



BR.0007.184.2012

projekt

**Uchwała nr XXIII/184/12
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.

Ileokroć 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** – zewnętrzna powierzchnia ściany budynku usytuowana 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) **teren** – 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) **teren 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 stałą: 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) dojść 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 $20^{\circ} - 45^{\circ}$ 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) dojeżdż 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 $20^{\circ} - 45^{\circ}$ 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 składów i magazynów,
- 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) dojazdów 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) dojeżdż 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 lokalizacje 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) dojeżdż 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 lokalizacje 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 zlokalizowanych 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.

Wnoszący:

Burmistrz Czerska

Marek Jankowski

Przewodniczący Rady

Ireneusz Bojanowski