



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 19 lutego 2013 r.

Poz. 1002

UCHWAŁA NR XXIII/185/12 RADY MIEJSKIEJ W CZERSKU

z dnia 20 grudnia 2012 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Czersk w rejonie ulic Królowej Jadwigi i Gen. Hallera w Czersku.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. - Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. - Dz. U. z 2012 r., poz. 647), w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Czersku Nr IV/23/11 z dnia 24 lutego 2011 r. o przystąpieniu do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Czersk w rejonie ulic Królowej Jadwigi i Gen. Hallera w Czersku

Rada Miejska uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Czersk w rejonie ulic Królowej Jadwigi i Gen. Hallera w Czersku, zwaną dalej planem, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Czersk, uchwalonego Uchwałą Nr XX/195/2000 Rady Miejskiej w Czersku z dnia 28 września 2000 r.

2. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 – rysunek planu, opracowany w skali 1:1000 i zatytułowany „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Czersk w rejonie ulic Królowej Jadwigi i Gen. Hallera w Czersku” wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Czersk, stanowiący część graficzną planu, zwany dalej „rysunkiem planu”,
- 2) załącznik Nr 2 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Czersku o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu,
- 3) załącznik Nr 3 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Czersku o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta oraz zasadach ich finansowania.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiącą obszar, na którym może być realizowane zamierzenie inwestycyjne, do którego mają zastosowanie uregulowania zawarte w uchwale,

- 2) **dominancie architektonicznej** – należy przez to rozumieć budynek lub część budynku wyróżniającą się w otoczeniu formą i wysokością, podkreślającą kompozycję urbanistyczną i ułatwiającą orientację w terenie,
- 3) **elewacji frontowej** – należy przez to rozumieć zewnętrzną powierzchnię ściany budynku usytuowaną od strony ulicy, placu itp.,
- 4) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć wybudowane pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią sieci lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne,
- 5) **kanale technologicznym** – należy przez to rozumieć ciąg osłonowych elementów obudowy, studni kablowych oraz innych obiektów lub urządzeń służących umieszczaniu lub eksploatacji urządzeń infrastruktury drogowej i technicznej,
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, której nie może przekroczyć zewnętrzny obrys nadziemnych części budynku, za wyjątkiem: schodów zewnętrznych, wejść do budynków, pochylni, ramp dla osób niepełnosprawnych, balkonów, galerii, tarasów, wykuszy, okapów oraz gzymsów, które mogą ją przekroczyć o wartości określone w rozdziale 2 planu,
- 7) **obsłudze komunikacyjnej** – należy przez to rozumieć dostęp do terenu z drogi publicznej dla ruchu pieszego, rowerowego i samochodowego,
- 8) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie o wysokości do 1,5 m od poziomu terenu, w którym część ażurowa stanowi minimalnie 60% powierzchni całkowitej ogrodzenia, a elementy betonowe dopuszczone są jedynie do wysokości 0,3 m od poziomu terenu,
- 9) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć przestrzeń dróg publicznych, publicznych obszarów zieleni i przestrzeni związanych z obiektami użyteczności publicznej,
- 10) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno stanowić co najmniej 51% na obszarze w obrębie linii rozgraniczających, określone symbolem,
- 11) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 12) **reklamie** – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, nie będący szyldem, tablicą informacyjną lub znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych,
- 13) **reklamie wielkoformatowej** - – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami o powierzchni tablicy reklamowej przekraczającej 6,0 m² lub wysokości całkowitej obiektu przekraczającej 5,0 m liczonej od poziomu terenu, niebędący szyldem, tablicą informacyjną lub znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych,
- 14) **szyldach** – należy przez to rozumieć oznaczenia jednostek organizacyjnych oraz przedsiębiorców, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności,
- 15) **tablicach informacyjnych** – należy przez to elementy systemu informacji miejskiej, tablice z nazwą ulicy, numer posesji, tablice informujące o zasadach funkcjonowania terenów zielonych i lasów, tablice z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych,
- 16) **terenie** – należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, stanowiącą najmniejszą wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu, oznaczoną numerem i symbolem literowym, dla której obowiązują ustalenia szczegółowe,
- 17) **terenie zieleni** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni biologicznie czynnych, pokrytych roślinnością trawiastą, zakrzewionych, zadrzewionych lub urządzonych jako oczka wodne.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe

§ 3. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MW** ,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolami **1M/U, 2M/U, 3M/U, 4M/U** ,
- 3) tereny zabudowy usługowej obiektów produkcyjnych składów i magazynów, oznaczone na rysunku symbolami **1U/P, 2U/P** ,
- 4) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1U, 2U, 3U, 4U, 5U** ,
- 5) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW** ,
- 6) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony symbolem **E** .

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) nakaz sytuowania budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy,
- 2) części budynków, które nie mogą pomniejszać odległości liczonej od linii rozgraniczającej do nieprzekraczalnej linii zabudowy:
 - a) schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy dla osób niepełnosprawnych o więcej niż 1,30 m,
 - b) balkony, galerie, tarasy i wykusze o więcej niż 1,0 m,
 - c) okapy i gzymsy o więcej niż 0,8 m.
- 3) łączna powierzchnia wysuniętych względem linii zabudowy tarasów, wykuszy, gzymsów, galerii i wejść do budynków liczona w ich widoku od strony linii zabudowy nie może przekraczać 30% powierzchni elewacji,
- 4) na terenach **MW** i **M/U** w zakresie estetyki zabudowy nakaz wykończenia elewacji budynków:

tynkiem w kolorze z jasnej palety barw: białej, żółtej, beżowej, z akcentowaniem wykończenia klinkierem, drewnem lub stalą: balkonów, logii, otworów okiennych i drzwiowych,
- 5) dopuszcza się lokalizację obiektów garażowo-gospodarczych wyłącznie na działkach zabudowanych budynkami mieszkalnymi, usługowymi lub mieszkalno – usługowymi,
- 6) zakaz lokalizacji i rozbudowy obiektów budowlanych i urządzeń, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, które wpływają negatywnie na ład przestrzenny, a w tym:
 - a) tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń zaplecza budów lokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu budowy,
 - b) ogrodzeń pełnych z betonowych i żelbetowych przeszłowych elementów prefabrykowanych,
 - c) nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych,
- 7) dopuszcza się sytuowanie szyldów o maksymalnej powierzchni jednostkowej do 2,0 m².
- 8) dopuszcza się sytuowanie reklam wyłącznie od strony dróg,
- 9) na terenach **MW** i **M/U** dopuszcza się sytuowanie reklam wyłącznie na elewacjach kondygnacji parteru budynków, przy czym ich sumaryczna powierzchnia nie może przekraczać 5% powierzchni elewacji frontowej,
- 10) dopuszcza się sytuowanie tablic informacyjnych.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych z wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego,
- 2) wszelkie oddziaływania na środowisko wynikające z realizacji ustaleń planu nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi, poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- 3) zakaz wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi,

- 4) zakaz dokonywania zmian w ukształtowaniu terenu wykraczających poza zakres prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji będącej przedmiotem i zakresem ustaleń planu,
- 5) nakaz zagospodarowania mas ziemnych powstającymi w związku z realizacją ustaleń planu w granicach własnej posesji lub ich wywóz na miejsce wskazane przez odpowiednie służby gminne zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 6) nakaz zastosowania zabezpieczeń i szczelnych nawierzchni przeznaczonych dla postoju i prowadzenia ruchu kołowego przed infiltracją zanieczyszczeń wód opadowych do środowiska gruntowo-wodnego i odprowadzenia ścieków z tych nawierzchni do kanalizacji deszczowej po uprzednim podczyszczeniu do standardów wymaganych przepisami odrębnymi,
- 7) nakaz selektywnego gromadzenia odpadów w miejscach ich powstawania oraz zagospodarowanie ich w sposób zabezpieczający środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 8) nakaz zagospodarowania zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia na terenach dróg,
- 9) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu dla terenów podlegających ochronie akustycznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 10) wskazuje się, że teren **MW** należy do terenów, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 11) wskazuje się, że tereny **1M/U**, **2M/U**, **3M/U**, **4M/U** należą do terenów, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 12) zastosowanie przegród przeciwhałasowych – sztucznych ekranów akustycznych lub nasypów ziemnych w miejscach, w których następuje przekroczenie dopuszczalnych poziomów hałasu obowiązujących na terenach sąsiednich,
- 13) do wytworzenia energii dla celów grzewczych nakaz stosowania paliw płynnych, gazowych i stałych charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji lub odnawialnych źródeł energii.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego nakaz prowadzenia inwestycji wymagających prac ziemnych w uzgodnieniu z właściwym miejscowo konserwatorem zabytków w celu ustalenia zakresu prac archeologicznych,
- 2) nakaz postępowania z przedmiotami ujawnionymi podczas prac ziemnych lub budowlanych, co do których istnieje przypuszczenie, iż są one zabytkami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) oświetlenie terenu oraz zastosowanie trwałych i estetycznych elementów urządzenia,
- 2) dopuszczenie lokalizowania obiektów małej architektury,
- 3) zakaz lokalizacji wolnostojących reklam i urządzeń wymagających masztów z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

§ 8. Nie określa się wymagań zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, ponieważ nie występują na obszarze objętym zmianą planu.

§ 9. Na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonym na rysunku planu symbolem **MW**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wolnostojąca,
 - b) dopuszczalne: tereny zieleni.

- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) wolnostojących budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
 - b) dojeżdż i dojazdów związanych z funkcją terenu z przyległej drogi lokalnej (ul. Królowej Jadwigi) oraz dojazdów przeciwpożarowych,
 - c) budynków garażowo-gospodarczych,
 - d) małej architektury i oświetlenia terenu.
- 3) zakaz lokalizacji wolnostojących reklam oraz umieszczania na budynkach i ogrodzeniach reklam wielkoformatowych,
- 4) szczegółowe warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 20%,
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 50%,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25% powierzchni działki,
 - d) ogrodzenia ażurowe,
 - e) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z § 22 pkt 8.
- 5) zasady i warunki zabudowy:
 - a) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę i remonty istniejących budynków pod warunkiem zachowania ustaleń niniejszej uchwały,
 - b) wysokość zabudowy budynków mieszkalnych wielorodzinnych – dopuszcza się nie więcej niż: jedną kondygnację podziemną, trzy nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie więcej niż 11,0 m,
 - c) wysokość zabudowy budynków garażowo-gospodarczych – dopuszcza się nie więcej niż: jedną kondygnację naziemną i nie więcej niż 6,0 m,
 - d) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejących kątów nachylenia połaci dachowych,
 - e) dla nowoprojektowanej zabudowy nakaz stosowania dachów skośnych dwuspadowych o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych pod kątem 20° – 45° powyżej 30° krytych dachówką w kolorze naturalnym materiały ceramicznego,
 - f) zakaz krycia dachu stalowymi płytami wielowarstwowymi i fałdowymi,
 - g) dach obiektu garażowo-gospodarczego dostosowane do dachu budynku mieszkalnego.

§ 10. Na terenach zabudowy mieszkaniowej z usługami, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1M/U, 2M/U, 3M/U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa,
 - b) dopuszczalne: zabudowa usługowa,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych i budynków usługowych lub zespolonych budynków mieszkalno – usługowych i usługowo – mieszkalnych,
 - b) budynków garażowo-gospodarczych,
 - c) dojeżdż i dojazdów związanych z funkcją terenu oraz dojazdów przeciwpożarowych,
 - d) małej architektury i oświetlenia terenu.
- 3) zakaz lokalizacji wolnostojących reklam oraz umieszczania na budynkach i ogrodzeniach reklam wielkoformatowych,
- 4) szczegółowe warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 20%,
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 60%,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 5% powierzchni działki,
 - d) ogrodzenia ażurowe,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z § 22 pkt 8,
- 5) zasady i warunki zabudowy:
- a) dopuszcza się zachowanie, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę i remonty istniejących budynków pod warunkiem zachowania ustaleń niniejszej uchwały,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych – dopuszcza się nie więcej niż jedną kondygnację podziemną, dwie nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie więcej niż 9,0 m,
 - budynków usługowych dopuszcza się nie więcej niż jedną kondygnację podziemną, dwie nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie więcej niż 9,0 m,
 - budynków mieszkalno – usługowych i usługowo – mieszkalnych dopuszcza się nie więcej niż jedną kondygnację podziemną, dwie nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie więcej niż 9,0 m,
 - budynków garażowo-gospodarczych – dopuszcza się nie więcej niż: jedną kondygnację naziemną i nie więcej niż 6,0 m,
 - c) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejących kątów nachylenia połaci dachowych,
 - d) dla nowoprojektowanej zabudowy nakaz stosowania dachów skośnych dwuspadowych o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych pod kątem 20° – 45° powyżej 30° krytych dachówką w kolorze naturalnym materiały ceramicznego,
 - e) zakaz krycia dachu stalowymi płytami wielowarstwowymi i fałdowymi,
 - f) dach obiektu garażowo-gospodarczego dostosowane do dachu budynku mieszkalnego.

§ 11. Na terenie zabudowy mieszkaniowej z usługami, oznaczonych na rysunku planu symbolami 4M/U, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) dopuszczalne: zabudowa usługowa.
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych i budynków usługowych lub zespolonych budynków mieszkalno – usługowych i usługowo – mieszkalnych,
 - b) budynków garażowo-gospodarczych,
 - c) dojeżdż i dojazdów związanych z funkcją terenu z projektowanej drogi wewnętrznej i przyległej drogi lokalnej oraz dojazdów przeciwpożarowych,
 - d) małej architektury i oświetlenia terenu;
- 3) zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych oraz umieszczania na budynkach i ogrodzeniach reklam wielkoformatowych,
- 4) szczegółowe warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 20%,
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 80%,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 1% powierzchni działki,

- d) ogrodzenia ażurowe,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z § 22 pkt 8;
- 5) zasady i warunki zabudowy:
- a) dopuszcza się zachowanie, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę i remonty istniejących budynków pod warunkiem zachowania ustaleń niniejszej uchwały,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych – dopuszcza się nie więcej niż jedną kondygnację podziemną, dwie nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie więcej niż 11,0 m,
 - budynków usługowych dopuszcza się nie więcej niż jedną kondygnację podziemną, dwie nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie więcej niż 11,0 m,
 - budynków mieszkalno – usługowych i usługowo – mieszkalnych dopuszcza się nie więcej niż jedną kondygnację podziemną, dwie nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie więcej niż 6,0 m,
 - budynków garażowo-gospodarczych – dopuszcza się nie więcej niż: jedną kondygnację naziemną i nie więcej niż 6,0 m,
 - c) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejących kątów nachylenia połaci dachowych,
 - d) dla nowoprojektowanej zabudowy nakaz stosowania dachów skośnych dwuspadowych o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych pod kątem 20° – 45° powyżej 30° krytych dachówką w kolorze naturalnym materiały ceramicznego,
 - e) zakaz krycia dachu stalowymi płytami wielowarstwowymi i fałdowymi,
 - f) dach obiektu garażowo-gospodarczego dostosowane do dachu budynku mieszkalnego.

§ 12. Na terenie zabudowy usługowej obiektów produkcyjnych składów i magazynów, oznaczonym na rysunku planu symbolem **1U/P**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: zabudowa usługowa,
 - b) dopuszczalne: zabudowa produkcyjna składy i magazyny.
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków usługowych i produkcyjnych składów i magazynów na działce,
 - b) budynków garażowo-gospodarczych,
 - c) dojść i dojazdów związanych z funkcją terenu oraz dojazdów przeciwpożarowych,
 - d) małej architektury i oświetlenia terenu.
- 3) zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych oraz umieszczania na budynkach i ogrodzeniach reklam wielkoformatowych nie związanych z prowadzoną na miejscu działalnością,
- 4) szczegółowe warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 20%,
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 60%,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 5% powierzchni działki,
 - d) ogrodzenia ażurowe,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z § 22 pkt 8,
 - g) obsługa komunikacyjna z drogi lokalnej położonej poza terenem objętym planem w granicach działki o numerze ewidencyjnym 194/21 oraz projektowanej drogi wewnętrznej,

5) zasady i warunki zabudowy:

- a) dopuszcza się zachowanie, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę i remonty istniejących budynków pod warunkiem zachowania ustaleń niniejszej uchwały,
- b) maksymalna wysokość budynków zabudowy usługowej, produkcyjnej składów i magazynów – dopuszcza się nie więcej niż jedną kondygnację podziemną, dwie nadziemne i nie więcej niż 11,0 m,
- c) wysokość zabudowy budynków garażowo-gospodarczych – dopuszcza się nie więcej niż: jedną kondygnację naziemną i nie więcej niż 6,0 m,
- d) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejących kątów nachylenia połaci dachowych,
- e) dla nowoprojektowanej zabudowy nakaz stosowania dachów skośnych dwuspadowych o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych pod kątem 20° – 45° powyżej 30° krytych dachówką w kolorze naturalnym materiały ceramicznego,
- f) dach obiektu garażowo-gospodarczego dostosowany do dachu budynku usługowego lub magazynowego lub produkcyjnego,
- g) w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remontów istniejących obiektów dopuszcza się zachowanie istniejącej formy dachu,
- h) zasilanie w energię elektryczną obiektów inwestora, który jest właścicielem istniejącej w granicach terenu stacji należy przewidzieć z tej stacji; zasilanie pozostałych obiektów przy zapotrzebowanej mocy 100 kW i większej z projektowanej abonenckiej stacji transformatorowej zasilaną abonencką linią kablową SN; dla mocy mniejszej niż 100 kW zasilanie przewidzieć z projektowanej stacji transformatorowej zlokalizowanej na terenie 4U z dostępem do drogi.

§ 13. Na **terenie zabudowy usługowej obiektów produkcyjnych składów i magazynów**, oznaczonym na rysunku planu symbolem **2U/P**, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: zabudowa usługowa,
- b) dopuszczalne: zabudowa produkcyjna składy i magazyny,

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) budynków usługowych i produkcyjnych składów i magazynów na działce,
- b) budynków garażowo-gospodarczych,
- c) dojazdów i dojazdów związanych z funkcją terenu oraz dojazdów przeciwpożarowych,
- d) małej architektury i oświetlenia terenu,

3) zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych oraz umieszczania na budynkach i ogrodzeniach reklam wielkoformatowych nie związanych z prowadzoną na miejscu działalnością,

4) szczegółowe warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 20%,
- b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 80%,
- c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 1% powierzchni działki,
- d) ogrodzenia ażurowe,
- e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- f) minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z § 22 pkt 8,

5) zasady i warunki zabudowy:

- a) dopuszcza się zachowanie, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę i remonty istniejących budynków pod warunkiem zachowania ustaleń niniejszej uchwały,

- b) maksymalna wysokość budynków zabudowy usługowej, produkcyjnej składów i magazynów – dopuszcza się nie więcej niż jedną kondygnację podziemną, dwie nadziemne i nie więcej niż 11,0 m,
- c) wysokość zabudowy budynków garażowo-gospodarczych – dopuszcza się nie więcej niż: jedną kondygnację naziemną i nie więcej niż 6,0 m,
- d) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejących kątów nachylenia połaci dachowych,
- e) dla nowoprojektowanej zabudowy nakaz stosowania dachów skośnych dwuspadowych o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych pod kątem 20° – 45° powyżej 30° krytych dachówką w kolorze naturalnym materiały ceramicznego,
- f) dach obiektu garażowo-gospodarczego dostosowany do dachu budynku usługowego lub magazynowego lub produkcyjnego,
- g) w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remontów istniejących obiektów dopuszcza się zachowanie istniejącej formy dachu,
- h) zasilanie w energię elektryczną obiektów przy zapotrzebowanej mocy 100 kW i większej z projektowanej abonenckiej stacji transformatorowej zasilaną abonencką linią kablową SN; dla mocy mniejszej niż 100 kW zasilanie przewidzieć z projektowanej stacji transformatorowej zlokalizowanej na terenie 4U lub w pobliżu z dostępem do drogi.

§ 14. Na terenach zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U**, **2U**, **4U**, ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków usługowych na działce,
 - b) budynków garażowo-gospodarczych na działce,
 - c) dojazd i dojazdów związanych z funkcją terenu oraz dojazdów przeciwpożarowych,
 - d) małej architektury i oświetlenia terenu.
- 3) szczegółowe warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 20%,
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 50%,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 5% powierzchni działki,
 - d) ogrodzenia ażurowe,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z § 22 pkt 8.
- 4) zasady i warunki zabudowy:
 - a) dopuszcza się zachowanie, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę i remonty istniejących budynków pod warunkiem zachowania ustaleń niniejszej uchwały,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy budynków usługowych – dopuszcza się nie więcej niż jedną kondygnację podziemną, dwie nadziemne i nie więcej niż 12,0 m,
 - c) wysokość zabudowy budynków garażowo-gospodarczych – dopuszcza się nie więcej niż: jedną kondygnację naziemną i nie więcej niż 6,0 m,
 - d) dopuszcza się lokalizację budynków usługowych na granicy działek sąsiadujących ze sobą,
 - e) dopuszcza się realizację budynków garażowo-gospodarczych bliźniaczych na granicy działek sąsiadujących ze sobą,
 - f) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejących kątów nachylenia połaci dachowych,

- g) dla nowoprojektowanej zabudowy nakaz stosowania dachów skośnych dwuspadowych o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych pod kątem 20° – 45° powyżej 30° krytych dachówką w kolorze naturalnym materiały ceramicznego,
- h) dach obiektu garażowo-gospodarczego dostosowane do dachu budynku usługowego,
- i) w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remontów istniejących obiektów dopuszcza się zachowanie istniejącej formy dachu,
- j) zasilanie w energię elektryczną obiektów przy zapotrzebowanej mocy 100 kW i większej z projektowanej abonenckiej stacji transformatorowej zasilaną abonencką linią kablową SN; dla mocy mniejszej niż 100 kW zasilanie przewidzieć z projektowanej stacji transformatorowej zlokalizowanej na terenie 4U lub w pobliżu z dostępem do drogi.

§ 15. Na **terenie zabudowy usługowej**, oznaczonym na rysunku planu symbolem **3U**, ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków usługowych na działce,
 - b) budynków garażowo-gospodarczych,
 - c) dojść i dojazdów związanych z funkcją terenu oraz dojazdów przeciwpożarowych,
 - d) małej architektury i oświetlenia terenu.
- 3) zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych oraz umieszczania na budynkach i ogrodzeniach reklam wielkoformatowych nie związanych z prowadzoną na miejscu działalnością,
- 4) szczegółowe warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 20%,
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 80%,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 5% powierzchni działki,
 - d) ogrodzenia ażurowe,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z § 22 pkt 8,
- 5) zasady i warunki zabudowy:
 - a) dopuszcza się zachowanie, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę i remonty istniejących budynków pod warunkiem zachowania ustaleń niniejszej uchwały,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy budynków usługowych – dopuszcza się nie więcej niż jedną kondygnację podziemną, dwie nadziemne i nie więcej niż 11,0 m,
 - c) wysokość zabudowy budynków garażowo-gospodarczych – dopuszcza się nie więcej niż: jedną kondygnację naziemną i nie więcej niż 6,0 m,
 - d) dopuszcza się lokalizację budynków usługowych na granicy działek sąsiadujących ze sobą,
 - e) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejących kątów nachylenia połaci dachowych,
 - f) dla nowoprojektowanej zabudowy nakaz stosowania dachów skośnych dwuspadowych o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych pod kątem 20° – 45° powyżej 30° krytych dachówką w kolorze naturalnym materiały ceramicznego,
 - g) dach obiektu garażowo-gospodarczego dostosowane do dachu budynku usługowego,
 - h) w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remontów istniejących obiektów dopuszcza się zachowanie istniejącej formy dachu,

- i) zasilanie w energię elektryczną obiektów przy zapotrzebowanej mocy 100 kW i większej z projektowanej abonenckiej stacji transformatorowej zasilaną abonencką linią kablową SN; dla mocy mniejszej niż 100 kW zasilanie przewidzieć z projektowanej stacji transformatorowej zlokalizowanej na terenie **4U** lub w pobliżu z dostępem do drogi.

§ 16. Na terenie zabudowy usługowej, oznaczonym na rysunku planu symbolem **5U**, ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) jednego budynku usługowego na działce,
 - b) budynków garażowo-gospodarczych,
 - c) dojść i dojazdów związanych z funkcją terenu oraz dojazdów przeciwpożarowych,
 - d) małej architektury i oświetlenia terenu.
- 3) zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych oraz umieszczania na budynkach i ogrodzeniach reklam wielkoformatowych nie związanych z prowadzoną na miejscu działalnością,
- 4) szczegółowe warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 20%,
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 50%,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25% powierzchni działki,
 - d) ogrodzenia ażurowe,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z § 22 pkt 8.
- 5) zasady i warunki zabudowy:
 - a) dopuszcza się zachowanie, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę i remonty istniejących budynków pod warunkiem zachowania ustaleń niniejszej uchwały,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy budynków usługowych – dopuszcza się nie więcej niż jedną kondygnację podziemną, dwie nadziemne i nie więcej niż 11,0 m,
 - c) wysokość zabudowy budynków garażowo-gospodarczych – dopuszcza się nie więcej niż: jedną kondygnację naziemną i nie więcej niż 6,0 m,
 - d) dopuszcza się lokalizację budynków usługowych na granicy działek sąsiadujących ze sobą,
 - e) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejących kątów nachylenia połaci dachowych,
 - f) dla nowoprojektowanej zabudowy nakaz stosowania dachów skośnych dwuspadowych o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych pod kątem 20° – 45° powyżej 30° krytych dachówką w kolorze naturalnym materiały ceramicznego,
 - g) dach obiektu garażowo-gospodarczego dostosowane do dachu budynku usługowego,
 - h) w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remontów istniejących obiektów dopuszcza się zachowanie istniejącej formy dachu,
 - i) zasilanie w energię elektryczną obiektów przy zapotrzebowanej mocy 100 kW i większej z projektowanej abonenckiej stacji transformatorowej zasilaną abonencką linią kablową SN; dla mocy mniejszej niż 100 kW zasilanie przewidzieć z projektowanej stacji transformatorowej zlokalizowanej na terenie **4U** lub w pobliżu z dostępem do drogi.

§ 17. Na terenach dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDW**, **2KDW** i **3KDW**, ustala się:

- 1) klasyfikację: dla terenu **KDW** drogi wewnętrznej,
- 2) dla terenu **KDW**, zgodnie z rysunkiem planu:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) przekrój jednoprzestrzenny z jednym pasem dla ruchu pieszego i kołowego.
- 3) w przypadku lokalizacji sieci SN i nn obowiązek wyprzedzającego ustanowienia przez właścicieli dróg służebności przesyłu na rzecz dystrybutora energii elektrycznej na realizację i eksploatację projektowanych urządzeń elektroenergetycznych.

§ 18. Na terenie infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, oznaczonym na rysunku planu symbolem **E**, ustala się:

- 1) lokalizację stacji transformatorowej,
- 2) zakaz realizacji utwardzonych dróg publicznych z wyjątkiem dojazdów gospodarczych i przeciwpożarowych,
- 3) nakaz wykonywania niezbędnych prac związanych z konserwacją i utrzymaniem zieleni,
- 4) w sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą w zakresie użytkowania terenu infrastruktury technicznej – elektroenergetyka mają zastosowanie przepisy odrębne.

§ 19. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych według ustaleń szczegółowych.

§ 20. 1. W planie nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia postępowania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych; nie określa się także szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. Dopuszcza się:

- 1) nowe podziały terenów pod warunkiem zachowania zasad zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu na wszystkich działkach powstałych w wyniku tego podziału – z wyłączeniem terenów publicznych oraz działek związanych z obiektami infrastruktury technicznej,
- 2) łączenie działek w granicach poszczególnych terenów.

§ 21. Nie określa się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu.

§ 22. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) obowiązek zapewnienia dostępu do drogi publicznej dla każdej działki,
- 2) dla działek nieposiadających bezpośredniego dostępu do drogi publicznej w dniu uchwalenia planu dopuszcza się możliwość ustanawiania zjazdów indywidualnych lokalizowanych na terenie istniejących działek sąsiednich,
- 3) w przypadku działek narożnych obowiązek lokalizacji zjazdu z terenów dróg o niższej klasie oraz w jak największej odległości od skrzyżowania zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni i chodników w granicy obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym z uwzględnieniem ustaleń planu,
- 5) dopuszczenie realizacji kanałów technologicznych w liniach rozgraniczających dróg podczas rozbudowy układu drogowego,
- 6) dopuszczenie lokalizacji dodatkowych, niewymienionych planem elementów układu komunikacyjnego, w tym drogowych obiektów inżynierskich,
- 7) parametry układu komunikacyjnego zgodnie z klasyfikacją,
- 8) w zależności od programu funkcjonalnego zapewnienie na działce pełnych potrzeb parkingowych, przy czym nie mniej niż:
 - a) 2 stanowisk postojowych dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW**,

- b) na każde 1000 m² powierzchni użytkowej biur: 4 stanowiska postojowe, na każde 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów handlowych: 4 stanowiska postojowe, na każde 100 miejsc w obiektach gastronomicznych: 4 stanowiska postojowe,
- c) na każde 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych innych niż wymienione wyżej 4 stanowiska postojowe.

§ 23. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej sieci infrastruktury technicznej z dopuszczeniem jej remontu, rozbudowy i przebudowy, a w przypadku lokalizacji poza terenami komunikacji przełożenia jej na tereny komunikacji,
- 2) rozbudowę i przebudowę sieci infrastruktury technicznej staraniem i kosztem zainteresowanej strony na warunkach i zasadach określonych przez zarządcę sieci,
- 3) istniejące urządzenia elektroenergetyczne należy wkomponować w istniejące i projektowane zagospodarowanie terenu z zachowaniem obowiązujących norm i przepisów ze szczególnym uwzględnieniem linii SN,
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,
- 5) dopuszczenie lokalizacji wolnostojących stacji transformatorowo-rozdzielczych na samodzielnych działkach lub jako stacji nasłupowych lub wbudowanych w inny budynek z dostępem do drogi publicznej,
- 6) nakaz odprowadzenia ścieków do kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 7) zakaz stosowania zbiorników bezodpływowych i przydomowych oczyszczalni ścieków,
- 8) nakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, a w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacyjnej deszczowej dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej posesji zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 9) w przypadku budowy nowej sieci elektroenergetycznej obowiązek kablowania sieci,
- 10) dopuszczenie lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
- 11) do celów grzewczych należy stosować paliwa charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisyjnymi takie jak: paliwa płynne, gazowe, stałe – drewno, biomasa lub odnawialne źródła energii,
- 12) zaopatrzenie w gaz z sieci, a do czasu wybudowania sieci gazowej dopuszcza się stosowanie gazu płynnego,
- 13) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej.

§ 24. Nie określa się innych niż dotychczasowe sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, do czasu ich zagospodarowania zgodnego z uchwałą.

§ 25. Ustala się stawki procentowe, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu, w związku z uchwaleniem planu, w wysokości:

- 1) dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 30%,
- 2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej z usługami – 30%,
- 3) dla terenów zabudowy usługowej obiektów produkcyjnych składów i magazynów – 30%,
- 4) dla terenów zabudowy usługowej – 30%,
- 5) dla terenów dróg wewnętrznych – 1%.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 26. 1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Czerska.

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

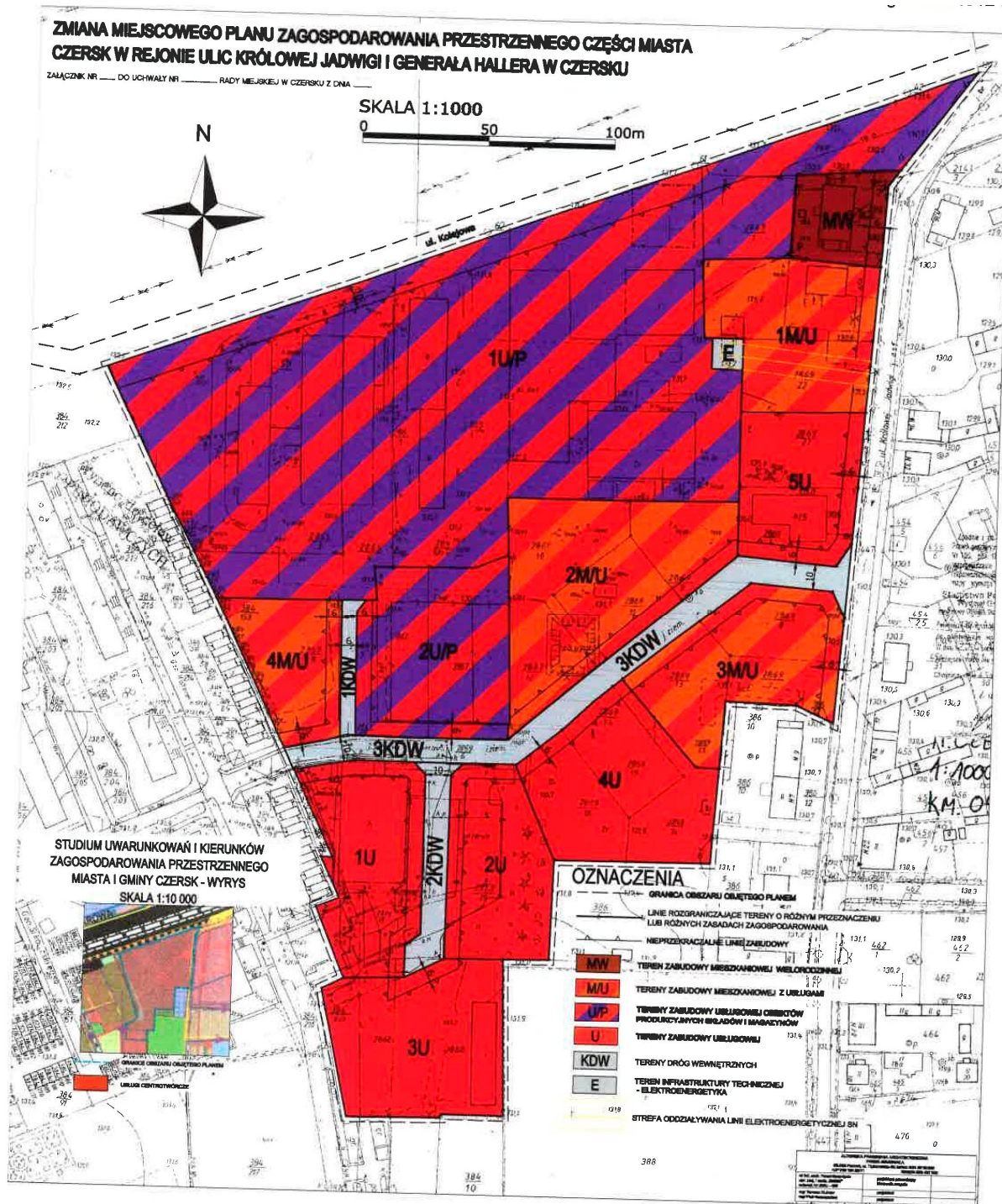
Przewodniczący Rady

Ireneusz Bojanowski

ZAŁĄCZNIK Nr 1 do Uchwały Nr XXIII/185/12

Rady Miejskiej w Czersku

z dnia 20 grudnia 2012 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXIII/185/12

Rady Miejskiej w Czersku

z dnia 20 grudnia 2012 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Czersk w rejonie ulic Królowej Jadwigi i Gen. Hallera w Czersku

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. – Dz. U. z 2012 r., poz. 647) Rada Miejska w Czersku rozstrzyga co następuje:

Na podstawie rozstrzygnięcia Burmistrza Czerska z dnia 3 listopada 2012 r. w sprawie braku uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 17 września 2012 r. do 15 października 2012 r., nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXIII/185/12

Rady Miejskiej w Czersku

z dnia 20 grudnia 2012 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji zapisanych w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Czersk w rejonie ulic Królowej Jadwigi i Gen. Hallera w Czersku inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadności ich finansowania

Zapisane w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Czersk w rejonie ulic Królowej Jadwigi i Gen. Hallera w Czersku, inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy nie wywołują skutków finansowych obciążających budżet gminy.