DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 27.03.2024 r.

Poz. 1618

UCHWAŁANr LXIV/741/24

RADY MIEJSKIEJ W CZERSKU

z dnia 20 lutego 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Nadjeziornej w Ostrowitem

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. – Dz. U. z 2023 r., poz. 40 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. – Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.), w związku z uchwałą nr XXXIII/383/21 Rady Miejskiej w Czersku z dnia 25 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Nadjeziornej w Ostrowitem oraz 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 uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Nadjeziornej w Ostrowitem, zwany dalej planem. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi ok. 5 ha.

§ 2. 1. Integralną częścią planu miejscowego jest rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze studium, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

4. Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowią załącznik nr 4 do uchwały.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granice planu,

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

3) nieprzekraczalne linie zabudowy,

4) przeznaczenie terenów – oznaczenia identyfikacyjne terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi – symbole cyfrowo-literowe: symbole cyfrowe zawierające numer kolejny terenu i symbole literowe zawierające symbol przeznaczenia wg § 6,

5) granice obszarów i obiekty objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają znaczenie informacyjne i nie stanowią obowiązujących ustaleń planu.

§ 4. W planie nie występują:

1) granice obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami,

2) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,

3) granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji,

4) granice terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz

w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,

5) granice pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej.

§ 5. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, wymieniony w § 1,

2) obszarze planu – należy przez to rozumieć obszar znajdujący się w granicach planu, będący przedmiotem ustaleń niniejszej uchwały,

3) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu

i zasadach zagospodarowania, który został wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,

4) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajętą przez budynek

w stanie wykończonym. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych ani ich części niewystających ponad powierzchnię terenu, a także powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego,

5) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

6) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć obiekty budowlane inżynieryjne, liniowe lub sieciowe, takie jak wodociągi, kanalizacja ściekowa, linie elektroenergetyczne itp. wraz

z urządzeniami do ich obsługi,

7) adaptacji – należy przez to rozumieć przebudowę pomieszczeń w obiekcie w celu spełniania innych niż dotąd funkcji użytkowych lub przystosowanie istniejącego obiektu do nowych wymagań, zachowując wszystkie walory stylowe istniejącego obiektu,

8) funkcji zgodnej z planem – należy przez to rozumieć funkcję znajdującą się w terenie o innym przeznaczeniu, dla której ustala się możliwość jej kontynuacji poprzez dopuszczenie wszelkich procesów budowlanych,

9) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi, których funkcjonowanie:

   a) nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowaną działką,

   b) nie jest źródłem uciążliwych lub szkodliwych odpadów, nie powoduje nieodwracalnych zmian środowiska przyrodniczego w obrębie zajmowanej działki,

   c) ani w żaden inny oczywisty sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiadujących, np. przez emisję nieprzyjemnych zapachów, dymów, składowania odpadów na otwartej przestrzeni,

10) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie nowych budynków, przy czym:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy podziemnej części budynku, a także budowli podziemnej spełniającej funkcje użytkowe budynku, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu,

b) nie dotyczy elementów zagospodarowania niestanowiących konstrukcji budynku (np. schodów, pochylni zewnętrznych), okapów i gzymsów wysuniętych poza linię nie więcej niż 0,5 m, balkonów lub wykuszy wysuniętych poza linię nie więcej niż 1,0 m oraz elementów fasad elewacji zlokalizowanych powyżej poziomu parteru i wysuniętych poza linię nie więcej niż 0,35 m,

c) dopuszcza się przekroczenie linii w sytuacjach określonych w karcie terenu,

11) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający stosunek sumy powierzchni zabudowy wszystkich istniejących i planowanych budynków w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub do powierzchni terenu objętego inwestycją, do którego inwestor ma tytuł prawny,

12) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość obiektów budowlanych w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego,

13) stawce procentowej – należy przez to rozumieć stawkę służąca ustaleniu jednorazowej opłaty,

o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

14) głównej bryle budynku – należy przez to rozumieć dominującą bryłę budynku o maksymalnych wymiarach rzutu poziomego 40x18m.Dopuszcza się więcej niż jedną bryłę główną w ramach jednej działki budowlanej, odległość pomiędzy bryłami głównymi minimum 4 m.Nie stanowią głównej bryły budynku w szczególności wejścia do budynku (wiatrołapy), garaże dobudowane, schody, ganki, itp., a w wyższych kondygnacjach: wykusze, loggie, balkony i inne podobne elementy bryły budynku,

15) łączniku – należy przez to rozumieć część budynku łączącą bryły główne z przeszklonymi elewacjami o powierzchni przeszkleń co najmniej 70% tych elewacji,

16) bryle drugorzędnej – część budynku usytuowana przy bryle głównej a nie będąca łącznikiem.

2. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, niewyjaśnione w ust. 1, należy interpretować zgodnie

z definicjami przyjętymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz

z definicjami wynikającymi z Polskich Norm i przepisów odrębnych, obowiązujących w dniu podjęcia niniejszej uchwały.

§ 6. 1. Ustala się następujące przeznaczenia terenu:

1) tereny zabudowy usługowej – tereny zabudowy usługowej związanej z obsługą ruchu turystycznego, tereny oznaczono na rysunku planu symbolem U,

2) tereny zieleni parkowej – tereny zieleni parkowej związanej z obsługą rekreacji i wypoczynku letniego, tereny oznaczono na rysunku planu symbolem ZP,

3) tereny lasów – tereny oznaczono na rysunku planu symbolem ZL,

4) tereny komunikacji z dopuszczeniem lokalizacji jezdni, ścieżek rowerowych, chodników, przyulicznych pasów postojowych, parkingów, zieleni przyulicznej i izolacyjnej, sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu, urządzeń organizacji ruchu, oświetlenia dróg, elementów wyposażenia dróg i urządzenia przestrzeni publicznych, tereny na rysunku planu oznaczono symbolami: tereny dróg wewnętrznych – KDW,

5) tereny ciągów pieszych– tereny oznaczono na rysunku planu symbolem KX.

§ 7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) nie wyznacza się linii zabudowy, intensywności zabudowy, wielkości pokrycia działki zabudową oraz udziału powierzchni biologicznie czynnej na terenach komunikacyjnych, zieleni nieurządzonej i infrastruktury technicznej,

2) dla sieci i obiektów infrastruktury technicznej ustala się maksymalną wysokość 20 metrów.

§ 8. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) lokalizowanie zabudowy na działce lub zespołach działek zgodnie z ustaleniami rysunku planu dotyczącymi obowiązku zachowania nieprzekraczalnej linii zabudowy,

2) istniejące budynki o funkcji dopuszczonej planem, których gabaryty bądź lokalizacja na działce wykraczają poza nieprzekraczalne linie zabudowy oraz parametry ustalone w niniejszym planie, uznaje się za zgodne z planem i dopuszcza się ich dalsze użytkowanie, w tym możliwość przeprowadzania remontów, przebudowy, rozbudowy i odbudowy, bez możliwości przekraczania ustalonych w planie wskaźników urbanistycznych oraz w przypadku, gdy budynek położony jest w odległości od drogi mniejszej niż ustala nieprzekraczalna linia zabudowy, bez możliwości przybliżania żadnej części budynku do dróg.W przypadku rozbudowy budynków dopuszcza się dachy zgodne ze stanem istniejącym,

3) istniejące wydzielone dojazdy uznaje się za zgodne z planem,

4) dopuszcza się adaptację istniejących obiektów w całości lub w części, z przeznaczeniem na funkcje zgodne z ustaleniami planu,

5) w terenach dróg dopuszcza się obiekty związane z obsługą ruchu, zgodnie z przepisami odrębnymi,

6) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną.

§ 9. Ustalenia dotyczące sposobów tymczasowego zagospodarowania–dopuszcza się użytkowanie rolnicze do czasu zagospodarowania terenów na funkcje ustalone w planie.

§ 10. 1. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działki:

a) dla terenów MNU, U – 1000 m ^{2},

b) dla pozostałych terenów – nie określa się,

2) minimalna szerokość frontu działki – 6 m,

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 50 stopni do 130 stopni.

2. W obszarze planu nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości.

3. Dopuszcza się łączenie i dokonywanie podziałów istniejących działek w celu:

1) wyodrębnienia nowych działek według zasad zawartych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,

2) powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji istniejących granic działki na podstawie wymagań zawartych w przepisach odrębnych,

3) w celu regulacji pasów drogowych.

4. Dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny niezależnie od ustaleń zawartych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

5. Minimalne wielkości wydzielanych działek budowlanych nie dotyczą podziałów dokonywanych

w celu wydzielenia dróg oraz pod obiekty budowlane infrastruktury technicznej oraz działek wydzielanych w celu powiększenia sąsiedniej działki.

6. Szczegółowe zasady podziału nieruchomości określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów dotyczą nowych wydzieleni.

7. Uznaje się za zgodne z planem podziały na działki budowlane zaistniałe przed uchwaleniem niniejszego planu oraz działki powstałe w wyniku wydzielenia dróg wyznaczonych na rysunku planu.

§ 11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) w obszarze objętym planem ustala się obowiązek:

a) gromadzenia i selekcji odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia, zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym na terenie gminy,

b) gospodarowanie odpadami wytwarzanymi w ramach usług, zgodnie z przepisami odrębnymi,

2) w obszarze objętym planem nie dopuszcza się lokalizacji zakładów przemysłowych oraz zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska,

3) w obszarze objętym planem nie dopuszcza się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

4) w pasie szerokości od brzegu Jeziora Ostrowite obowiązuje zakaz nowych obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej, w tym nowych obiektów usługowych,

5) obiekty budowlane, istniejące w dniu uchwalenia planu, które zostały wybudowane w pasie

o szerokości 100 m od linii brzegów Jeziora Ostrowite bez wymaganych pozwoleń lub zgłoszeń, uznaje się za niezgodne z planem,

6) wyklucza się możliwość likwidacji i niszczenia wszelkich zadrzewień nadwodnych.

§ 12. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej –nie dotyczy.

§ 13. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie dotyczy.

§ 14. Tereny lub obiekty znajdujące się w obszarze objętym planem podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

1) cały obszar objęty planem leży w granicach obszaru Natura 2000 Bory Tucholskie (PLB220009) oraz w granicach Tucholskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody,

2) w zakresie obrony cywilnej należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi zabezpieczenia ludności w wodę w warunkach specjalnych oraz ostrzeżeń alarmowych,

3) obszar objęty planem znajduje się w granicach aglomeracji ściekowej Czersk.

§ 15. 1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji na obszarze obowiązywania planu **–** obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem stanowi ul. Nadjeziorna (poza granicami planu) oraz drogi KDW.

2. W zakresie urządzania miejsc parkingowych dla samochodów osobowych w obszarze planu przyjmuje się następujące wskaźniki:

1) budynki usługowe: 1,5 miejsca na 100 m^2 powierzchni usługowej oraz 2 miejsca na 10 zatrudnionych, nie mniej niż 2 miejsca na obiekt,

2) miejsca parkingowe dla pojazdów z kartą parkingową –zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W przypadkach szczególnych dla funkcji niewymienionych w powyższym wykazie ilość miejsc parkingowych należy określić w sposób indywidualny, dostosowując do programu zamierzenia inwestycyjnego.

4. Jako miejsce parkingowe uznaje się także miejsce w garażu.

5. Wyliczoną ilość miejsc należy zaokrąglać w górę do pełnej liczby.

§ 16. 1. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:

1) głównych elementów układu:

a) woda – system magistral wodociągowych,

b) elektryczność – zasilanie z sieci zasilająco-rozdzielczej średniego napięcia 15 kV, stacji transformatorowych 15/0,4 kV oraz sieci niskiego napięcia 0,4 kV. Energetyczne linie kablowe należy układać doziemnie, jedynie w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się linie napowietrzne,

c) wody opadowe i roztopowe – do gruntu, bezpośrednio lub poprzez system np. studni chłonnych lub do kanalizacji deszczowej, bądź do otwartych zbiorników retencyjnych odparowujących, retencja w miarę możliwości w obrębie własnej działki,

d) wody opadowe lub roztopowe ujęte w systemy kanalizacyjne pochodzące z powierzchni utwardzonych w przypadku przekroczenia dopuszczalnych określonych przepisami stężeń zanieczyszczeń wymagają oczyszczenia – stosuje się przepisy prawa wodnego.Do czasu realizacji sieci dopuszcza się inne rozwiązania zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) ścieki – do sieci kanalizacyjnej,

2) obowiązującą zasadą jest lokalizacja sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg i dojazdów (w tym powiązań z układem zewnętrznym) np.: wodociągów, sieci elektrycznych średnich i niskich napięć, gazowych średniego i niskiego ciśnienia, ciepłowniczych, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej i innych.W szczególnych przypadkach dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej i urządzeń we wszystkich terenach.

2. Realizację nowych obiektów należy skoordynować z istniejącym uzbrojeniem terenu w infrastrukturę techniczną:

1) woda – z sieci wodociągowej.Do czasu realizacji sieci dopuszcza się dopuszcza się ujęcia indywidualne.Po wybudowaniu sieci wodociągowej nakaz podłączenia do sieci,

2) elektryczność – z sieci elektrycznej, dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii

w formie mikroinstalacji, z wyłączeniem źródeł wykorzystujących energię wiatru,

3) gaz – z sieci gazowej, dopuszcza się ze zbiorników indywidualnych,

4) ogrzewanie – z sieci cieplnej lub indywidualnych niskoemisyjnych źródeł ciepła (dopuszcza się kominki), dopuszcza się odnawialne źródła energii,

5) ścieki bytowe i komunalne – do sieci kanalizacyjnej, do czasu realizacji sieci dopuszcza się zbiorniki bezodpływowe na nieczystości ciekłe lub przydomowe oczyszczalnie ścieków. Po wybudowaniu sieci kanalizacji nakaz podłączenia do sieci,

6) wody opadowe lub roztopowe ujęte w systemy kanalizacyjne pochodzące z powierzchni utwardzonych w przypadku przekroczenia dopuszczalnych określonych przepisami stężeń zanieczyszczeń wymagają oczyszczenia – stosuje się przepisy prawa wodnego.Do czasu realizacji sieci dopuszcza się inne rozwiązania zgodnie z przepisami odrębnymi,

7) na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji.Gospodarka pozostałymi odpadami zgodnie z przepisami z zakresu gospodarki odpadami oraz przepisów

o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

§ 17. Stawki procentowe stanowiące podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, określono dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych.

§ 18. 1. Tereny zabudowy usługowej:

1) oznaczenia terenów: 1.U,

2) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej związanej z obsługą ruchu turystycznego, oraz rekreacji letniej, w tym wodnej, z zachowaniem istniejącego zagospodarowania auto-kempingowego.Dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego.Zakazuje się budowy trwałych budynków, z tym, że dopuszcza się lokalizację tymczasowych budynków oraz obiektów i urządzeń infrastruktury związanej z obsługą auto-kempingu,

3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z wymaganiami prawa budowlanego,

b) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 1 %,

c) wskaźnik intensywności zabudowy – minimalnie 0,001, maksymalnie 0,01,

d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 45 %,

e) szerokość budynku maksymalna 8 m,

f) wysokość zabudowy – minimalnie 2 m, maksymalnie 4 m,

g) ograniczenie geometrii dachów wyłącznie do dachów dwuspadowych symetrycznie, o kącie nachylenia od 30stopnido 45stopni, dopuszcza się naczółki,

h) kolorystyka elewacji zewnętrznych budynków w odcieniach bieli, szarości i beżu oraz wynikająca ze stosowania w elewacji materiałów takich jak m.in. drewno, cegła, kamień,

i) ograniczenie materiału pokrycia dachu do matowych dachówek ceramicznych i betonowych

w odcieniach naturalnego spieku ceramicznego, brązu, grafitu,

j) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,

4) zasady podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 1000 m ^{2},

b) obowiązują ustalenia zawarte w §10,

5) zasady ochrony, nakazy, zakazy:

a) teren leży w granicach obszaru Natura 2000 „Bory Tucholskie” PLB220009 oraz w granicach Tucholskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody,

b) teren leży w granicach aglomeracji ściekowej Czersk – obowiązują przepisy odrębne

z zakresu prawa wodnego,

6) zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd od ul. Nadjeziornej (poza granicami planu) lub KDW lub dojazdów, albo dróg położonych poza granicami planu,

7) wymagania parkingowe – obowiązują ustalenia zawarte w §15 ust. 2,

8) stawka procentowa–30%.

2. Tereny zabudowy usługowej:

1) oznaczenia terenów: 2.U,

2) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej związanej z obsługą ruchu turystycznego,

w tym istniejąca stanica wodna i budynek wodnego pogotowia ratunkowego.Zakaz lokalizacji funkcji handlowej.Dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego,

3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 20 %,

c) wskaźnik intensywności zabudowy – minimalnie 0,01, maksymalnie 0,2,

d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 45 %,

e) szerokość budynku – maksymalna 18 m,

f) wysokość zabudowy – minimalnie 4 m, maksymalnie 7,5 m,

g) ograniczenie geometrii dachów wyłącznie do dachów dwuspadowych symetrycznie, o kącie nachylenia od 30stopnido 45stopni, dopuszcza się naczółki,

h) kolorystyka elewacji zewnętrznych budynków w odcieniach bieli, szarości i beżu oraz wynikająca ze stosowania w elewacji materiałów takich jak m.in. drewno, cegła, kamień,

i) ograniczenie materiału pokrycia dachu do matowych dachówek ceramicznych i betonowych

w odcieniach naturalnego spieku ceramicznego, brązu, grafitu,

j) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,

4) zasady podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 1000 m^2,

b) obowiązują ustalenia zawarte w §10,

5) zasady ochrony, nakazy, zakazy:

a) teren leży w granicach obszaru Natura 2000 „Bory Tucholskie” PLB220009 oraz w granicach Tucholskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody,

b) teren leży w granicach aglomeracji ściekowej Czersk – obowiązują przepisy odrębne

z zakresu prawa wodnego,

6) zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd od ul. Nadjeziornej (poza granicami planu) lub KDW lubdojazdów, albo dróg położonych poza granicami planu,

7) wymagania parkingowe – obowiązują ustalenia zawarte w §15 ust. 2,

8) stawka procentowa – 30%.

3. Tereny zabudowy usługowej:

1) oznaczenia terenów: 3.U,

2) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej związanej z obsługą ruchu turystycznego,

w tym pole namiotowe.Dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego.Zakazuje się budowy trwałych budynków, z tym, że dopuszcza się lokalizację tymczasowych budynków oraz obiektów i urządzeń infrastruktury związanej z obsługą pola namiotowego.Zakaz lokalizacji funkcji handlowej,

3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z wymaganiami prawa budowlanego,

b) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 3 %,

c) wskaźnik intensywności zabudowy – minimalnie 0,01, maksymalnie 0,03,

d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 45 %,

e) szerokość budynku – maksymalna 8 m,

f) wysokość zabudowy – minimalnie 2 m, maksymalnie 4 m,

g) ograniczenie geometrii dachów wyłącznie do dachów dwuspadowych symetrycznie, o kącie nachylenia od 30 stopni do 45 stopni, dopuszcza się naczółki,

h) kolorystyka elewacji zewnętrznych budynków w odcieniach bieli, szarości i beżu oraz wynikająca ze stosowania w elewacji materiałów takich jak m.in. drewno, cegła, kamień,

i) ograniczenie materiału pokrycia dachu do matowych dachówek ceramicznych i betonowych

w odcieniach naturalnego spieku ceramicznego, brązu, grafitu,

j) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,

4) zasady podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 1000 m^2,

b) obowiązują ustalenia zawarte w §10,

5) zasady ochrony, nakazy, zakazy:

a) teren leży w granicach obszaru Natura 2000 „Bory Tucholskie” PLB220009 oraz w granicach Tucholskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody,

b) teren leży w granicach aglomeracji ściekowej Czersk – obowiązują przepisy odrębne

z zakresu prawa wodnego,

6) zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd od ul. Nadjeziornej (poza granicami planu) lub KDW lub dojazdów, albo dróg położonych poza granicami planu,

7) wymagania parkingowe –obowiązują ustalenia zawarte w §15 ust. 2,

8) stawka procentowa– 30%.

4. Tereny zabudowy usługowej:

1) oznaczenia terenu: 4.U,

2) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej związanej z obsługą ruchu turystycznego,

w tym gastronomii.Dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego,

3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 30 %,

c) wskaźnik intensywności zabudowy – minimalnie 0,01, maksymalnie 1,0,

d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 45 %,

e) szerokość budynku – maksymalna 18 m,

f) wysokość zabudowy – minimalnie 5 m, maksymalnie 10,5 m,

g) ograniczenie geometrii dachów wyłącznie do dachów dwuspadowych symetrycznie, o kącie nachylenia od 30stopnido 45stopni, dopuszcza się naczółki,

h) kolorystyka elewacji zewnętrznych budynków w odcieniach bieli, szarości i beżu oraz wynikająca ze stosowania w elewacji materiałów takich jak m.in. drewno, cegła, kamień,

i) ograniczenie materiału pokrycia dachu do matowych dachówek ceramicznych i betonowych

w odcieniach naturalnego spieku ceramicznego, brązu, grafitu,

j) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,

4) zasady podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 1000 m ^{2},

b) obowiązują ustalenia zawarte w §10,

5) zasady ochrony, nakazy, zakazy:

a) teren leży w granicach obszaru Natura 2000 „Bory Tucholskie” PLB220009 oraz w granicach Tucholskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody,

b) teren leży w granicach aglomeracji ściekowej Czersk – obowiązują przepisy odrębne

z zakresuprawa wodnego,

6) zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd od ul. Nadjeziornej (poza granicami planu) lub KDW lub dojazdów,

7) wymagania parkingowe – obowiązują ustalenia zawarte w §15 ust. 2,

8) stawka procentowa–30%.

5. Tereny zabudowy usługowej:

1) oznaczenia terenów: 5.U, 6.U,

2) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej związanej z obsługą ruchu turystycznego, dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego,

3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu (100m od linii brzegowej jeziora Ostrowite),

b) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 18 %,

c) wskaźnik intensywności zabudowy – minimalnie 0,01, maksymalnie 0,7,

d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 45 %,

e) forma zabudowy – bryły główne:

- na planie prostokątów o maksymalnych wymiarach rzutu poziomego 40x18m,
- dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci od 30 stopni do 45 stopni, z dopuszczeniem naczółków,
- wysokość do 10,5m,

f) forma zabudowy – bryły drugorzędne:

- na planie prostokątów o maksymalnej powierzchni rzutu jednej bryły 200 m^2,
- dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci od 30 stopni do 45 stopni, z dopuszczeniem naczółków,
- wysokość do 7,5m,

g) forma zabudowy–łączniki:

- na planie prostokątów o maksymalnej powierzchni rzutu jednej bryły 300 m^2,
- dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci od 30 stopni do 45 stopni, dopuszcza się dachy płaskie,
- wysokość do 7,5m dla dachów dwuspadowych,
- wysokość do 4,5 m dla dachów płaskich,
- ściany zewnętrzne cofnięte względem zewnętrznych ścian brył łączonych o minimum 0,5m,

h) forma zabudowy – lukarny:

- dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci od 30 stopni do 45 stopni lub płaskie,
- szerokość pojedynczej lukarny do 3 m,
- suma szerokości lukarn na danej połaci dachu do 40% długości tej połaci,

i) forma zabudowy – ryzality:

- dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci od 30 stopni do 45 stopni,

- wysunięte maksymalnie 1,5 m względem lica ściany,

j) kolorystyka elewacji zewnętrznych budynków w odcieniach bieli, szarości, beżu i brązów oraz wynikająca ze stosowania w elewacji materiałów takich jak m.in. drewno, cegła, kamień,

k) pokrycia dachowe z matowych dachówek ceramicznych, betonowych, z dopuszczeniem pokrycia z matowej blachodachówki lub blachy na rąbek stojący, w odcieniach naturalnego spieku ceramicznego, brązu, grafitu,

l) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,

4) zasady podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 1000 m ^{2},

b) obowiązują ustalenia zawarte w §10,

5) zasady ochrony, nakazy, zakazy:

a) teren leży w granicach obszaru Natura 2000 „Bory Tucholskie” PLB220009 oraz w granicach Tucholskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody,

b) teren leży w granicach aglomeracji ściekowej Czersk – obowiązują przepisy odrębne

z zakresu prawa wodnego,

6) zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd od ul. Nadjeziornej (poza granicami planu) lub KDW lub dojazdów, albo dróg położonych poza granicami planu,

7) wymagania parkingowe – obowiązują ustalenia zawarte w §15 ust. 2,

8) stawka procentowa– 30%.

6. Tereny zieleni parkowej:

1) oznaczenie terenów: 1.ZP, 2.ZP,

2) przeznaczenie terenu: tereny zieleni parkowej związanej z obsługą rekreacji i wypoczynku letniego.Na terenie 1.ZP dopuszcza się lokalizację budynków tymczasowych, w okresie wiosenno-letnim, związanych z infrastrukturą techniczną, w tym sanitariatów, przebieralni, umywalni i letnich kuchni. Na terenie 2.ZP zakaz lokalizacji wszelkich obiektów tymczasowych, w tym związanych z obsługą rekreacji i wypoczynku.Zakaz lokalizacji dojazdów i miejsc postojowych dla samochodów,

3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z wymaganiami prawa budowlanego,

b) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 1 %,

c) wskaźnik intensywności zabudowy – minimalnie 0,01, maksymalnie 0,01,

d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30 %,

e) szerokość budynku – maksymalna 8 m,

f) wysokość zabudowy – minimalnie 2 m, maksymalnie 4 m,

g) nachylenie połaci dachów zabudowy– dowolne,

4) zasady podziału nieruchomości: zakazuje się nowych podziałów terenów na mniejsze działki budowlane,

5) zasady ochrony, nakazy, zakazy–tereny leżą w granicach obszaru Natura 2000 „Bory Tucholskie” PLB220009 oraz w granicach Tucholskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody,

6) zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd od ul. Nadjeziornej (poza granicami planu) przez teren 1.ZP i 2.KDW,

7) stawka procentowa– 30%.

7. Teren lasów:

1) oznaczenie terenów: 1.ZL,

2) przeznaczenie terenu – tereny lasów,

3) zasady podziału nieruchomości– obowiązują ustalenia zawarte w §10,

4) zasady ochrony, nakazy, zakazy–nie dotyczy,

5) zasady obsługi komunikacyjnej– nie dotyczy,

6) stawka procentowa– 0%.

8. Drogi wewnętrzne

1) oznaczenia terenów– 1.KDW, 2.KDW,

2) przeznaczenie terenu – droga wewnętrzna,

3) zasady zagospodarowania terenu– dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,

4) zasady podziału nieruchomości:

a) dopuszcza się podziały nieruchomości zgodnie z § 10,

b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,

5) zasady ochrony, nakazy, zakazy– nie dotyczy,

6) stawka procentowa– 0%.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi.

§ 20. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Biuletynie Informacji Publicznej oraz w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady

Krzysztof Przytarski

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU W REJONIE ULICY NADJEZIORNEJ W OSTROWITEM

RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1000

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR LXIV/741/24
RADY MIEJSKIEJ W CZERSKU
Z DNIA 20 LUTEGO 2024 ROKU

OZNACZENIA

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

PRZEZNACZENIA TERENÓW

- U — TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ ZWIĄZANEJ Z OBSŁUGĄ RUCHU TURYSTYCZNEGO
- ZP — TERENY ZIELENI PARKOWEJ
- ZL — TERENY LASÓW
- KDW — TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH

GRANICE OBSZARÓW I OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

CAŁY OBSZAR PLANU LEŻY W GRANICACH
OBSZARU NATURA 2000 "BORY TUCHOLSKIE" PLB220009
ORAZ W GRANICACH TUCHOLSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO

POZOSTAŁE INFORMACJE I OZNACZENIA

EKWIDYSTANTA 100M OD BRZEGU JEZIORA

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
SKALA 1:20.000



PLANOWANIE PRZESTRZENNE

- tereny, dla których obowiązują aktualne miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego
- tereny, dla których podjęto uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- obszary zdegradowane
- obszar rewitalizacji

KIERUNKI ZMIAN W PRZEZNACZENIU TERENÓW

- strefy funkcjonalno-przestrzenne
- tereny dalszego rozwoju wielofunkcyjnego
- tereny dalszego rozwoju wielofunkcyjnego o wiodącej funkcji usługowej i produkcyjnej
- obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej
- obszary zwartej zabudowy wsi
- tereny dedykowane pod lokalizację nowego cmentarza komunalnego
- projektowane lokalizacje przystani kajakowych

0 50 100 150 200

Załącznik nr 2

do uchwały Nr LXIV/741/24

Rady Miejskiej w Czersku

z dnia 20 lutego 2024 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Nadjeziornej w Ostrowitem wyłożony był do publicznego wglądu w dniach od 12 grudnia 2023 r. do 9 stycznia 2024 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Czersku, ul. Kościuszki 27, 89-650 Czersk, w godzinach pracy urzędu. W dniu 8 stycznia 2024 r. w Sali Konferencyjnej Urzędu Miejskiego w Czersku, ul. Kościuszki 27A, 89-650 Czersk, o godz. 13:00 odbyła się publiczna dyskusja nad przyjętymi w ww. projekcie MPZP rozwiązaniami, w trakcie której sporządzono wymagany przepisami protokół.

Dnia 24 stycznia 2024 r. minął termin składania uwag do ww. projektu.

Nie złożono uwag do projektu przedmiotowego planu,

które mogłyby być podstawą do rozstrzygnięcia i ewentualnego dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie planu miejscowego, w tym także w wyniku uwzględnienia uwag do projektu planu – czynności, o których mowa w art. 17, na podstawie art. 17 pkt 12 i art. 19 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. – Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 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).

Załącznik nr 3

do uchwały Nr LXIV/741/24

Rady Miejskiej w Czersku

z dnia 20 lutego 2024 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ O ZASADACH ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH

1. Przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się, zgodnie z art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. – Dz. U. z 2023 r., poz. 344 ze zm.), budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych.

2. Zaspokajanie zbiorowych potrzeb mieszkańców, w tym m.in. sprawy gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz sprawy wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizację, zaopatrzenia w energię elektryczną i cieplną oraz gaz, stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. – Dz. U. z 2023 r., poz. 40 ze zm.), zadania własne gminy.

3. Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej w zakresie planowania, wykonania i eksploatacji określają obowiązujące przepisy szczególne, w tym:

1) art. 18 ust. 1 i art. 7 ust. 5 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (t. j. – Dz. U. z 2022 r., poz. 1385 ze zm.), które określają, iż:

a) do zadań własnych gminy w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, ciepło i paliwa gazowe należy:

– planowanie i organizacja zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe na obszarze gminy,

– planowanie oświetlenia miejsc publicznych i dróg znajdujących się na terenie gminy,

– finansowanie oświetlenia ulic, placów i dróg, znajdujących się na terenie gminy,

b) przedsiębiorstwa energetyczne zajmujące się przesyłaniem i dystrybucją energii elektrycznej, paliw gazowych lub ciepła są obowiązane zapewniać realizację i finansowanie budowy i rozbudowy sieci,

2) art. 3. ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (t. j. – Dz. U. z 2023 r., poz. 537 ze zm.) określa, iż zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków jest zadaniem własnym gminy.

4. Finansowanie inwestycji, o których mowa w ust. 2 podlega przepisom szczególnym, w tym m.in.: ustawie z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t. j. – Dz. U. z 2023 r., poz. 1270 ze zm.), ustawie z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. – Dz. U. z 2023 r., poz. 40 ze zm.) oraz ustawie z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (t. j. – Dz. U. z 2023 r., poz. 1605 ze zm.).

5. Wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy (w tym inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy) ujmowane są w uchwale budżetowej i wieloletniej prognozie finansowej.

6. Zadania w zakresie realizacji inwestycji infrastrukturalnych finansowane będą zgodnie z obowiązującymi przepisami i zawartymi umowami z budżetu gminy i ze środków zewnętrznych, tj. m.in.: ze środków własnych przedsiębiorstw wodociągowo-kanalizacyjnych, energetycznych, gazowniczych i telekomunikacyjnych, kredytów i pożyczek, funduszy unijnych i innych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXIV/741/24
Rady Miejskiej w Czersku
z dnia 20 lutego 2024 r.
Zalacznik4.gml

DANE PRZESTRZENNE O OBIEKCIE