

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W CZERSKU**  
**z dnia.....**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Czersk w obrębie geodezyjnym Rytel**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2019 r., poz. 506 ze zm.), art. 20 ust. 1, w zw. z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2020r poz. 293 ze zm.) , Uchwały Nr IX/105/19 Rady Miejskiej w Czersku z dnia 28 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Czersk w obrębie geodezyjnym Rytel, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czersk w granicach administracyjnych miasta i gminy uchwalonego Uchwałą Nr XXXVI/301/14 Rady Miejskiej w Czersku z dnia 28 lutego 2014 r.

**Rada Miejska uchwała, co następuje:**

**Rozdział 1**

**PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1.**

1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Czersk w obrębie geodezyjnym Rytel, zwaną dalej planem.
2. Plan obejmuje obszar, stanowiący część dz. geod. 760/3, którego granice przedstawiono na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, o pow. ok. 1,0 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. Obowiązującymi ustaleniami na rysunku planu są:
  - 1) granice obszaru objętego opracowaniem zmiany planu;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) symbol literowy terenu identyfikujący teren wydzielony liniami rozgraniczającymi, gdzie litery oznaczają przeznaczenie terenu:
  - a) P/U – teren zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) granica strefy ochrony ekspozycji i otoczenia historycznego układu ruralistycznego wsi Rytel (Zarzecze).

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 rysunkach planu, nie wymienione 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) **budynku użyteczności publicznej** – należy przez to rozumieć budynek przeznaczony dla administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, kultu religijnego, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, obsługi bankowej, handlu, gastronomii, usług, turystyki, sportu, obsługi pasażerów w transporcie kolejowym, drogowym, lotniczym lub wodnym, poczty lub telekomunikacji oraz inny ogólnodostępny budynek przeznaczony do wykonywania podobnych funkcji; za budynek użyteczności publicznej uznaje się także budynek biurowy i socjalny;
- 2) **dachach dwuspadowych** - należy przez to rozumieć dach o dwóch przeciwległych połaciach połączonych w kalenicy; przy czym przy złożonych rzutach budynków (np. w kształcie litery L, T lub przy występowaniu takich elementów budynku jak ryzality, skrzydła) dach dwuspadowy może posiadać więcej jak dwie połacie;
- 3) **harmonizowaniu zabudowy pod względem kolorystyki i stosowanych materiałów pokryciowych i elewacyjnych** – należy przez to rozumieć takie rozwiązania projektowe i realizacyjne, aby uzyskać połączenie elementów zagospodarowania działki budowlanej w estetyczną całość, spójną kompozycyjnie;
- 4) **miejscu parkingowym** – należy przez to rozumieć miejsce na samochód osobowy wydzielone na terenie nieruchomości, w budynku (garaż wolnostojący, przybudowany lub wbudowany), wiatę garażową;
- 5) **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;
- 6) **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;
  - 7) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajętego przez budynek lub budynki, ograniczonej 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.
  - 8) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw oraz akty wykonawcze, a także akty prawa miejscowego;
  - 9) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć część graficzną planu stanowiącą załącznik nr 1 do uchwały;
  - 10) **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;
  - 11) **terenie** - należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o określonym rodzaju przeznaczenia, posiadający symbol cyfrowo-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, zieleni towarzyszącej oraz dojścia i dojazdy oraz inne niezbędne dla jego funkcjonowania urządzenia towarzyszące obiektom budowlanym;
  - 12) **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;
  - 13) **wysokości zabudowy**- dla budynków należy rozumieć jako wysokość mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części; dla obiektów budowlanych innych niż budynki – od poziomu terenu przy obiekcie do najwyższego punktu.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a w przypadku ich braku zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

## ROZDZIAŁ 2

## USTALENIA OGÓLNE

### § 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, sieci telekomunikacyjne.
2. Dopuszcza się sytuowanie kondygnacji podziemnych.
3. Ustalenia dotyczące wysokości nie dotyczą obiektów infrastruktury technicznej (np. słupów energetycznych, obiektów telekomunikacyjnej i łączności publicznej itp.).
4. Ustalone w planie parametry: wielkość powierzchni zabudowy, minimalna powierzchnia biologicznie czynna oraz intensywność zabudowy nie dotyczą działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej.
5. Dla działek związanych z lokalizacją budynku stacji transformatorowych dopuszcza się sytuowanie obiektu bezpośrednio na granicy działki.
6. Obiekty o wysokościach równych i wyższych od 50m nad poziomem terenu przed wydaniem pozwolenia na budowę należy zgłaszać do właściwego organu wojkowego – Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## ROZDZIAŁ 3

### USTALENIA SZCZEGÓLNE

#### § 4.

##### **Przeznaczenie terenów**

1. Ustala się dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem P/U przeznaczenie – teren zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej. Funkcje mogą występować łącznie lub samodzielnie.
2. Dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:
  - 1) dopuszcza się sytuowanie poza budynkami produkcyjnymi, magazynowymi, składowymi, usługowymi towarzyszącymi im budynków biurowych, socjalnych, gospodarczych, garaży dla samochodów osobowych, altan, wiat;
  - 2) dopuszcza się zabudowę usługową z zakresu handlu detalicznego i handlu hurtowego, dopuszcza się usługi gastronomiczne;
  - 3) dopuszcza się lokal mieszkalny wbudowany w obiekt usługowy, dla prowadzącego działalność usługową, właściciela terenu;
  - 4) dopuszcza się sytuowanie związanych z obiektami budowlanymi urządzeń budowlanych takich jak: przyłącza, urządzenia instalacyjne, dojścia, dojzdy, przejazdy, ogrodzenia, miejsca parkingowe i place postojowe, place pod śmietniki, a także zieleni towarzyszącej, małej architektury, infrastruktury technicznej (np. stacji transformatorowych, przepompowni ścieków);
  - 5) dopuszcza się sytuowanie odcinków sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stanowiących cele publiczne.

3. Formy i funkcje zabudowy wykluczone:

- 1) funkcje usługowe zaliczane do usług użyteczności publicznej z zakresu: administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, kultu religijnego, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, obsługi bankowej, turystyki, sportu, obsługi pasażerów w transporcie kolejowym, drogowym, lotniczym lub wodnym, poczty lub telekomunikacji;
- 2) usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 3) zakazuje się lokalizowania wzdłuż drogi krajowej nr 22 urządzeń emitujących zmienne światło lub odbijających światło w sposób powodujący oślepienie albo wprowadzających w błąd uczestników ruchu;
- 4) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem:
  - a) elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania infrastruktury technicznej,
  - b) przedsięwzięć, dla których nie wystąpił obowiązek przeprowadzenia procedury oceny oddziaływania na środowisko lub przeprowadzona procedura wykazała brak niekorzystnego wpływu na stan środowiska.

**§ 5.**

**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. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określono poprzez zasady zagospodarowania i zabudowy ustalone w § 10.
3. Dla istniejącej w dniu uchwalenia planu zabudowy, wzniesionej zgodnie z przepisami prawa, dopuszcza się zachowanie ich gabarytów, wysokości, formy zabudowy. W przypadku rozbudowy, nadbudowy istniejących budynków o geometrii dachów (kształt, nachylenie) innej niż określona w ustaleniach szczegółowych dla nowej zabudowy, dopuszcza się realizację dachów o innym kształcie, dopasowanych, zharmonizowanych z dachami istniejącymi.
4. Ustala się wymóg harmonizowania budynków usytuowanych na jednej działce lub jednym terenie inwestycyjnym objętym 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 nawiązywanie formą architektoniczną, wystrojem zewnętrznym do zasad kompozycyjnych zabudowy istniejącej.

**§ 6.**

**Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

1. Cały obszar planu położony jest w granicach ustanowionych form ochrony przyrody: w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 PLB 220009 Bory Tucholskie oraz w granicach otuliny Tucholskiego Parku Krajobrazowego, obowiązują w nich zasady określone przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody.
2. Na obszarze opracowania obowiązuje ochrona gatunkowa roślin, grzybów i zwierząt zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie.
3. Ochronie podlegają istniejące w granicach planu zadrzewienia i zakrzewienia.

4. Teren nie jest zaliczany do terenów chronionych akustycznie w rozumieniu przepisów odrębnych, dotyczących ochrony środowiska oraz poziomów dopuszczalnego hałasu; nie określa się obowiązujących standardów akustycznych.
5. Ustalenia planu należy realizować w sposób nienaruszający stosunków gruntowo – wodnych, zachowując spójność systemu całego obszaru, zgodnie z wymogami obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.
6. W systemach grzewczych należy stosować rozwiązania o wysokiej sprawności energetycznej, nie powodujące ponadnormatywnych zanieczyszczeń atmosfery, stosownie do przepisów odrębnych.
7. Zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonych działalności gospodarczych oraz stosowanych instalacji winien być ograniczony do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w granicach terenu pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami. Dla urządzeń i obiektów telekomunikacyjnych zasady lokalizacji określają przepisy odrębne.
8. Budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w pasie wzdłuż drogi krajowej nr 22 w strefie oddziaływania hałasu i wibracji dopuszcza się pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwość poniżej poziomu ustalonego w przepisach ochrony środowiska, zwiększających odporność budynku na te zagrożenia i uciążliwości.

## § 7.

### **Zasady kształtowania krajobrazu**

1. Ustala się wymóg harmonizowania budynków usytuowanych na jednej działce lub jednym terenie inwestycyjnym objętym 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 nawiązywanie formą architektoniczną, wystrojem zewnętrznym do zasad kompozycyjnych zabudowy istniejącej.
2. W zakresie wykończenia budynków ustala się wymóg stosowania następującej kolorystyki oraz rozwiązań materiałowych:
  - 1) wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;
  - 2) stosowanie kolorystyki pokrycia dachów, ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, szarości.
3. W ramach zieleni towarzyszącej nakaz wprowadzenia zieleni wysokiej opartej na gatunkach rodzimych, zgodnych geograficznie.

## § 8.

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

1. W granicach opracowania nie występują prawnie chronione obszary bądź obiekty zabytkowe, nie występują ustanowione strefy ochrony archeologicznej.
2. W granicach opracowania nie występują chronione dobra kultury współczesnej.
3. Cały obszar opracowania położony jest w strefie ochrony ekspozycji i otoczenia historycznego układu ruralistycznego wsi Rytel (Zarzecze), zgodnie z rysunkiem planu. Nie występuje w

granicach planu zabudowa historyczna, dla nowej zabudowy obowiązują zasady zagospodarowania i zabudowy określone w § 10.

### § 9.

#### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

W granicach opracowania nie występują i nie są planowane przestrzenie publiczne w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

### § 10.

**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. Wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej –20%;
- 2) minimalna intensywność zabudowy – 0,0, maksymalna intensywność zabudowy -3,00 liczona w stosunku do powierzchni terenu działki budowlanej;
- 3) łączna powierzchnia zabudowy - nie większa niż 80% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość posadowienia posadzki parteru - nie wyżej niż 0,6 m nad poziom terenu.

#### 2. Parametry, gabaryty, zasady kształtowania zabudowy:

##### 1) budynki podstawowe (produkcyjne, magazynowe, składowe, usługowe) :

- a) dopuszcza się kondygnację podziemną,
- b) maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
- c) wysokość budynków – nie wyżej jak 10 m,
- d) geometria dachów – dachy jedno-, dwuspadowe o nachyleniu połaci w przedziale od 2 do 45stopni, dopuszcza się dachy płaskie jedynie na fragmentach np. w zadaszeniach wejść, ganków, wiat; położenie kalenicy dachu – równoległe lub prostopadłe do frontu działki, przy czym dla budynków zlokalizowanych na froncie działki – równoległe do drogi krajowej nr 22;

##### 2) budynki pomocnicze (budynki gospodarcze, garaże):

- a) wysokość – nie wyżej jak 6 m,
- b) geometria dachów – dachy jedno-, dwuspadowe o nachyleniu połaci w przedziale od 2 do 45stopni, dopuszcza się dachy płaskie jedynie na fragmentach np. w zadaszeniach wejść, ganków, wiat;

##### 3) wiaty, altany:

- a) wysokość do 5m,

b) geometria dachów- dowolna;

4) dla budynków sytuowanych na froncie działki ustala się nakaz sytuowania kalenicą równoległą do drogi krajowej nr 22 .

3. Linie zabudowy – ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków jak na rysunku planu. Dopuszcza się sytuowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej bezpośrednio przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną.

4. Zasady zagospodarowania dotyczące miejsc parkingowych:

1) miejsca parkingowe dla samochodów osobowych dla obsługi terenu, w ilości zabezpieczającej potrzeby własne realizować, sytuować w granicach własnej działki

2) miejsca parkingowe realizować jako miejsca naziemne lub w garażach;

3) obowiązuje wskaźnik minimum 1 miejsce na 50m<sup>2</sup> pow. użytkowej obiektów produkcyjnych i usługowych oraz dodatkowe miejsca postojowe dla pracowników w liczbie 1 miejsce postojowe / 4 pracowników zatrudnionych na najliczniejszej zmianie; miejsca dla klientów realizować jako naziemne;

4) w ogólnej liczbie miejsc do parkowania wymóg zapewnienia miejsc do parkowania przeznaczonych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż: 1 miejsce na 5 miejsc w ogólnej liczbie stanowisk;

5) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić miejsca do parkowania dla rowerów- min 3 miejsca.

## § 11.

**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 określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów w tym zakresie, nie występują krajobrazy priorytetowe.

## § 12.

**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 minimalną powierzchnię dla nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>.

3. Ustala się minimalną szerokość nowo wydzielanych dojazdów do działek budowlanych – 6,0m; w przypadku nieprzelotowego zakończenia dojazdu obowiązuje zakończenie dojazdu placem do zawracania o wielkościach zgodnych z przepisami odrębnymi.

4. Parametry działek uzyskiwane w wyniku podziałów nie dotyczą wydzielen pod infrastrukturę techniczną.

## § 13.

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



Nie występują uwarunkowania powodujące potrzebę określania szczegółowych warunków zagospodarowania i obowiązujących ograniczeń w użytkowaniu terenów czy zakazów zabudowy.

#### § 14.

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu z sąsiednich dróg wewnętrznych (usytuowanych poza granicami planu, przylegających do granic obszaru objętego planem) oraz z drogi krajowej nr 22, usytuowanej bezpośrednio przy granicy obszaru opracowania. Powiązania zewnętrzne obszaru planu z otoczeniem zapewnia droga krajowa nr 22.
2. Inwestycje niedrogowe realizowane w terenie P/U, powodujące wzrost natężenia ruchu pojazdów na drodze krajowej nr 22 i pogarszające warunki ruchu na tej drodze dopuszcza się pod warunkiem wyprzedzającej lub równoległej budowy lub przebudowy układu drogowego w zakresie niezbędnym do jego prawidłowego funkcjonowania i zniwelowania skutków realizacji tych nie drogowych inwestycji, zgodnie z przepisami odrębnymi i na warunkach w nich określonych.
3. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - 1) woda z sieci wodociągowej gminnej;
  - 2) zapewnić odpowiednią ilość wody do celów przeciwpożarowych służącej do zewnętrznego gaszenia pożaru dla nowo powstających obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. W zakresie gospodarki ściekami sanitarnymi: ścieki sanitarne odprowadzać do sieci kanalizacji sanitarnej.
5. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych
  - 1) odprowadzać powierzchniowo na własnym terenie;
  - 2) dopuszcza się zbiorniki retencyjne, studnie chłonne itp.;
  - 3) odprowadzenie wód opadowych do odbiorników zgodnie z przepisami odrębnymi i na warunkach w nich określonych;
  - 4) nakaz kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i drogi przed spływaniem wód opadowych;
  - 5) nie dopuszcza się odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do systemów odwodnienia drogi krajowej nr 22.
6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną: zaopatrzenie z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych i stacji transformatorowych lub z lokalnych źródeł, w tym produkujących energię ze źródeł odnawialnych, stanowiących mikroinstalacje.
7. Ustala się następujące zasady dla istniejącej w granicach obszaru objętego planem istniejącej sieci melioracyjnej:
  - 1) ochrona istniejących sieci zgodnie z przepisami prawa wodnego; zakaz wykonywania robót, które mogą prowadzić do pogorszenia sprawności pracy urządzeń melioracyjnych;
  - 2) przy prowadzeniu robót budowlanych, innych działań inżynierskich i prac związanych z robotami ziemnymi oraz przy nasadzeniach zieleni nakaz ochrony istniejących urządzeń drenarskich i melioracyjnych przed zniszczeniem bądź uszkodzeniem;
  - 3) dopuszcza się przebudowę i kanalizowanie sieci w ramach istniejącego systemu melioracyjnego, spowodowane usunięciem kolizji z projektowanym zagospodarowaniem; dopuszcza się prace konserwacyjne.

8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło: z indywidualnych źródeł niskoemisyjnych lub bezemisyjnych.
9. 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.
10. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej: dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń i sieci infrastruktury telekomunikacyjnej i sieci szerokopasmowych oraz przyłączy do zabudowy.
11. Inne ustalenia: dopuszcza się zaopatrzenie obszaru w gaz poprzez projektowane gazociągi średniego i niskiego ciśnienia lub za pomocą gazu zbiornikowego.
12. Dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz przyłączy do obiektów budowlanych.

#### **§ 15.**

#### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

Do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym niniejszym planem teren należy użytkować wyłącznie w sposób dotychczasowy, nie określa się innych tymczasowych sposobów zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

#### **§ 16.**

#### **Stawki procentowe**

Ustala się stawkę procentową w wysokości 20%.

### **ROZDZIAŁ 4**

#### **PRZEPISY KOŃCOWE**

#### **§ 17.**

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Czerska.

#### **§ 18.**

W granicach określonych granicami niniejszego planu traci moc Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części gminy Czersk w obrębie geodezyjnym Rytel, uchwalony Uchwałą Nr XXIV/216/16 Rady Miejskiej w Czersku z dnia 29 września 2016 r. (opublikowany w Dz. Urz. Woj. Pom. z 2016 r. poz. 4043).

#### **§ 19.**

1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.
2. Uchwała podlega również publikacji w Biuletynie Informacji Publicznych Gminy Czersk.

.....

**Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Czersku**

**Załącznik 1**  
**do UCHWAŁY Nr .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W CZERSKU**  
**z dnia .....**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**części gminy Czersk w obrębie geodezyjnym Rytel**

GRAFIKA - RYSUNEK PLANU w skali 1:1000

**Załącznik nr 2**

**do UCHWAŁY Nr .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W CZERSKU**  
**z dnia .....**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**części gminy Czersk w obrębie geodezyjnym Rytel**

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu**  
**zagospodarowania przestrzennego**

Rada Miejska w Czersku, po zapoznaniu się z dokumentacją formalno-prawną dotyczącą uwag do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Czersk w obrębie geodezyjnym Rytel

r o z s t r z y g a c o następuje:

udokumentowano, że w czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tj. w dniach **od .....** r. **do .....** oraz w terminie obligatoryjnym oczekiwania na uwagi, tj. **do dnia .....** r. **nie wpłynęły żadne uwagi/ wpłynęły następujące uwagi :**

1) uwaga ..... z dnia ..... r. (wpływ do Urzędu Miejskiego w Czersku dnia ..... r.) dot. dz. geod. .... i ustaleń dla terenu oznaczonego symbolem .....

Uwaga została w rozstrzygnięciu Burmistrza .....

Rada Miejska w Czersku akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza Czerska.

.....  
Przewodniczący Rady Miejskiej w Czersku

**Załącznik nr 3**

**do UCHWAŁY Nr .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W CZERSKU**  
**z dnia .....**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Czersk w obrębie geodezyjnym Rytel**

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020r poz. 293, ze zm.), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r poz. 506, ze zm.) oraz na podstawie ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2019 r poz. 869 ze zm.)

Rada Miejska w Czersku rozstrzyga, co następuje:

Uchwalenie Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Czersk w obrębie geodezyjnym Rytel nie będzie skutkowało koniecznością realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy. Niezbędną infrastrukturę realizować będą inwestorzy we własnym zakresie.

.....  
Przewodniczący Rady Miejskiej w Czersku

## UZASADNIENIE

do UCHWAŁY Nr .....  
**RADY MIEJSKIEJ W CZERSKU**  
z dnia .....

**w sprawie uchwalenia Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Czersk w obrębie geodezyjnym Rytel**

### 1. Wstęp

Zmiana miejscowego planu jest realizacją Uchwały Nr IX/105/19 Rady Miejskiej w Czersku z dnia 28 maja 2019r o przystąpieniu do sporządzania zmiany miejscowego planu i odpowiedzią na składane wnioski w sprawie zmiany obowiązującego planu. Obszar objęty planem to teren objęty dotychczasowym planem miejscowym z 2016r dla części obrębu geod. Rytel. Jest to teren położony przy drodze krajowej nr 22 (ul. Chojnicka), na południe od tej drogi, stanowiący obecnie część dz. geod. 760/3. Jest to własność prywatna. Na terenie objętym opracowaniem obecnie usytuowany jest obiekt usługowy, działka posiada przyłącze wodociągowe oraz kanalizacyjne. W sąsiedztwie znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Sporządzenie zmiany obowiązującego miejscowego planu ma na celu uwzględnienie złożonego wniosku właściciela nieruchomości. Zmiana ma umożliwić korzystniejsze zagospodarowanie i zabudowę, w tym rozszerzenie dopuszczalnych funkcji o usługi handlowe. W myśl art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w granicach opracowania zmiany utraci moc plan dotychczasowy z 1998r.

Zgodnie z dokumentem Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Czersk (przyjętego uchwałą nr XXXVI/301/14 Rady Miejskiej w Czersku z dnia 28 lutego 2014 r.), obszar objęty zmianą planu to tereny „rozwoju urbanistycznego”, dla których ustalono zamiar sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego we wsi Rytel. Zgodnie z zapisami Studium wieś Rytel to wieś sołecka, ośrodek krystalizacji sieci osadniczej hamujący procesy suburbanizacji, o wiodącej funkcji mieszkaniowej i wypoczynkowo-rekreacyjnej, skupiający zespoły budownictwa mieszkaniowego i letniskowego, dla której w Studium dopuszcza się możliwość rozwoju drobnego przemysłu i rzemiosła. Studium nie zakazuje sytuowania zabudowy w obszarze objętym zmianą planu, nie wprowadza także istotnych ograniczeń w jej sytuowaniu. Jest to obszar położony w tzw. strefie B ochrony konserwatorskiej, w tzw. strefie ochrony ekspozycji i otoczenia historycznego układu ruralistycznego wsi Rytel (Zarzeczce). Strefa ta została określona w dotychczasowym miejscowym planie z 2016r.

Jest to teren położony w granicach otuliny Tucholskiego Parku Krajobrazowego, w granicach obszaru Natura 2000 PLB 220009 Bory Tucholskie.

Spełniony został wymóg art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - przedkładany do uchwalenia plan miejscowy nie narusza ustaleń obowiązującego Studium.

### 2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## **2.1 Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.**

Wymagania te uwzględniono określając przeznaczenie terenu, a także zasady kształtowania zagospodarowania i zabudowy m. inn. 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 dotychczasowy plan miejscowy z 2016r .

## **2.2 Walory architektoniczne i krajobrazowe.**

Walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru opracowania planu są chronione zapisami dotyczącymi kształtowania zabudowy. 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.

## **2.3 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 ze względu na położenie w granicach 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) , rozporządzenie Wojewody Kujawsko-Pomorskiego nr 2/2009 z dnia 10 kwietnia 2009 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla Tucholskiego Parku Krajobrazowego. (Dz. Urz. Woj. Kuj-Pom z 2009r Nr 34, poz. 716), rozporządzenie nr 59/06 Wojewody Pomorskiego z dnia 15 maja 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2006 r. Nr 58, poz.1196).

Plan nakazuje włączenie zabudowy do sieci wod-kan, a w ogrzewaniu zastosowanie niskoemisyjnych lub bezemisyjnych źródeł ogrzewania. Zgodnie z dotychczasowym planem z 2016r ograniczono dopuszczalne funkcje do przedsięwzięć nie zaliczanych do znacząco oddziałujących na środowisko (z wyjątkami). Nakazano ograniczenie uciążliwości związanych z prowadzoną w granicach planu działalnością gospodarczą do granic własnego terenu.

Ze względu na fakt, iż zmiana stanowi jedynie nieznaczną modyfikację dotychczasowego planu, uzgodniono możliwość odstąpienia od wymogu przeprowadzania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

## **2.4 Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

Obszar objęty zmianą planu nie jest objęty formami ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków takimi jak wpis do rejestru zabytków czy do ewidencji zabytków, nie występują w granicach opracowania budynki historyczne, nie występują dobra kultury współczesnej wymagające ochrony. Tak jak w dotychczasowym planie z 2016 r. uwzględniono informację o położeniu obszaru w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiącej strefę ochrony ekspozycji i otoczenia układu ruralistycznego wsi Rytel (Zarzecze), określonej wg Studium gminy Czersk jako strefa „B” ochrony konserwatorskiej.

Wg studium :

*„5.7. W strefach „B” ochrony konserwatorskiej wszelka działalność inwestycyjna, w tym remonty, modernizacja i budowa infrastruktury komunikacyjnej i technicznej, a także remonty, modernizacja, adaptacja obiektów zabytkowych, uzupełnianie zabudowy, wprowadzanie małych form architektonicznych, lokalizacja nowych obiektów, korekta układu przestrzennego, prace rewitalizacyjne w obszarach historycznych założeni zieleni, w tym porządkowe dotyczące drzewostanu i zagospodarowania terenu, wymagają:*

- 1) utrzymania historycznego rozplanowania i zachowania zasadniczych elementów istniejącej substancji o wartościach kulturowych oraz charakteru i skali nowej zabudowy;*
- 2) zachowania i rewitalizacji historycznego układu przestrzennego we wszystkich jego elementach, w tym m.in., historycznego przebiegu dróg, linii zabudowy, proporcji gabarytów i wysokości, podziałów historycznych (gruntów), wkomponowania w krajobraz naturalny;*
- 3) usunięcia lub przebudowy obiektów kolidujących z historycznym układem i lokalną architekturą;*
- 4) dostosowania nowych obiektów do historycznej kompozycji przestrzennej i historycznej architektury;*
- 5) zachowania zabudowy historycznej, jej konserwacji i rewitalizacji,*
- 6) zachowania towarzyszącej historycznej zieleni komponowanej w tym parków i cmentarzy wraz z utrzymaniem i rewitalizacją elementów małej architektury i wyposażenia, w tym ogrodzenia, rzeźby, figury, nagrobki, mogiły, krzyże i kaplice;*
- 7) zachowania historycznych nawierzchni - bruków, o ile nie koliduje to z wymaganiami funkcjonalnymi, szczególnie w zakresie eliminacji barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych;*
- 8) dostosowania współczesnych funkcji do wartości zespołu zabytkowego, eliminacji funkcji uciążliwych;*
- 9) uzyskania zgody Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub osoby przez niego upoważnionej wyrażonej w formie odpowiedniej decyzji administracyjnej lub postanowienia, na wprowadzenie innych rozwiązań inwestycyjnych nie spełniających warunków określonych w punktach od 1 do 8*

Zmiana planu uwzględni określone w Studium dla strefy B zasady i wymagania.

Ze względu na położenie obszaru opracowania w strefie ochrony ekspozycji i otoczenia historycznego układu ruralistycznego wsi Rytel (Zarzecze) w celu uwzględnienia tradycji budowlanej sąsiedniej zabudowy w historycznej wsi oraz tradycji budowlanej regionu wykluczono stosowanie dachów płaskich, ograniczono maksymalną wysokość zabudowy oraz nakazano dla budynków lokalizowanych od frontu sytuowanie ich kalenicą równoległą do drogi krajowej nr 22. Warunki te pozwolą na lepsze wkomponowanie nowej zabudowy w krajobraz kulturowy historycznej wsi.

## **2.5 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 włączenie zabudowy do sieci wod-kan oraz nakazujące ograniczenie ew. uciążliwości do granic własnego terenu związanego z prowadzoną działalnością gospodarczą. Ze względu na ustalone przeznaczenie terenu oraz jego usytuowanie nie występują uwarunkowania nakazujące odpowiednie urządzenie terenów publicznych (te nie występują w obszarze objętym

zmianą planu). Ustalono wskaźniki i zasady wyznaczania miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe.

## **2.6 Walory ekonomiczne przestrzeni.**

Uchwalenie planu pozwoli na racjonalne i efektywniejsze wykorzystanie walorów ekonomicznych terenu, w szczególności pozwalające na realizację obiektów handlowych (dotychczas możliwość lokalizowania tego typu obiektów budziło wątpliwości). Obecne ustalenia są zgodne z wnioskami właściciela nieruchomości, który chciałby sytuować w granicach opracowania np. salon sprzedaży łodzi oraz market spożywczy. Dotychczas obszar opracowania oznaczony był symbolem 1P/U, przeznaczony był na cele „terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej”. Ze względu na rozszerzenie zakresu dopuszczalnych funkcji wartość nieruchomości wzrasta. Plan ustala zatem stawkę procentową tzw. opłaty planistycznej na poziomie 15%.

Potencjalne prognozowane korzyści oraz skutki finansowe wynikające z opracowania zmiany planu przeanalizowano i przedstawiono w prognozie skutków finansowych.

## **2.7 Prawo własności.**

Cały obszar objęty zmianą to własność prywatna, w związku z czym istotne było uwzględnienie wniosku jego właściciela w możliwie najpełniejszy sposób. Ustalenia planu nie ograniczają prawa własności, nie przewidują przeznaczenia nieruchomości prywatnych na cele publiczne..

## **2.8 Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.**

Projekt zmiany planu nie koliduje z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa, nie występują tereny zamknięte lub strefy ochronne takich terenów.

## **2.9 Potrzeby interesu publicznego.**

Celem zmiany planu jest umożliwienie korzystniejszego i zgodnego z potrzebami właściciela zagospodarowania i zabudowy, a potrzeby interesu publicznego zostały uwzględnione poprzez ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania zapewniających zachowanie ładu przestrzennego oraz odpowiedniej ochrony środowiska.

## **2.10 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.

## **2.11 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 zmiany 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 zmiany planu miejscowego w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego oraz na stronie internetowej Urzędu Miejskiego, wyznaczając termin składania wniosków. Uzyskano zgodę właściwych organów (RDOŚ w Gdańsku i PPIS w Chojnicach) na odstąpienie od przeprowadzania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Ponadto, projekt zmiany planu miejscowego został wyłożony wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od ..... r do ..... r po uprzednim ogłoszeniu o ww. wyłożeniu. Ogłoszenie zamieszczono w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego oraz na stronie internetowej Gminy Czersk. W ogłoszeniu został wyznaczony termin wyłożenia projektu, termin dyskusji publicznej ustalono na dzień ..... r., oraz ustalono termin składania uwag – do dnia ..... r.

W terminach wyznaczonych przez Burmistrza Czerska każdy, kto kwestionował ustalenia przyjęte w projekcie zmiany 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.

W wyznaczonym terminie nie wniesiono uwag / wniesiono uwagi .....

## **2.12 Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.**

Projekt zmiany planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym systemów zaopatrzenia w wodę. Ustalono zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej. Miejscowość Rytel jest wyposażona w sieci wodociągowe, a dz. 760/3 objęta planem posiada przyłącze do sieci wodociągowej.

## **2.13 Przeznaczenie terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych.**

Ustalenia przyjęte w planie równoważą interes publiczny z interesem właściciela nieruchomości. W interesie publicznym jest odpowiednie zagospodarowanie terenu i maksymalne ograniczenie potencjalnych negatywnych oddziaływań na środowisko, a zastosowane w zmianie planu zapisy to umożliwiają.

## **2.14 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**

Ustalone przeznaczenie terenu jest wynikiem złożonego wniosku. Teren usytuowany jest w zwartym obszarze wsi Rytel, w bezpośrednim sąsiedztwie już zabudowanych działek, ma zapewniony dostęp do dróg publicznych, w tym możliwość dogodnego korzystania z publicznego transportu zbiorowego. Określone zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu wyznaczono adekwatnie do proponowanych funkcji. Wieś Rytel posiada zwartą ukształtowaną strukturę funkcjonalno-

przestrzenną, obszar objęty zmianą planu jest przygotowany do zabudowy, możliwy do obsługi przez istniejące systemy komunikacyjne i infrastrukturalne.

### **3. 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.**

Zmiana planu miejscowego nie jest sprzeczna z polityką przestrzenną gminy sformułowaną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czersk (z 2014r.). Burmistrz Czerska 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.

### **4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy<sup>1</sup>.**

Sporządzona w trakcie procedury „Prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Czersk w obrębie geodezyjnym Rytel” wykazała, iż:

- Realizacja ustaleń zmiany planu miejscowego nie spowoduje konieczności poniesienia nakładów na budowę infrastruktury technicznej stanowiącej zadania własne gminy
- Uchwalenie zmiany planu miejscowego nie wiąże się z koniecznością poniesienia kosztów urządzenia dróg publicznych gminnych
- Uchwalenie zmiany planu miejscowego nie wiąże się z koniecznością dokonania wykupu gruntów na cele publiczne bądź w ramach realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 - 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
- Uchwalenie zmiany planu miejscowego może skutkować możliwością pozyskania dochodów z opłaty planistycznej i z podatku od czynności cywilnoprawnych
- Realizacja ustaleń zmiany planu miejscowego może skutkować możliwością naliczenia opłat adiacenckich z tytułu podziału nieruchomości
- Uchwalenie zmiany planu miejscowego może wiązać się ze wzrostem dochodów z podatków

Generalnie nie powinny wystąpić sytuacje obciążające budżet gminy w wyniku realizacji ustaleń zmiany planu, może być ona korzystna dla budżetu.

### **5. Przebieg dotychczasowej procedury planistycznej.**

Projekt zmiany 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 2020r poz. 293, ze zm. ). Burmistrz Czerska w ramach obowiązującej procedury planistycznej dokonał następujących czynności:

- ogłosił w prasie miejscowej, oraz poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń i na stronach BIP o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu,
- powiadomił na piśmie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,
- rozpatrzył wnioski do planu złożone przez organy i instytucje właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,
- sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia zmiany planu,
- uzyskał opinie o projekcie zmiany planu i dokonał jego uzgodnień,

---

<sup>1</sup> pkt zostanie uzupełniony w toku dalszych prac nad projektem

- ogłosił w prasie, na stronach BIP, a także poprzez obwieszczenie o terminie wyłożenia projektu zmiany planu, informując osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej o możliwości składania uwag dotyczących projektu zmiany planu,
- wyłożył projekt zmiany planu do publicznego wglądu (w dniach od ..... r do ..... r.), przeprowadził w dniu ..... r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
- przyjmował uwagi do planu w terminie do dnia ..... r., w terminie tym nie wniesiono uwag/ wniesiono uwagi.....

Wobec wyczerpania procedury sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (lub zmiany takiego planu) określonej w art. 17 pkt 1-14 przedkłada się Radzie Miejskiej w Czersku projekt zmiany planu, wraz z ustawowo określonymi załącznikami – do uchwalenia.

.....