

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

**z dnia .....**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
terenu w rejonie ulicy Polnej w Rytle**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.) oraz uchwały nr LVI/649/23 Rady Miejskiej w Czersku z dnia 25 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Polnej w Rytle, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Czersk, uchwalonego uchwałą nr LII/599/22 Rady Miejskiej w Czersku z dnia 20 grudnia 2022 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Czersk

**Rada Miejska uchwała, co następuje:**

**§1.**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Polnej w Rytle, zwany dalej planem.
2. Plan obejmuje obszar położony w rejonie ulicy Polnej i Gdańskiej w Rytle, 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, składający się z 3 arkuszy ponumerowanych od 1 do 3, stanowiący załącznik nr 1;
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
  - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;
  - 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4.
4. Obowiązującymi ustaleniami na rysunku planu są:
  - 1) granica obszaru objętego planem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) przeznaczenie terenu:
    - a) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - b) U – teren usług,
    - c) MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,
    - d) KDR – teren drogi głównej ruchu przyspieszonego,

- e) KDL – teren drogi lokalnej,
- f) KDD – teren drogi dojazdowej,
- g) RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy,
- h) L – teren lasu;

- 5) zasięg terenów położonych w odległości 50 m od czynnego cmentarza;
- 6) zasięg terenów położonych w odległości 150 m od czynnego cmentarza;
- 7) obiekty o wartościach historyczno-kulturowych współtworzące klimat wsi;
- 8) pas technologiczny.

5. Oznaczeniami informacyjnym na rysunku planu są wszystkie pozostałe, dodatkowe oznaczenia, opisy oraz symbole i oznaczenia geodezyjne zawarte na urzędowej kopii mapy zasadniczej, pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, na której został wykonany rysunek planu, w tym:

- 1) napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia;
- 2) wymiarowanie (w metrach).

## §2.

Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) adaptacji – należy przez to rozumieć przystosowanie istniejących budynków oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej do funkcji określonej planem, w tym przebudowę i zmianę dotychczasowej funkcji z zachowaniem ustaleń niniejszej uchwały;
- 2) czworokątnym dziedzińcu wewnętrznym – należy przez to rozumieć wolną przestrzeń w kształcie czworokąta, na którego bokach znajduje się zabudowa mieszkaniowa oraz gospodarcza, garażowa, w obrębie siedliska historycznego, składającego się ze wskazanych na rysunku planu obiektów o wartościach historyczno-kulturowych współtworzących klimat wsi;
- 3) jaskrawej kolorystyce – należy przez to rozumieć kolor materiałów budowlanych przejawiający, połyskujący, o wysokiej intensywności barw oraz nie będący kolorem naturalnym – tradycyjnych materiałów budowlanych (tzn. cegła ceramiczna, dachówka ceramiczna, tynk mineralny w odcieniach bieli, beży, jasnoszarych, kamień naturalny w partii cokołowej, drewno);
- 4) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) 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;
- 6) niskoemisyjnym źródle ciepła – należy przez to rozumieć źródła ciepła o wysokiej sprawności energetycznej, oparte na paliwach ciekłych, gazowych, energii elektrycznej, energii odnawialnej, biomasie;
- 7) 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;
- 8) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawa stanowionego przez organy samorządu województwa i wojewodę;
  - 9) symbolu terenu – należy przez to rozumieć oznaczenie cyfrowo-literowe, gdzie cyfra oznacza kolejny numer porządkowy, a litery oznaczają przeznaczenie terenu;
  - 10) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 11) usługach – należy przez to rozumieć działalność związaną z zaspokojeniem potrzeb ludności, prowadzoną w lokalu spełniającym wymogi przepisów właściwych dla danej funkcji, takiej jak: handel, działalność biurowa, ochrona zdrowia, rehabilitacja, gastronomia, obiekty oświatowo-kulturalne oraz sportowo-rekreacyjne;
  - 12) 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;
  - 13) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

### §3.

#### Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

1. Ustala się wymóg harmonizowania budynków usytuowanych w granicach 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 z zakresu urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.
3. Nie określa się wysokości inwestycji celu publicznego z zakresu urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.
4. Obowiązuje stosowanie zasad uniwersalnego projektowania, w szczególności minimalnych wymagań służących zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami w zakresie dostępności architektonicznej.
5. Zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki na elewacjach i pokryciach dachowych zabudowy lokalizowanej wzdłuż drogi krajowej nr 22.
6. Ustala się zasady kształtowania zabudowy mieszkaniowej w oparciu o tradycyjne formy zabudowy występujące w miejscowości Rytel:
  - 1) prostokątny rzut bryły budynku mieszkalnego o odpowiednich proporcjach od 1:1,3 do 1:2,4;
  - 2) stosowanie naturalnych materiałów budowlanych i stonowanej kolorystyki;
  - 3) nakaz sytuowania zabudowy mieszkaniowej we frontowej części działki, natomiast zabudowy towarzyszącej w drugiej linii zabudowy, za budynkiem o funkcji mieszkaniowej.

### §4.

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

1. Ustala się następujące standardy akustyczne w rozumieniu przepisów odrębnych, dotyczących ochrony środowiska:

- 1) dla terenów MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dla terenów MN-U i U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

2. Obowiązek ochrony drzew, z zachowaniem przepisów odrębnych oraz wzbogacenia obszaru zróżnicowanymi formami zieleni.

3. Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego.

4. 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**

W obrębie obszaru objętego planem występują historyczne siedliska z zabudową zagrodową, składające się ze wskazanych na rysunku planu obiektów o wartościach historyczno-kulturowych współtworzących klimat wsi, z wytworzonym czworobocznym dziedzińcem, dla których ustala się:

- 1) nakaz zachowania lokalizacji i formy architektonicznej w zakresie bryły budynku, kształtu dachu, wystawki nad wejściem w osi środkowej elewacji frontowej, detalu architektonicznego, jak opaski okienne i drzwiowe;
- 2) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki na elewacjach i pokryciach dachowych;
- 3) nakaz stosowania wyłącznie dachów dwuspadowych symetrycznych, o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45° lub od 18° do 25° z zastosowaniem ścianki kolankowej o wysokości 0,8-1,8 m
- 4) nakaz lokalizacji nowego budynku w miejscu historycznego budynku i po jego obrysie, w przypadku zniszczenia lub rozbiórki budynków o wartościach historyczno-kulturowych objętych ochroną.
- 5) nakaz lokalizacji jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej, a budynków gospodarczych i inwentarskich oraz garażowych prostopadle lub równolegle do niego, z wytworzeniem czworokątnego dziedzińca wewnętrznego, z dopuszczeniem lokalizacji w głębi działki budynków gospodarczych i inwentarskich w sytuacji braku miejsca dla lokalizacji nowej zabudowy wokół wykształconego dziedzińca;
- 6) zakaz zabudowy czworokątnego dziedzińca wewnętrznego.

#### **§7.**

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

Nie występuje potrzeba określania.

#### **§8.**

**Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny**

**udział powierzchni zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów**

Określono w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

**§9.**

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

1. Obszar objęty planem w całości położony jest w granicach obszaru Natura 2000 Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków PLB220009 Bory Tucholskie – obowiązują przepisy odrębne.
2. Obszar objęty planem w całości położony jest w granicach Otuliny Tucholskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy odrębne.
3. W granicach obszaru planu występuje tereny leśny, oznaczony na rysunku planu symbolem 1L, dla którego obowiązują przepisy odrębne.
4. W granicach obszaru objętego planem 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**

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

**§11.**

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

Określono w ustaleniach 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 liniach rozgraniczających terenów drogowych, a na pozostałych terenach za nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, równoległe do 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, tj. ul. Ogrodowa (poza granicami obszaru objętego planem) i ul. Jatowska (częściowo poza granicami obszaru objętego planem), prowadzące do obszaru od południa.
6. Wymagane jest zapewnienie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w tym jezdni ścieżek rowerowych, chodników, z zewnętrznym układem komunikacyjnym.
7. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem:
  - 1) z ul. Ogrodowej, usytuowanej poza granicami obszaru objętego planem;
  - 2) z terenu drogi lokalnej, oznaczonego symbolem 1KDL (ul. Jatowska, częściowo poza granicami obszaru objętego planem);
  - 3) z terenów dróg dojazdowych, oznaczonych symbolami 1KDD i (ul. Polna) 2KDD;
  - 4) dopuszcza się wydzielenie działek służących jako dojazd do nieruchomości o minimalnej szerokości 6,0 m i zakończonych placem do zawracania o promieniu minimum 6,0 m, jeśli będą to drogi bez przejazdu.
8. Ustala się zakaz:
  - 1) realizowania nowych zjazdów z terenów dróg głównych ruchu przyspieszonego, oznaczonych symbolami 1KDR i 2KDR;
  - 2) obsługi komunikacyjnej terenów 1U i 1MN-U z terenów dróg głównych ruchu przyspieszonego, oznaczonych symbolami 1KDR i 2KDR.

### **§13.**

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

Nie występuje potrzeba określania.

### **§14.**

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

Określono w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

### **§15.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów 1MN i 2MN**

1. Dla terenów oznaczonych symbolami 1MN i 2MN ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) dopuszcza się adaptację, rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy z zachowaniem ustaleń niniejszej uchwały;
  - 2) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) nie dopuszcza się lokalizowania zabudowy bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 4) sytuowanie zabudowy na działkach sąsiadujących z terenami leśnymi zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 5) pozostałe ustalenia zgodnie z §3.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, 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 9,0 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych,
  - b) gospodarczej, garażowej: do 6,0 m, jedna kondygnacja nadziemna;
- 3) geometria dachów: dachy jedno-, dwu- lub czterospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 2° do 60°, położenie głównej kalenicy dachu równoległe lub prostopadłe do nieprzekraczalnej linii zabudowy, z zastrzeżeniem §6 pkt 3;
- 4) maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,05-0,6;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3;
- 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 lokal mieszkalny,
  - b) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: nie występuje potrzeba określania,
  - c) miejsca parkingowe realizowane jako odkryte naziemne, garażowe lub wbudowane w bryłę budynku;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000 m<sup>2</sup>.

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

- 1) zasady zaopatrzenia w wodę: z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zasady odprowadzania ścieków bytowych:
  - a) do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się szczelne, bezodpływowe zbiorniki na nieczystości płynne;
- 3) zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
  - a) na grunt lub do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, po jej wybudowaniu;
- 4) zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię ze źródeł odnawialnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zasady zaopatrzenia w ciepło: z indywidualnych źródeł niskoemisyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zasady zaopatrzenia w gaz: z urządzeń indywidualnych lub z sieci gazowej, po jej wybudowaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 7) zasady obsługi telekomunikacyjnej: zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 8) zasady gospodarowania odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 9) pozostałe ustalenia zgodnie z §12.
5. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy: 30%.

## **§16.**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenu 1U**

1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1U 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 wolnostojący lub jako lokal mieszkalny stanowiący wyodrębnioną część budynku usługowego, wyłącznie dla właściciela działki prowadzącego działalność usługową w jej granicach;
  - 3) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych związanych z funkcją usługową, w tym, takich jak stróżówki;
  - 4) 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 nadziemna intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:
  - 1) linie zabudowy: ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) maksymalna wysokość:
    - a) zabudowy usługowej, usługowo-mieszkaniowej: do 11,0 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych,
    - b) zabudowy mieszkaniowej: do 9,0 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych,
    - c) zabudowy pozostałej, w tym gospodarczej, garażowej oraz obiektów budowlanych tymczasowych: do 4,0 m, jedna kondygnacja nadziemna;
  - 3) geometria dachów zabudowy:
    - a) usługowej:
      - dachy dwu- lub czterospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 30°,
      - położenie kalenicy dachu równoległe lub prostopadle do nieprzekraczalnej linii zabudowy, główna kalenica dachu minimum 70% długości całego dachu,
      - dopuszcza się dach na rzucie litery „L”,
      - nie dopuszcza się dachów kopertowych,
    - b) mieszkaniowej, usługowo-mieszkaniowej: dachy dwu- lub czterospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, położenie kalenicy dachu równoległe lub prostopadle do nieprzekraczalnej linii zabudowy,

- c) gospodarczej, garażowej: dachy jedno-, dwu- lub czterospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 2° do 60°, położenie kalenicy dachu równoległe lub prostopadłe do nieprzekraczalnej linii zabudowy;
  - 4) forma zabudowy wolnostojąca, bryła budynku na rzucie w oparciu o prostokąt, z dopuszczeniem na rzucie litery „L”;
  - 5) maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,1-1,4;
  - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
  - 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,7;
  - 8) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:
    - a) minimum 2 miejsca parkingowe ogólnodostępne na 50 m<sup>2</sup> powierzchni obiektów usługowych,
    - b) minimum 2 miejsca 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 naziemne, garażowe lub wbudowane w bryłę budynku;
  - 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1500 m<sup>2</sup>.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) zasady zaopatrzenia w wodę: z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) zasady odprowadzania ścieków bytowych:
    - a) do sieci kanalizacji sanitarnej,
    - 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:
    - a) z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię ze źródeł odnawialnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 5) zasady zaopatrzenia w ciepło: z indywidualnych źródeł niskoemisyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 6) zasady zaopatrzenia w gaz: z urządzeń indywidualnych lub z sieci gazowej, po jej wybudowaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 7) zasady obsługi telekomunikacyjnej: zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 8) zasady gospodarowania odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 9) pozostałe ustalenia zgodnie z §12.
6. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy: 30%.

## §17.

### Ustalenia szczegółowe dla terenów 1MN-U i 2MN-U

1. Dla terenów oznaczonych symbolami 1MN-U i 2MN-U ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) sytuowanie zabudowy na działkach sąsiadujących z terenami leśnymi zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) zakaz realizowania zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej lub szeregowej;
  - 3) funkcja usługowa realizowana wyłącznie jako towarzysząca dla funkcji mieszkaniowej – nie może stanowić więcej niż 40% powierzchni całkowitej;
  - 4) funkcja usługowa może być realizowana jako lokal wyodrębniony z budynku mieszkaniowego lub jako budynek wolnostojący z zastrzeżeniem §17 ust. 2 pkt 2;
  - 5) dla istniejącej zabudowy zlokalizowanej poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy w granicach terenu oznaczonego symbolem 1MN-U, dopuszcza się przebudowę, nadbudowę i remonty z zachowaniem ustaleń niniejszej uchwały;
  - 6) 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 nadziemna intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, 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 11,0 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych,
    - b) mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej: do 9,0 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych,
    - c) gospodarczej, garażowej: do 4,0 m, jedna kondygnacja nadziemna;
  - 3) geometria dachów zabudowy:
    - a) usługowej:
      - dachy dwu- lub czterospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 30°,
      - położenie kalenicy dachu równoległe lub prostopadle do nieprzekraczalnej linii zabudowy, główna kalenica dachu minimum 70% długości całego dachu,
      - dopuszcza się dach na rzucie litery „L”,
      - nie dopuszcza się dachów kopertowych,
    - b) mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej: dachy dwu- lub czterospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, położenie kalenicy dachu równoległe lub prostopadle do nieprzekraczalnej linii zabudowy, z zastrzeżeniem §6 pkt 3,

- c) gospodarczej, garażowej: dachy jedno-, dwu- lub czterospadałowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 2° do 60°, położenie kalenicy dachu równoległe lub prostopadłe do nieprzekraczalnej linii zabudowy, z zastrzeżeniem §6 pkt 3;
  - 4) forma zabudowy wolnostojąca;
  - 5) maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,1-1,0;
  - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
  - 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5;
  - 8) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:
    - a) minimum 2 miejsca parkingowe ogólnodostępne na 50 m<sup>2</sup> powierzchni obiektów usługowych,
    - b) minimum 2 miejsca 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;
  - 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1300 m<sup>2</sup>.
5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- 1) w granicach terenu oznaczonego symbolem 1MN-U 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;
  - 3) w przypadku przebudowy lub likwidacji linii elektroenergetycznej ograniczenia związane z pasem technologicznym staną się nieaktualne;
  - 4) część terenu oznaczonego symbolem 1MN-U znajduje się w zasięgu terenów położonych w odległości 150 m od czynnego cmentarza, zgodnie z rysunkiem planu – obowiązują przepisy odrębne.
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 z terenu oznaczonego symbolem 1MN-U do systemu odwodnienia drogi krajowej nr 22;
  - 4) zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
    - a) z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię ze źródeł odnawialnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 5) zasady zaopatrzenia w ciepło: z indywidualnych źródeł niskoemisyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 6) zasady zaopatrzenia w gaz: z urządzeń indywidualnych lub z sieci gazowej, po jej wybudowaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 7) zasady obsługi telekomunikacyjnej: zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 8) zasady gospodarowania odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 9) pozostałe ustalenia zgodnie z §12.
7. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy: 30%.

### **§18.**

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

1. Dla terenów oznaczonych symbolami 1KDR i 2KDR ustala się przeznaczenie: teren drogi głównej ruchu przyspieszonego.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) szerokość drogi publicznej dla terenu oznaczonego symbolem:
    - a) 1KDR: minimum 1,3 m, zmienna w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) 2KDR: minimum 0,5 m, zmienna w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) pozostałe ustalenia zgodnie z §3 ust. 2 i ust. 3.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: część terenu oznaczonego symbolem 1KDR znajduje się w zasięgu terenów położonych w odległości 50 m od czynnego cmentarza, zgodnie z rysunkiem planu oraz w zasięgu terenów położonych w odległości 150 m od czynnego cmentarza, zgodnie z rysunkiem planu – obowiązują przepisy odrębne.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: zgodnie z §12.
5. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy: 0%.

### **§19.**

#### **Ustalenia szczególne dla terenu 1KDL**

1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1KDL ustala się przeznaczenie: teren drogi lokalnej.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) szerokość drogi publicznej: minimum 7,0 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) pozostałe ustalenia zgodnie z §3 ust. 2 i ust. 3.
3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: zgodnie z §12.
4. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy: 0%.

### **§20.**

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

1. Dla terenów oznaczonych symbolami 1KDD i 2KDD ustala się przeznaczenie: teren drogi dojazdowej.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) szerokość drogi publicznej dla terenu oznaczonego symbolem:
    - a) 1KDD: minimum 10,0 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,

- b) 2KDD: minimum 4,8 m, zmienna w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) pozostałe ustalenia zgodnie z §3 ust. 2 i ust. 3.
- 3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: część terenu oznaczonego symbolem 1KDD znajduje się w zasięgu terenów położonych w odległości 150 m od czynnego cmentarza, zgodnie z rysunkiem planu – obowiązują przepisy odrębne.
- 4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - 1) w granicach terenu oznaczonego symbolem 1KDD zabrania się odprowadzania wód opadowych i roztopowych do systemu odwodnienia drogi krajowej nr 22;
  - 2) pozostałe ustalenia zgodnie z §12.
- 5. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy: 0%.

### **§21.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenu 1RN**

- 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1RN ustala się przeznaczenie: teren rolnictwa z zakazem zabudowy.
- 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) dopuszcza się wyłącznie użytkowanie rolnicze, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) pozostałe ustalenia zgodnie z §3 ust. 2 i ust. 3.
- 3. 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;
  - 3) w przypadku przebudowy lub likwidacji linii elektroenergetycznej ograniczenia związane z pasem technologicznym staną się nieaktualne;
  - 4) część terenu znajduje się w zasięgu terenów położonych w odległości 50 m od czynnego cmentarza, zgodnie z rysunkiem planu oraz w zasięgu terenów położonych w odległości 150 m od czynnego cmentarza, zgodnie z rysunkiem planu – obowiązują przepisy odrębne.
- 4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: zgodnie z §12 ust. 1.
- 5. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy: 0%.

### **§22.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenu 1L**

- 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1L ustala się przeznaczenie: teren lasu.
- 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) dopuszcza się wyłącznie użytkowanie leśne, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) pozostałe ustalenia zgodnie z §3 ust. 2 i ust. 3.
- 3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: zgodnie z §12 ust. 1.
- 4. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy: 0%.

### **§23.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Czerska.

**§24.**

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

**Załącznik nr 2  
do uchwały nr .../.../...  
Rady Miejskiej w Czersku  
z dnia ...**

**ROZSTRZYGNIĘCIE  
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

*Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Polnej w Rytlu wyłożony był do publicznego wglądu w dniach od ..... r. do ..... r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Czersku, ul. Kościuszki 27, 89-650 Czersk, w godzinach pracy urzędu.*

*W dniu ..... r. w Sali Konferencyjnej Urzędu Miejskiego w Czersku, ul. Kościuszki 27A, 89-650 Czersk, o godz. ....:..... odbyła się publiczna dyskusja nad przyjętymi w ww. projekcie mpzp rozwiązaniami, w trakcie której sporządzono wymagany przepisami protokół.*

*Dnia ..... r. minął termin składania uwag do ww. projektu.*

***(Nie) złożono uwag do projektu przedmiotowego planu,***

*[które mogły by 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 2024 r. poz. 1130 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 .../.../...  
Rady Miejskiej w Czersku  
z dnia ...**

**ROZSTRZYGNĘCIE**  
**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**

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.), zadania własne gminy.

§ 2. Opis sposobu realizacji inwestycji:

- 1) realizacja inwestycji będzie przebiegać zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 725 ze zm.), ustawą z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1320), ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.), ustawą z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 679) i ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 54 ze zm.);
- 2) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 1 jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

§ 3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom szczególnym, w tym m.in.: ustawie z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1530 ze zm.), ustawie z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) oraz ustawie z dnia 11 września 2019 r. - Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 725 ze zm.).

**Załącznik nr 4  
do uchwały nr .../.../...  
Rady Miejskiej w Czersku  
z dnia ...**

**DANE PRZESTRZENNE O OBIEKCIE**

**RADA MIEJSKA NA PODSTAWIE ART. 67A UST. 3 I 5 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM (T.J. DZ. U. Z 2024 R. POZ. 1130 ZE ZM.) PRZYGOTOWAŁA DANE PRZESTRZENNE DLA PLANU, KTÓRE STANOWIĄ ZAŁĄCZNIK DO UCHWAŁY W POSTACI CYFROWEJ.**

**Zalacznik4.gml**

**UZASADNIENIE**  
**DO UCHWAŁY NR .../.../...**  
**RADY MIEJSKIEJ W CZERSKU**  
**z dnia ...**

**1. Podstawa prawna**

Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.; w związku z art. 67 ust. 3 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), tj.: „Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.”

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Polnej w Rytle sporządzany był w trakcie zmiany przepisów dotyczących aktów planowania przestrzennego w związku z ustawą 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). Zgodnie z art. 67. ust. 3 pkt 1 ww. ustawy „Do spraw opracowania i uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego albo ich zmian: przepisy art. 2 pkt 28-35, art. 15 ust. 2 pkt 6, ust. 3 pkt 11-13, art. 16 ust. 1a oraz art. 17 pkt 6 ustawy zmienianej w art. 1 stosuje się w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą – w przypadku, gdy nie wystąpiono o opinie i uzgodnienia przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy”. W przypadku ww. miejscowego planu, wystąpiono o opinie uzgodnienia dla projektu po 24 września 2023 r., zatem stosowano znowelizowane przepisy odnośnie procedury sporządzania i uchwalania miejscowego planu, dla pozostałych kwestii proceduralnych stosowano przepisy w brzmieniu dotychczasowym, zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 4 ww. ustawy.

Z kolei zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 2 „przepisy art. 15 ust. 1 i art. 20 ustawy zmienianej w art. 1 stosuje się w brzmieniu dotychczasowym do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie”. Dla Gminy Czersk nie opracowano planu ogólnego. Dlatego też na wstępie stwierdzono, że nie naruszone zostały ustalenia 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.

**2. Wstęp**

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Polnej w Rytle.

Celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest ustalenie zasad zagospodarowania terenu wraz z obsługą komunikacyjną.

Plan nie narusza 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.

Granice terenu objętego planem wskazano w uchwale nr LVI/649/23 Rady Miejskiej w Czersku z dnia 25 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Polnej w Rytlu.

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

<b>Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym</b>		<b>Sposób realizacji wymogów wynikających z poszczególnych przepisów ustawy</b>
art. 1 ust. 2 pkt 1	Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury	Uwzględniono poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu.
art. 1 ust. 2 pkt 1a	Potrzeby zrównoważonego rozwoju	Uwzględniono poprzez kompleksowe podejście do koncepcji zagospodarowania obszaru, biorąc pod uwagę istniejące zagospodarowanie, potrzeby rozwojowe oraz występujące uwarunkowania społeczne, ekonomiczne i środowiskowe, w tym ochronę przyrody.
art. 1 ust. 2 pkt 2	Walory architektoniczne i krajobrazowe	Uwzględniono poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, a także parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu.
art. 1 ust. 2 pkt 3	Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych	Uwzględniono poprzez ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu oraz zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.  <i>Zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82 ze zm.) teren wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze oraz leśnych na cele nieleśne.</i>
art. 1 ust. 2 pkt 4	Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Uwzględniono poprzez ustalenie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.
art. 1 ust. 2 pkt 5	Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240)	Ustalenia miejscowego planu precyzują granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym miejsca

<b>Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym</b>		<b>Sposób realizacji wymogów wynikających z poszczególnych przepisów ustawy</b>
		przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, a także ustalenia w zakresie uniwersalnego projektowania. Ponadto na potrzeby opracowania sporządzono Prognozę oddziaływania na środowisko.
art. 1 ust. 2 pkt 6	Walory ekonomiczne przestrzeni	Uwzględniono poprzez ustalenie w optymalny sposób zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, wysokości stawek procentowych służących naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.
art. 1 ust. 2 pkt 7	Prawo własności	Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów. W granicach obszaru objętego planem znajdują się grunty należące do osób prywatnych. Zgodnie z art. 6 ww. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2024 r. poz. 1130 ze zm.) każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich. Ponadto, zgodnie z art. 17 pkt 9 i 11, w okresie wyłożenia do publicznego wglądu oraz nie krótszym niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia projektu planu osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu.

<b>Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym</b>		<b>Sposób realizacji wymogów wynikających z poszczególnych przepisów ustawy</b>
art. 1 ust. 2 pkt 8	Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa	<i>Zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. b projekt planu uzyskał pozytywne uzgodnienia właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.</i>
art. 1 ust. 2 pkt 9	Potrzeby interesu publicznego	Uwzględniono poprzez ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych oraz zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
art. 1 ust. 2 pkt 10	Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych	Uwzględniono poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
art. 1 ust. 2 pkt 11	Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej	<p>Do prac planistycznych nad sporządzeniem miejscowego planu przystąpiono uchwałą nr LVI/649/23 Rady Miejskiej w Czersku z dnia 25 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>Burmistrz zawiadomił poprzez obwieszczenia i ogłoszenia o podjęciu wyżej wymienionej Uchwały. Poinformował o możliwości składania wniosków do projektu planu w terminie <i>do dnia ....</i></p> <p>Ponadto Burmistrz zawiadomił Organy i Instytucje, które będą opiniowały i uzgadniały projekt - o podjęciu wyżej wymienionej Uchwały. Wskazał termin składania wniosków – 21 dni od daty otrzymania zawiadomienia.</p>
art. 1 ust. 2 pkt 12	Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych	<p><i>Obwieszczeniem Burmistrz zawiadomił konsultacjach społecznych dla projektu miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Obwieszczenie ukazało się na BIP Urzędu Gminy Czersk, stronie internetowej Gminy Czersk, tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Czersku i sołectwa Rytel oraz prasie.</i></p> <p><i>W obwieszczeniu zawarto informacje szczegółowe na temat: wyłożenia projektu, dyskusji publicznej, składania uwag. Dopuszczono składanie uwag za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.</i></p> <p><i>Projekt ww. planu udostępniony był do publicznego wglądu w dniach od ... do ... r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Czersku, w godzinach pracy urzędu, w pok. nr ...</i></p> <p><i>W dniu ... w Urzędzie Miejskim w Czersku, w ... o godz. ... odbyła się publiczna dyskusja nad przyjętymi w ww. projekcie miejscowego planu zagospodarowania</i></p>

<b>Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym</b>		<b>Sposób realizacji wymogów wynikających z poszczególnych przepisów ustawy</b>
		<p><i>przestrzennego rozwiązaniami, w trakcie której sporządzono wymagany przepisami protokół.</i></p> <p><i>Dnia ... minął termin składania uwag do ww. projektu. (Nie) wpłynęła (żadna) uwaga.</i></p>
art. 1 ust. 2 pkt 13	Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności	Uwzględniono poprzez ustalenie zasad obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę: z sieci wodociągowej; nakazano również zapewnić wodę do celów przeciwpożarowych, w tym służącą do zewnętrznego gaszenia pożaru dla nowo powstałych obiektów, zgodnie z przepisami odrębnymi.
art. 1 ust. 2 pkt 14	Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska	Przeanalizowano potrzebę wprowadzania ustaleń w planie. Nie zachodziła taka konieczność.
art. 1 ust. 2 pkt 15	Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej	Uwzględniono poprzez analizę występowania gruntów rolnych oraz ich przydatności rolniczej.
art. 1 ust. 3	Interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne	<p>Analizowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje działki położone w Rytle. Są to tereny w większości niezagospodarowane, otwarte, stanowiące potencjalną rezerwę dla nowych inwestycji. Przy ul. Polnej występuje nieliczna zabudowa. Zadaniem nowej koncepcji zagospodarowania obszaru jest umożliwienie realizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej z poszanowaniem zasad zrównoważonego rozwoju. Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajduje w pełni uzasadnienie, ponieważ przewidziano możliwość przedłużenia ciągłości funkcjonalno-przestrzennej od terenów zabudowanych w okolicy ul. Gdańskiej i Ogrodowej w kierunku ul. Polnej. Założono również zapewnienie potrzebnej dla tych inwestycji infrastruktury technicznej.</p> <p>Analizy ekonomiczne – przedstawiono punkcie 5 uzasadnienia – tj. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.</p> <p>Analizy środowiskowe – zawarto w opracowaniu „Prognoza oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Polnej w Rytle”.</p>

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	Sposób realizacji wymogów wynikających z poszczególnych przepisów ustawy
	<p>Analizy społeczne – przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Burmistrz wykonał „Analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium”.</p>
<p>art. 1 ust. 4 Wymagania ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy</p>	<p>Plan ustala następujące przeznaczenie terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,</li> <li>b) U – teren usług,</li> <li>c) MN-U teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,</li> <li>d) KDR – teren drogi głównej ruchu przyspieszonego,</li> <li>e) KDL – teren drogi lokalnej,</li> <li>f) KDD – teren drogi dojazdowej,</li> <li>g) L – teren lasu.</li> </ul> <p>Sytuowanie nowej zabudowy, uwzględnienia wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez: niezmienną transportochłonność układu przestrzennego; wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu na dotychczasowych zasadach; zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów istniejącymi i projektowanymi drogami publicznymi oraz drogami wewnętrznymi; planowanie i lokalizowanie nowej zabudowy na terenach położonych w bliskim sąsiedztwie istniejącej zabudowy wpłynie na uporządkowany, harmonijny rozwój wsi i gminy.</p>

#### 4. 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 oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania

Opracowanie przedmiotowego planu jest zgodne z wynikami „Oceny aktualności dokumentów planistycznych oraz analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Czersk”, przyjętej uchwałą nr XXIV/211/16 Rady Miejskiej w Czersku z dnia 29 września 2016 r.

Uniwersalne projektowanie, zgodnie z ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (t.j. Dz. U. z 2022 r. 2240), obejmuje projektowanie uwzględniane w szczególności w celu spełnienia minimalnych wymagań, dla zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym: wymagań w zakresie dostępności architektonicznej, cyfrowej i informacyjno-komunikacyjnej. W miejscowym planie wprowadzono obowiązek stosowania zasad uniwersalnego projektowania, w szczególności minimalnych wymagań służących zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami w zakresie dostępności architektonicznej. Analizowany obszar obejmuje

tereny prywatne – wprowadzenie pozostałych rozwiązań z zakresu uniwersalnego projektowania będzie należało do właścicieli na etapie projektowania i później realizacji danej inwestycji.

#### **5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Zgodnie z art. 17 pkt 5 ww. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 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) na potrzeby projektu planu sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.