

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

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
terenu w rejonie ulicy Czerskiej i Leśnej w Gutowcu**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz uchwały nr XLIII/494/22 Rady Miejskiej w Czersku z dnia 22 lutego 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Czerskiej i Leśnej w Gutowcu, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czersk w granicach administracyjnych gminy, uchwalonego uchwałą nr XXXVI/301/14 Rady Miejskiej w Czersku z dnia 28 lutego 2014 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czersk w granicach administracyjnych miasta i gminy

**Rada Miejska uchwala, co następuje:**

**§1.**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Czerskiej i Leśnej w Gutowcu, zwany dalej planem.
2. Plan obejmuje obszar położony w rejonie ulicy Czerskiej i Leśnej w Gutowcu, którego granice przedstawiono na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.
3. Integralnymi częściami uchwały są:
  - 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały,
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały,
  - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały,
  - 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.
4. Obowiązującymi ustaleniami na rysunku planu są:
  - 1) granica obszaru objętego planem,
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - 4) przeznaczenie terenu:
    - a) MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
    - b) U – teren usług,
    - c) KDD – teren drogi dojazdowej,
    - d) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
    - e) RZM – teren zabudowy zagrodowej,
    - f) L – teren lasu.

5. Oznaczeniami informacyjnymi na rysunku planu są:

- 1) wymiarowanie (w metrach),
- 2) napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia,
- 3) pas technologiczny,
- 4) granica Tucholskiego Parku Krajobrazowego,
- 5) granica otuliny Tucholskiego Parku Krajobrazowego.

6. Ustalenia ogólne, zawarte od §3 do §12, obowiązują w granicach całego obszaru objętego planem, chyba że postanowienia dla poszczególnych terenów stanowią inaczej.

## §2.

Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) adaptacji – należy przez to rozumieć przystosowanie istniejących budynków oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej do funkcji określonej planem, w tym przebudowę i zmianę dotychczasowej funkcji z zachowaniem ustaleń niniejszej uchwały;
- 2) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię przedstawioną na rysunku planu, wyznaczającą granicę części wewnętrznej terenu, poza którym nie może być sytuowana zabudowa, z wyłączeniem: podziemnych części budynku znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu, grubości warstw izolacji termicznej, tynków lub okładzin zewnętrznych, okapów i gzymsów, rynien, rur spustowych, podokienników oraz innych detali wystroju architektonicznego elewacji, które mogą wykraczać poza linię zabudowy nie więcej niż 0,8 m, daszków nad wejściami, balkonów, galerii, tarasów, wykuszy, schodów zewnętrznych, pochylni, ramp, które mogą wykraczać poza linię zabudowy nie więcej niż 1,5 m, miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych,
- 4) pasie technologicznym – należy przez to rozumieć obszar o szerokości 14,0 m (po 7,0 m w obie strony od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV), wskazany na rysunku planu, przeznaczony pod realizację inwestycji celu publicznego związanego z budową, rozbudową, przebudową, nadbudową, odbudową i remontem lub utrzymaniem linii elektroenergetycznej, z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wynikającymi z przepisów planu oraz przepisów odrębnych;
- 5) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym; powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu;
- 6) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawa stanowionego przez organy samorządu województwa i wojewodę;
- 7) symbolu terenu – należy przez to rozumieć oznaczenie cyfrowo-literowe, gdzie cyfra oznacza kolejny numer porządkowy, a litery oznaczają przeznaczenie terenu;
- 8) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 9) usługach – należy przez to rozumieć działalność związaną z zaspokojeniem potrzeb mieszkańców, prowadzoną w budynku bądź lokalu spełniającym wymogi przepisów właściwych dla danej funkcji, takiej jak: handel, działalność biurowa, ochrona zdrowia, rehabilitacja, gastronomia, informacje turystyczne, obiekty oświatowo-kulturalne oraz sportowo-rekreacyjne;

10) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność usługową, obejmującą wyłącznie takie usługi, które nie powodują uciążliwości dla funkcji mieszkaniowej, a także uciążliwości w formie zjawisk fizycznych dla otaczającego środowiska zwłaszcza w formie hałasu, wibracji, zanieczyszczenia powietrza, wód itp., nie kwalifikujących się do przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko według norm określonych odrębnymi przepisami;

11) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

### **§3.**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

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

### **§4.**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

1. Ustala się następujące standardy akustyczne w rozumieniu przepisów odrębnych, dotyczących ochrony środowiska:
  - 1) dla terenów MNW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - 2) dla terenów RZM jak dla terenów zabudowy zagrodowej.
2. Obowiązek ochrony drzew, z zachowaniem przepisów odrębnych oraz wzbogacenia obszaru zróżnicowanymi formami zieleni.
3. Przy projektowaniu zieleni towarzyszącej zabudowie i zagospodarowaniu terenów należy stosować gatunki drzew adekwatne siedliskowo.
4. Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego.
5. Nakaz zabezpieczania budynków zlokalizowanych na działkach usytuowanych wzdłuż dróg publicznych przed hałasem i drganiami, zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego.

### **§5.**

#### **Zasady kształtowania krajobrazu**

Nie występuje potrzeba określania.

### **§6.**

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

Nie występuje potrzeba określania.

**§7.**

**Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

Nie występuje potrzeba określania.

**§8.**

**Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów**

Określono w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

**§9.**

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

1. Obszar planu w całości położony jest w granicach obszaru Natura 2000 Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków PLB220009 Bory Tucholskie – obowiązują przepisy odrębne.
2. Obszar planu w całości położony jest w granicach Tucholskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy odrębne.
3. W granicach obszaru planu występują tereny leśne, oznaczone na rysunku planu symbolami 10L i 11L, dla których obowiązują przepisy odrębne.
4. W granicach planu nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, ani obszary osuwania się mas ziemnych.
5. Dotychczas nie przyjęto audytu krajobrazowego dla Województwa Pomorskiego. W Planie zagospodarowania przestrzennego województwa nie określono krajobrazów priorytetowych.

**§10.**

**Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

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) regulacji pasów drogowych.

**§11.**

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

Określono w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

## §12.

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

1. Dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę oraz rozbudowę urządzeń infrastruktury technicznej.
2. Urządzenia infrastruktury technicznej lokalizować w miarę możliwości w liniach rozgraniczających terenów drogowych, a na pozostałych terenach za nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, wzdłuż granic działek lub ogrodzeń, a także w sposób umożliwiający realizację przyłączy dla nowych użytkowników w granicach działek.
3. Przewody sieci infrastruktury technicznej realizować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Należy zapewnić wodę do celów przeciwpożarowych, w tym służącą do zewnętrznego gaszenia pożaru dla nowo powstałych obiektów, zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Powiązania obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewniają drogi publiczne, usytuowane poza jego granicami, tj. ul. Czerska przylegająca do obszaru od północy i ul. Leśna przylegająca do obszaru od wschodu.

## §13.

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

Nie występuje potrzeba określania.

## §14.

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

Określono w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

## §15.

### **Ustalenia szczególne dla terenów 1MNW i 2MNW**

1. Dla terenów oznaczonych symbolami 1MNW i 2MNW ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) dopuszcza się podpiwniczenie,
  - 2) sytuowanie zabudowy na działkach sąsiadujących z terenami leśnymi zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 3) pozostałe ustalenia zgodnie z §3.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:
  - 1) linie zabudowy: ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
  - 2) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) mieszkaniowej: do 8,0 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych,
    - b) gospodarczej, garażowej: do 4,0 m, jedna kondygnacja nadziemna,

- 3) geometria dachów: dachy jedno-, dwu- lub czterospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 2° do 45°, położenie głównej kalenicy dachu równoległe lub prostopadłe do nieprzekraczalnej linii zabudowy,
  - 4) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,05-0,8,
  - 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%,
  - 6) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,05-0,25,
  - 7) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:
    - a) minimum 2 miejsca parkingowe na 1 budynek mieszkalny,
    - b) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: nie występuje potrzeba określania,
    - c) miejsca parkingowe realizowane jako odkryte, garażowe lub wbudowane w bryłę budynku,
  - 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1200 m<sup>2</sup>.
4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- 1) w granicach terenów znajduje się napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia wraz z pasem technologicznym, zgodnie z rysunkiem planu,
  - 2) zagospodarowanie terenu w pasie technologicznym – zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) zasady zaopatrzenia w wodę: z sieci wodociągowej,
  - 2) zasady odprowadzania ścieków bytowych:
    - a) do sieci kanalizacji sanitarnej,
    - b) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się szczelne, bezodpływowe zbiorniki na nieczystości płynne,
  - 3) zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
    - a) na grunt lub do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - b) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, po jej wybudowaniu,
  - 4) zasady zaopatrzenia w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej,
  - 5) zasady zaopatrzenia w ciepło: z indywidualnych źródeł niskoemisyjnych lub bezemisyjnych,
  - 6) zasady zaopatrzenia w gaz: z urządzeń indywidualnych lub z sieci gazowej, po jej wybudowaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 7) zasady obsługi telekomunikacyjnej: z sieci telekomunikacyjnej,
  - 8) zasady gospodarowania odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 9) obsługa komunikacyjna:
    - a) terenu 1MNW: z terenu drogi dojazdowej oznaczonego symbolem 4KDD oraz z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego symbolem 6KR,

b) terenu 2MNW: z terenu drogi dojazdowej oznaczonego symbolem 4KDD oraz z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego symbolem 7KR,

10) pozostałe ustalenia zgodnie z §12.

6. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy: 30%.

## **§16.**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenu 3U**

1. Dla terenu oznaczonego symbolem 3U ustala się przeznaczenie: teren usług.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) sytuowanie zabudowy na działkach sąsiadujących z terenami leśnymi zgodnie z przepisami odrębnymi,

2) dopuszcza się funkcję mieszkaniową, realizowaną jako budynek mieszkalny jednorodzinny dla właściciela działki, prowadzącego działalność usługową w jej granicach;

3) pozostałe ustalenia zgodnie z §3.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe,

2) pozostałe ustalenia zgodnie z §4.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:

1) linie zabudowy: ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,

2) maksymalna wysokość zabudowy:

a) usługowej: do 12,0 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych,

b) mieszkaniowej: do 8,0 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych,

c) gospodarczej, garażowej: do 4,0 m, jedna kondygnacja nadziemna,

3) geometria dachów: dachy jedno-, dwu- lub czterospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 2° do 45°, położenie kalenicy dachu równoległe lub prostopadłe do nieprzekraczalnej linii zabudowy,

4) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,1-2,0,

5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%,

6) maksymalny stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,8,

7) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:

a) minimum 2 miejsca parkingowe ogólnodostępne na 50 m<sup>2</sup> powierzchni obiektów usługowych,

b) minimum 1 miejsce parkingowe na jeden lokal mieszkalny,

c) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: co najmniej 1 miejsce na każde 6 miejsc parkingowych,

d) miejsca parkingowe realizowane jako odkryte,

- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: nie występuje potrzeba określania.
5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- 1) w granicach terenu znajduje się napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia wraz z pasem technologicznym, zgodnie z rysunkiem planu,
  - 2) zagospodarowanie terenu w pasie technologicznym – zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) zasady zaopatrzenia w wodę: z sieci wodociągowej,
  - 2) zasady odprowadzania ścieków bytowych:
    - a) do sieci kanalizacji sanitarnej,
    - b) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się szczelne, bezodpływowe zbiorniki na nieczystości płynne,
  - 3) zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
    - a) na grunt lub do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - b) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, po jej wybudowaniu.
    - c) zabrania się odprowadzania wód opadowych i roztopowych do systemu odwodnienia drogi krajowej nr 22,
  - 4) zasady zaopatrzenia w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej,
  - 5) zasady zaopatrzenia w ciepło: z indywidualnych źródeł niskoemisyjnych lub bezemisyjnych,
  - 6) zasady zaopatrzenia w gaz: z urządzeń indywidualnych lub z sieci gazowej, po jej wybudowaniu,
  - 7) zasady obsługi telekomunikacyjnej: z sieci telekomunikacyjnej,
  - 8) zasady gospodarowania odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 9) obsługa komunikacyjna terenu z terenu drogi dojazdowej oznaczonego symbolem 4KDD oraz z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego symbolem 6KR,
  - 10) pozostałe ustalenia zgodnie z §12.
7. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy: 30%.

## **§17.**

### **Ustalenia szczególne dla terenu 4KDD**

1. Dla terenu oznaczonego symbolem 4KDD ustala się przeznaczenie: teren drogi dojazdowej.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
  - 2) pozostałe ustalenia zgodnie z §3 ust. 2 i ust. 3.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów: nie występuje potrzeba określania.

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

- 1) w granicach terenu znajduje się napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia wraz z pasem technologicznym, zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) zagospodarowanie terenu w pasie technologicznym – zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) zabrania się odprowadzania wód opadowych i roztopowych do systemu odwodnienia drogi krajowej nr 22,
- 2) pozostałe ustalenia zgodnie z §12.

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

### **§18.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów 5KR, 6KR i 7KR**

1. Dla terenów oznaczonych symbolami 5KR, 6KR i 7KR ustala się przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) pozostałe ustalenia zgodnie z §3 ust. 2 i ust. 3.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów: nie występuje potrzeba określania.

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

- 1) w granicach terenów oznaczonych symbolami 6KR i 7KR znajduje się napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia wraz z pasem technologicznym, zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) zagospodarowanie terenu w pasie technologicznym – zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) w przypadku terenu 5KR zabrania się odprowadzania wód opadowych i roztopowych do systemu odwodnienia drogi krajowej nr 22,
- 2) pozostałe ustalenia zgodnie z §12.

6. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy: 30%.

### **§19.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów 8RZM i 9RZM**

1. Dla terenów oznaczonych symbolami 8RZM i 9RZM ustala się przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się adaptację, rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy z zachowaniem ustaleń niniejszej uchwały,

- 2) dla budynków zlokalizowanych poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dopuszcza się przebudowę, nadbudowę i remonty z zachowaniem ustaleń niniejszej uchwały;
- 3) sytuowanie zabudowy na działkach sąsiadujących z terenami leśnymi zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- 5) pozostałe ustalenia zgodnie z §3.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:

- 1) linie zabudowy: ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) mieszkaniowej: do 8,0 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych,
  - b) gospodarczej, garażowej: do 12,0 m, jedna kondygnacja nadziemna,
  - c) pozostałych budowli w zabudowie zagrodowej: do 20,0 m,
- 3) geometria dachów: dachy jedno-, dwu- lub czterospadałowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 2° do 45°, położenie kalenicy dachu równoległe lub prostopadłe do nieprzekraczalnej linii zabudowy,
- 4) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,1-1,5,
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%,
- 6) maksymalny stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,5,
- 7) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:
  - a) minimum 2 miejsca parkingowe na jeden budynek mieszkalny,
  - b) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: nie występuje potrzeba określania,
  - c) miejsca parkingowe realizowane jako odkryte lub garażowe,
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: nie występuje potrzeba określania.

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

- 1) w granicach terenu oznaczonego symbolem 9RZM znajduje się napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia wraz z pasem technologicznym, zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) zagospodarowanie terenu w pasie technologicznym – zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) zasady zaopatrzenia w wodę: z sieci wodociągowej,
- 2) zasady odprowadzania ścieków bytowych: do sieci kanalizacji sanitarnej,
- 3) zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
  - a) na grunt lub do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- b) w przypadku terenu 8RZM zabrania się odprowadzania wód opadowych i roztopowych do systemu odwodnienia drogi krajowej nr 22,
  - 4) zasady zaopatrzenia w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej,
  - 5) zasady zaopatrzenia w ciepło: z indywidualnych źródeł niskoemisyjnych lub bezemisyjnych,
  - 6) zasady zaopatrzenia w gaz: z urządzeń indywidualnych lub z sieci, po jej rozbudowie, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 7) zasady obsługi telekomunikacyjnej: z sieci telekomunikacyjnej,
  - 8) zasady gospodarowania odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 9) obsługa komunikacyjna:
    - a) terenu 8RZM z terenów komunikacji drogi wewnętrznej oznaczonych symbolami 5KR i 6KR,
    - b) terenu 9RZM z publicznej drogi gminnej – ul. Leśnej, usytuowanej poza granicami planu,
  - 10) pozostałe ustalenia zgodnie z §12.
6. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy: 30%.

## **§20.**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów 10L i 11L**

1. Dla terenów oznaczonych symbolami 10L i 11L ustala się przeznaczenie: teren lasu.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) dopuszcza się wyłącznie użytkowanie leśne, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 2) pozostałe ustalenia zgodnie z §3 ust. 2 i ust. 3.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów: nie występuje potrzeba określania.
4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - 1) w granicach terenu znajduje się napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia wraz z pasem technologicznym, zgodnie z rysunkiem planu,
  - 2) zagospodarowanie terenu w pasie technologicznym – zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - 1) obsługa komunikacyjna:
    - a) terenu 10L: z terenu drogi dojazdowej oznaczonego symbolem 4KDD oraz z publicznej drogi gminnej – ul. Jatowskiej, usytuowanej poza granicami planu,
    - b) terenu 11L: z terenu drogi dojazdowej oznaczonego symbolem 4KDD oraz z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego symbolem 7KR,
  - 2) pozostałe ustalenia zgodnie z §12 ust. 1.
6. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy: 0%.

## **§21.**

*Projekt: etap wyłożenia do publicznego wglądu*

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Czerska.

**§22.**

1. Uchwała podlega ogłoszeniu na tablicy ogłoszeń, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej