenu, przy głównym wejściu do budynku, do najwyżej położonej krawędzi stropodachu lub kalenicy;
10) zachowaniu lub utrzymaniu istniejących obiektów – należy przez to rozumieć możliwość ich remontowania, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę z zachowanie 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-trzciną;
   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 m^2 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 jakiejkolwiek 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.**

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr VI/37/11
Rady Miejskiej w Czersku
z dnia 21 kwietnia 2011 r.

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.).