



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia czwartek, 22 października 2020 r.

Poz. 4349

UCHWAŁA Nr XXIV/274/20

RADY MIEJSKIEJ W CZERSKU

z dnia 22 września 2020 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. – Dz. U. z 2020 r., poz. 713 ze zm.), art. 20 ust. 1, w zw. z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. – Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.), uchwały nr VI/83/19 Rady Miejskiej w Czersku z dnia 26 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Czersk w rejonie ulic Królowej Jadwigi i gen. J. Hallera, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czersk w granicach administracyjnych miasta i gminy, uchwalonego uchwałą nr XXXVI/301/14 Rady Miejskiej w Czersku z dnia 28 lutego 2014 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czersk w granicach administracyjnych miasta i gminy

Rada Miejska uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Czersk w rejonie ulic Królowej Jadwigi i gen. J. Hallera, zwaną dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar położony w rejonie ulic Królowej Jadwigi i gen. J. Hallera, którego granice przedstawiono na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, o pow. ok. 6,95 ha.

3. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały,
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

4. Obowiązującymi ustaleniami na rysunku planu są:

- 1) granice obszaru objętego opracowaniem planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) symbol cyfrowo-literowy terenu identyfikujący teren wydzielony liniami rozgraniczenia, gdzie cyfra oznacza kolejny nr porządkowy, a litery oznaczają przeznaczenie terenu:
 - a) MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub tereny zabudowy usługowej,
 - b) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - c) MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub tereny zabudowy usługowej,
 - d) U – tereny zabudowy usługowej,

- e) ZC – teren zieleni cmentarnej,
 - f) KDD – tereny komunikacyjne dróg publicznych, drogi dojazdowe,
 - g) KDW – teren komunikacyjny, dróg wewnętrznych,
 - h) KX – teren ciągów pieszych,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 5) pas 20 m od terenów kolejowych, w którym obowiązuje wymóg uzgadniania zagospodarowania terenu z zarządcą kolei,
 - 6) strefa 50 m od terenu istniejącego cmentarza (poza obszarem planu) i planowanego powiększenia cmentarza,
 - 7) obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków,
 - 8) obszar wraz ze starodrzewem wskazany do ochrony,
 - 9) historyczna zieleń do zachowania i ochrony,
 - 10) pas zieleni izolacyjno-krajobrazowej.

5. Cały obszar planu położony jest w granicach obszaru Natura 2000 PLB220009 Bory Tucholskie.

6. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu, niewymienione w ust. 4, stanowią informacje lub zalecenia i nie są ustaleniami planu.

7. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych,
- 2) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,
- 3) granic i sposobów zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych,
- 4) obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości,
- 5) obszarów wymagających rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, wymagających przekształceń lub rekultywacji.

§ 2. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachach dwuspadowych** – należy przez to rozumieć dach o dwóch przeciwległych połączeniach połączonych w kalenicy, przy czym przy złożonych rzutach budynków (np. w kształcie litery L, T lub przy występowaniu takich elementów budynku jak ryzality, skrzydła) dach dwuspadowy może posiadać więcej jak dwie połączenia,
- 2) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach przekrywający min 80% rzutu najwyższej kondygnacji budynku, dotyczący głównej bryły budynku, o nachyleniu połąci minimum 15 stopni. Podane w ustaleniach wymagane kąty nachylenia nie odnoszą się do takich elementów dachu jak lukarny, naczółki, zadaszenie wejść, ganków, werand, ogrodów zimowych itp.,
- 3) **harmonizowaniu zabudowy pod względem kolorystyki i stosowanych materiałów pokryciowych i elewacyjnych** – należy przez to rozumieć takie rozwiązania projektowe i realizacyjne, które pozwalają uzyskać połączenie elementów zagospodarowania działki budowlanej w estetyczną całość, spójną kompozycyjnie,
- 4) **miejscu parkingowym** – należy przez to rozumieć miejsce na samochód osobowy wydzielone na terenie nieruchomości, w budynku (garaż wolnostojący, przybudowany lub wbudowany),
- 5) **miejscu parkingowym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową** – należy przez to rozumieć miejsce parkingowe spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca parkingowego dla osób niepełnosprawnych, zlokalizowane na poziomie terenu lub w budynku na kondygnacjach dostępnych dla osób niepełnosprawnych,
- 6) **nadbudowie** – należy przez to rozumieć rodzaj budowy, w wyniku której powstaje nowa część istniejącego już obiektu budowlanego, w wyniku przeprowadzenia nadbudowy obiektu budowlanego zwiększa się jego wysokość i powierzchnia użytkowa,

- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linie zabudowy podstawowej bryły budynków. Linia ta nie dotyczy podziemnych części obiektów budowlanych, a także takich elementów drugorzędnych jak wykusze, loggie, gzymsy, okapy, zadaszenia nad wejściami do budynków, elementy odwodnienia, elementy wystroju elewacji, schody prowadzące do budynków, pochylnie dla niepełnosprawnych i innych podobnych. Linia nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 8) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajętego przez budynek lub budynki, ograniczonej obrysem ścian zewnętrznych, tj. liczoną po obrysie zewnętrznym kondygnacji nadziemnych w rzucie o największej powierzchni, w stosunku do powierzchni nieruchomości objętej inwestycją (działki lub terenu), wyrażoną w %. Nie wlicza się do niej elementów budynku, które nie wystają ponad teren (np. garaży podziemnych), elementów drugorzędnych (np. schodów zewnętrznych) czy też wydzielonych altan, szklarni i szop,
- 9) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw oraz akty wykonawcze, a także akty prawa miejscowego,
- 10) **rozbudowie** – należy przez to rozumieć zmianę charakterystycznych parametrów istniejącego obiektu budowlanego, jak kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość,
- 11) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć część graficzną planu stanowiącą załącznik nr 1 do uchwały,
- 12) **stawce procentowej** – należy przez to rozumieć wysokość stawki w procentach, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty wnoszonej na rzecz gminy w przypadku wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 13) **teren** – należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o określonym rodzaju przeznaczenia, posiadający symbol cyfrowo-literowy i przypisane do niego ustalenia związane z przeznaczeniem terenu oraz ustalonymi zasadami zagospodarowania i zabudowy. Teren przeznaczony jest także pod sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej, zielen towarzyszącą oraz dojścia i dojazdy, a także inne niezbędne dla jego funkcjonowania urządzenia towarzyszące obiektom budowlanym,
- 14) **uciążliwości dla otoczenia** – rozumie się przez to negatywne oddziaływanie na środowisko, zjawisko wpływające ujemnie na stan środowiska, które utrudnia lub pogarsza komfort życia ludzi, np. hałas, drgania, promieniowanie, odory, pyły, gazy i inne zanieczyszczenie powietrza itp., jeżeli występuje w natężeniu utrudniającym życie, jest dokuczliwe w stopniu zagrażającym zdrowiu ludzi, uszkodzeniem lub degradacją środowiska, powoduje przekroczenie standardów emisyjnych wynikających z przepisów ochrony środowiska,
- 15) **usługach nieuciążliwych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej** – należy przez to rozumieć usługi typu handel detaliczny, z wyjątkiem handlu samochodami i motocyklami, usługi krawieckie, naprawy artykułów użytku osobistego i domowego, restauracje, usługi gastronomiczne, usługi pocztowe i telekomunikacyjne, pośrednictwa finansowego, prawne, fotograficzne, medyczne świadczone poza szpitalami i obiektami leczenia zamkniętego, stomatologiczne, związane z rekreacją, kulturą i sportem oraz poprawą kondycji fizycznej, usługi w zakresie prania, czyszczenia, sprzątania budynków, fryzjerskie, kosmetyczne, usługi świadczone w gospodarstwach domowych, usługi z zakresu administracji (biura turystyczne, ubezpieczeniowe, itp.) lub inne analogiczne, o podobnym zakresie uciążliwości,
- 16) **wartościowym drzewostanie** – rozumie się przez to pojedyncze drzewa, ich grupy i aleje położone poza lasami, na usunięcie których wymagane jest zezwolenie zgodnie z przepisami prawa (ustawa o ochronie przyrody),
- 17) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć inwestycje i usługi zaspokajające potrzeby ludności w zakresie handlu detalicznego, gastronomii, oświaty, zdrowia i opieki społecznej, kultury i rozrywki, wypoczynku, rekreacji i sportu oraz budynki zamieszkania zbiorowego wraz z pomieszczeniami pomocniczymi takimi jak pomieszczenia socjalne i administracyjne,
- 18) **wysokości zabudowy** – dla budynków należy rozumieć jako wysokość mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, a dla obiektów budowlanych innych niż budynki – od poziomu terenu przy obiekcie do najwyższego punktu.

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

§ 3. 1. W obszarze planu dopuszcza się lokalizowanie zadań dla realizacji celów publicznych w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, w ramach przeznaczenia i zasad zagospodarowania dopuszczonych niniejszym planem, takich jak linie elektroenergetyczne, sieci wodociągowe, sieci kanalizacji sanitarnej, sieci telekomunikacyjne.

2. Ustalenia dotyczące wysokości nie dotyczą obiektów infrastruktury technicznej (np. słupów energetycznych, obiektów telekomunikacyjnej i łączności publicznej itp.).

3. Ustalone w planie parametry: wielkość powierzchni zabudowy, minimalna powierzchnia biologicznie czynna oraz intensywność zabudowy nie dotyczą działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej lub dojazdów, dojść.

4. Dla działek związanych z lokalizacją budynku stacji transformatorowych dopuszcza się sytuowanie obiektu bezpośrednio na granicy działki.

5. Obiekty o wysokościach równych i wyższych od 50 m nad poziomem terenu przed wydaniem pozwolenia na budowę należy zgłaszać do właściwego organu wojskowego – Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Dla każdego z terenów obowiązują łącznie ustalenia ogólne i szczegółowe.

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. W granicach objętych planem nie występują obszary wymagające ochrony lub rewitalizacji w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego dla terenów zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustalone dla każdego z wydzielonych terenów, zawarte są w § 13 – § 27 uchwały, w tym linie zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej, wysokość zabudowy, geometria dachów.

3. Ustala się wymóg harmonizowania budynków usytuowanych na jednej działce lub jednym terenie inwestycyjnym objętym jednym pozwoleniem na budowę, pod względem kolorystycznym, geometrii dachów, rozwiązań materiałowych pokrycia dachowego czy wystroju elewacji, a dla nowej zabudowy uzupełniającej program użytkowy zabudowanego terenu nawiązywanie formą architektoniczną, wystrojem zewnętrznym do zasad kompozycyjnych zabudowy istniejącej.

4. Dla istniejącej w dniu uchwalenia planu zabudowy, wzniesionej zgodnie z przepisami prawa, ustala się:

- 1) dopuszcza się w sytuacji przebudów, rozbudów zachowanie wysokości, formy zabudowy,
- 2) w przypadku rozbudowy, nadbudowy istniejących budynków o geometrii dachów (kształt, nachylenie) innej niż określona w ustaleniach szczegółowych dla nowej zabudowy, dopuszcza się realizację dachów o innym kształcie, dopasowanych, zharmonizowanych z dachami istniejącymi.
- 3) dla nowej zabudowy wymagania dotyczące kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określono w § 13 – § 27,
- 4) dla zabudowy niezgodnej z określonym w ustaleniach szczegółowych przeznaczeniem terenu, dopuszcza się zmianę jej sposobu użytkowania na zgodny z ustalonym w planie przeznaczeniem wraz z możliwością przebudowy, rozbudowy i nadbudowy, zgodnie z zasadami kształtowania zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu.

§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Obszar planu w całości położony jest w granicach obszaru Natura 2000 – Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków PLB220009 Bory Tucholskie. Obowiązują dla niego przepisy odrębne ustawy o ochronie przyrody oraz odpowiednie przepisy prawa miejscowego (zarządzenia Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska).

2. Wprowadza się obowiązek włączenia zabudowy do systemów sieci inżynierskiej infrastruktury technicznej wodociągowej oraz kanalizacyjnej, wyklucza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków.

3. Ustala się następujące standardy akustyczne w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska

- 1) dla terenu 10.MN/U jak dla jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- 2) dla terenów 2.MW, 3.MW/U, 5.MW/U, 6.MW/U, 14.MW/U – jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 3) dla pozostałych terenów, nie wymienionych w pkt 1 i 2 standardów nie określa się.

4. Obowiązuje utrzymanie i ochrona wartościowego drzewostanu i krzewów oraz wzbogacenie istniejących form zieleni o nowe nasadzenia zieleni wysokiej, opartej na gatunkach rodzimych, zgodnych geograficznie.

5. Przy realizacji ustaleń planu uwzględnić należy wymogi dotyczące ochrony gatunkowej roślin, grzybów i zwierząt, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W systemach grzewczych należy stosować rozwiązania o wysokiej sprawności energetycznej, niepowodujące ponadnormatywnych zanieczyszczeń atmosfery, stosownie do przepisów odrębnych.

7. Wszelkie zmiany stosunków gruntowo-wodnych, towarzyszące realizacji ustaleń planu nie mogą trwale, negatywnie oddziaływać na tereny sąsiednie. Sposób odprowadzenia wód opadowych winien uwzględniać uwarunkowania terenów sąsiednich i nie może powodować na nich szkód. Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych.

8. Zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonych usługowych działalności gospodarczych w terenach usługowych i dla których dopuszcza się sytuowanie usług (o symbolach MN/U, U, MW/U) oraz stosowanych instalacji winien być ograniczony do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w granicach terenu pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami. Dla urządzeń i obiektów telekomunikacyjnych zasady lokalizacji określają przepisy odrębne.

9. Ustala się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zakaz nie dotyczy sieci infrastruktury technicznej.

10. Budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi usytuowane wzdłuż linii kolejowej należy wznosić w strefie oddziaływania hałasu i wibracji pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwość poniżej poziomu ustalonego w przepisach ochrony środowiska, zwiększających odporność budynku na te zagrożenia i uciążliwości.

11. W przypadku sytuowania w granicach terenów stacji bazowych telefonii komórkowej ustala się obowiązek zapewnienia dopuszczalnych norm promieniowania elektromagnetycznego na terenach mieszkaniowych i usługowo-mieszkaniowych (w obszarze planu oraz usytuowanych poza granicami planu) objętych ochroną, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

1. W granicach opracowania nie występują obiekty zabytków wpisane do rejestru zabytków, obszar opracowania graniczy z cmentarzem parafialnym, wpisanym do rejestru zabytków i objętym ścisłą ochroną konserwatorską (nr rej. 1335), południowy fragment obszaru planu znajduje się w otoczeniu tego zabytku, jego granice pokazano na rysunku planu.

2. Budynek mieszkalny przy ul. Królowej Jadwigi 11 ujęty jest w gminnej ewidencji zabytków, objęty ochroną. Ochroną obejmuje się także całą działkę wraz z historycznym drzewostanem, obszar działki objętej ochroną pokazano na rysunku planu.

3. Dla budynku stanowiącego zabytek, ujętego w ewidencji zabytków, ustala się:

- 1) ochronie podlega historyczna bryła, łącznie z gankiem, schodami i przybudówką wejściową, historyczny kształt dachu, forma architektoniczna, historyczna dyspozycja ścian (w tym historyczne rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych), historyczny detal architektoniczny (w tym historyczna wielkość i kształt otworów okiennych i drzwiowych oraz historyczne i tradycyjne podziały stolarki okiennej i drzwiowej), historyczne materiały budowlane i historyczna kolorystyka,
- 2) ustala się zakaz rozbudowy i nadbudowy budynku,

3) działania inwestycyjne i budowlane oraz działania ingerujące w elementy chronione wymagają stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

4. W granicach opracowania nie występują chronione dobra kultury współczesnej.

§ 7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. W granicach planu nie występują przestrzenie publiczne w rozumieniu definicji zawartej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. wyznaczone jako przestrzenie publiczne w dokumencie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czersk.

2. Ulica Piłsudskiego – teren 11.KDD oraz teren 1.KDD (skrzyżowanie ul. Królowej Jadwigi i Kolejowej) w liniach rozgraniczenia, a także teren 15.ZC stanowią tereny ogólnodostępne, o publicznym charakterze, dla których ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych,
- 2) nakaz dostosowania zagospodarowania i urządzenia terenu do potrzeb osób niepełnosprawnych,
- 3) w obrębie terenu stanowiącego przestrzeń publiczną komunikacyjną nakazuje się stosowanie jednakowego wyposażenia powtarzalnego takiego jak np. latarnie, ławki, donice kwietników, kosze na śmieci, barierki, słupki, stojaki na rowery, ograniczniki ruchu, rozmównice telefoniczne, elementy aranżacji zieleni ulicznej (takie jak kwietniki, donice dla zieleni całorocznej, konstrukcje dla pnącz, kraty i osłony wokół drzew i zieleni niskiej itp.).

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

1. W granicach planu nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, ani obszary osuwania się mas ziemnych.

2. Ze względu na brak w dacie uchwalenia planu audytu krajobrazowego nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów w tym zakresie, nie występują krajobrazy priorytetowe.

§ 9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

1. Nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, nie występują uwarunkowania wymagające ustalenia zasad i warunków scalania i podziałów. Podziały nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Powierzchnie minimalne nowowydzielanych działek budowlanych określono w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

3. Parametry działek uzyskiwane w wyniku podziałów nie dotyczą wydzielen pod infrastrukturę techniczną lub dojazdy. Minimalne powierzchnie nowowydzielanych działek nie dotyczą działek wydzielanych na polepszenie warunków zagospodarowania działki sąsiedniej.

4. Dopuszcza się łączenie działek istniejących w dniu uchwalenia planu usytuowanych w granicach jednego wydzielonego liniami rozgraniczenia terenu w jeden teren inwestycyjny.

5. Dopuszcza się zagospodarowanie terenu uwzględniające istniejący w dniu uchwalenia planu podział geodezyjny, dla istniejących działek nie obowiązuje podana w ustaleniach szczegółowych minimalna wielkość powierzchni nowo wydzielanej działki.

§ 10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

1. Ze względu na sąsiedztwo linii kolejowej (obszar kolejowy przylega do granic planu) obowiązują następujące ograniczenia:

- 1) roboty ziemne mogą być wykonywane w odległości nie mniejszej niż 4m od granicy obszaru kolejowego,
- 2) drzewa i krzewy mogą być sytuowane w odległości nie mniejszej niż 15 m od skrajnego toru kolejowego,
- 3) budynki i budowle mogą być sytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego,

- 4) w pasie 20 m od granicy obszaru kolejowego wykonywanie robót budowlanych wymaga każdorazowo uzgodnienia z zarządcą infrastruktury kolejowej, zgodnie z przepisami odrębnymi. Pas ten pokazano na rysunku planu,
- 5) w terenach 5.MW/U, 3.MW/U, 2.MW wskazane jest zachowanie odpowiednich odległości budynków przeznaczonych na pobyt ludzi ze względu na hałas i wibracje lub zastosowanie odpowiednich rozwiązań technicznych, zapewniających ochronę akustyczną zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Wokół terenu istniejącego cmentarza (poza obszarem planu w bezpośrednim sąsiedztwie) oraz planowanego powiększenia cmentarza – teren 15.ZC ustala się strefę szerokości 50 m od zasięgu pokazanym na rysunku planu, w której obowiązują przepisy odrębne dotyczące cmentarzy, [zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze, w tym: zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, zakładów produkujących żywność, zakładów żywienia zbiorowego lub zakładów przechowujących artykuły spożywcze oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody dopicia potrzeb gospodarczych. Zakaz nie dotyczy istniejącej już, legalnie wzniesionej zabudowy.

§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Powiązania zewnętrzne obszaru planu z otoczeniem zapewnia ul. Królowej Jadwigi (sąsiednia do granic opracowania) oraz ul. Kolejowa, planowana w obszarze kolejowym, w bezpośrednim sąsiedztwie granic planu.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) woda z sieci wodociągowej: nowe sieci realizować w pasach drogowych ulic,
- 2) zapewnić odpowiednią ilość wody do celów przeciwpożarowych służącej do zewnętrznego gaszenia pożaru dla nowo powstających obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie gospodarki ściekami sanitarnymi:

- 1) ścieki sanitarne odprowadzać do sieci kanalizacji sanitarnej,
- 2) kanalizację sanitarną projektować w pasach drogowych ulic.

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- 1) odprowadzać powierzchniowo na własnym terenie lub do sieci kanalizacji deszczowej,
- 2) nowe odcinki sieci kanalizacji deszczowej realizować w pasach drogowych ulic,
- 3) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych i roztopowych z dachów budynków oraz z terenów niezabudowanych i zieleni towarzyszącej w granicach własnych działek w celu ich późniejszego wykorzystania (np. do pielęgnacji zieleni), w formie szczelnych zbiorników retencyjnych, oczek wodnych itp.,
- 4) odprowadzenie wód opadowych do odbiorników zgodnie z przepisami odrębnymi i na warunkach w nich określonych,
- 5) nakaz kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i drogi przed spływaniem wód opadowych.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) zaopatrzenie z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych oraz stacji transformatorowych lub z lokalnych źródeł, w tym produkujących energię ze źródeł odnawialnych, stanowiących mikroinstalacje,
- 2) dopuszcza się sytuowanie nowych stacji transformatorowych w obszarze planu, zgodnie z potrzebami inwestorów, a także w uzgodnieniu z zarządcą sieci. Szczegółowych lokalizacji w liniach rozgraniczających poszczególnych terenów nie ustala się.

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło: z indywidualnych źródeł niskoemisyjnych lub bezemisyjnych.

7. W zakresie gospodarki odpadami:

- 1) odpady komunalne gromadzić selektywnie w wydzielonych i przystosowanych miejscach, zapewniając zabezpieczenie przed przedostaniem się do środowiska substancji szkodliwych, zapewnić regularny wywóz przez uprawnione podmioty,
- 2) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi oraz przepisami lokalnymi Gminy Czersk.

8. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej: dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń i sieci infrastruktury telekomunikacyjnej oraz sieci szerokopasmowych oraz przyłączy do zabudowy.

9. Inne ustalenia: dopuszcza się zaopatrzenie obszaru w gaz poprzez projektowane gazociągi średniego i niskiego ciśnienia lub za pomocą gazu zbiornikowego.

10. Dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz przyłączy do obiektów budowlanych.

§ 12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

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

§ 13. Ustalenia szczegółowe dla terenu 2.MW

1. Ustala się dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.MW przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. Dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy dla terenu 2.MW:

- 1) budynki mieszkalne wielorodzinne,
- 2) dopuszcza się sytuowanie poza budynkami mieszkalnymi towarzyszących im placów zabaw, zieleni towarzyszącej,
- 3) dopuszcza się sytuowanie towarzyszących budynków garażowych, gospodarczych, altan, wiat;
- 4) dopuszcza się sytuowanie związanych z obiektami budowlanymi urządzeń budowlanych takich jak: przyłącza, urządzenia instalacyjne, dojścia, dojzdy, przejazdy, ogrodzenia, miejsca parkingowe i place postojowe, place pod śmietniki, a także zieleni towarzyszącej, małej architektury, infrastruktury technicznej (np. stacji transformatorowych, przepompowni ścieków),
- 5) dopuszcza się sytuowanie odcinków sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stanowiących cele publiczne.

3. Formy i funkcje zabudowy wykluczone w terenie 2.MW:

- 1) nie dopuszcza się sytuowania funkcji usługowych w formie lokali wbudowanych,
- 2) wykluczona zabudowa w formie obiektów tymczasowych, przy czym nie dotyczy to obiektów wznoszonych na czas budowy.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z ustaleniami ogólnymi teren położony w granicach obszaru Natura 2000 – Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków PLB220009 Bory Tucholskie gdzie obowiązują przepisy odrębne oraz:

- 1) ustala się standard akustyczny o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska oraz dopuszczalnego hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 2) w zagospodarowaniu i urządzaniu terenu uwzględnić zachowanie istniejącej wartościowego drzewostanu, w szczególności zieleni wysokiej tj. wymagającej pozwoleń na wycinkę zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) w nowych nasadzeniach nakaz wprowadzenia w ramach zieleni towarzyszącej funkcji podstawowej, w terenach biologicznie czynnych, zieleni wysokiej opartej na gatunkach rodzimych, zgodnych geograficznie,
- 4) ochronie podlega historyczny drzewostan wskazany na rysunku planu.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – wg ustaleń ogólnych, zgodnie z § 6, budynek mieszkalny przy ul. Królowej Jadwigi 11 to zabytek ujęty w gminnej ewidencji zabytków, obowiązują dla niego ustalenia zawarte w § 6 ust 2 i 3.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej – nie występuje potrzeba określania.

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

1) wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenu:

- a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 25%,
- b) minimalna intensywność zabudowy – 0,25, maksymalna intensywność zabudowy – liczona w stosunku do powierzchni terenu działki budowlanej: nie większa jak 2,00,
- c) łączna powierzchnia zabudowy liczona jako % powierzchni terenu działki budowlanej: nie większa jak 50%,

2) parametry, gabaryty, zasady kształtowania zabudowy:

- a) dla budynku zabytkowego ujętego w gminnej ewidencji zabytków, pokazanego na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 6 ust 2 i 3;
- b) budynki pomocnicze (garaże) oraz obiekty typu wiaty, altany:
 - wysokość – nie wyżej jak 6 m,
 - geometria dachów – dachy dowolne, w tym dachy płaskie,

3) linie zabudowy – ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków, jak na rysunku planu,

4) dopuszcza się w terenie 2.MW sytuowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej bezpośrednio przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną.

5) zasady zagospodarowania dotyczące miejsc parkingowych:

- a) miejsca parkingowe dla samochodów osobowych dla obsługi terenu, w ilości zabezpieczającej potrzeby własne realizować, sytuować w granicach własnej działki,
- b) miejsca parkingowe realizować jako miejsca naziemne, w kondygnacjach podziemnych lub w garażach,
- c) zapewnić w zagospodarowaniu terenu minimum 2 miejsca parkingowe, pozostałe miejsca dopuszcza się sytuować na ogólnodostępnych parkingach w sąsiedztwie, w odległości dogodnego dojścia pieszego,

6) w zakresie wykończenia budynków ustala się wymóg stosowania następującej kolorystyki oraz rozwiązań materiałowych:

- a) wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;
- b) stosowanie kolorystyki pokrycia dachów, ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, szarości.

8. 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 – nie występuje potrzeba określania.

9. Nie określa się minimalnej powierzchni nowowydzielanej działki budowlanej.

10. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) w terenie 2.MW obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z sąsiedztwa linii kolejowej określone w § 10 ust. 1. Zasięg pasa, w którym wymagane jest uzgadnianie zagospodarowania z zarządcą kolei jak na rysunku planu,
- 2) cała działka wraz ze starodrzewem objęta jest ochroną ze względu na występowanie zabytku ujętego w ewidencji zabytków, historyczne drzewa oraz otoczenie zabytku podlegają ochronie, zagospodarowanie terenu winno zapewniać właściwą ochronę i ekspozycję zabytkowego budynku, w tym jego elewacji frontowej oraz ścian bocznych.

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

- 1) obsługa komunikacyjna terenu 2.MW z sąsiedniej ulicy Królowej Jadwigi (pas drogowy poza granicami planu),
- 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi, zawartymi w § 11.

12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 0%.

§ 14. Ustalenia szczegółowe dla terenu 3.MW/U

1. Ustala się dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3.MW/U przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub zabudowy usługowej, nie określa się wzajemnych proporcji pomiędzy funkcjami – funkcje mogą występować łącznie lub samodzielnie.

2. Dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy dla terenu 3.MW/U:

- 1) budynki mieszkalne wielorodzinne w formie wolnostojącej, budynki mieszkalno-usługowe, budynki usługowe,
- 2) usługi dopuszczalne – z zakresu usług nieuciążliwych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej realizowane jako lokale wbudowane np. w partery budynku wielorodzinnego np. usługi typu drobny handel detaliczny, działalność biurowa, gabinet lekarski itp.,
- 3) usługi realizowane jako samodzielne obiekty budowlane, wolnostojące lub dobudowane do budynków mieszkalnych,
- 4) dopuszcza się sytuowanie poza budynkami mieszkalnymi, mieszkalno-usługowymi lub usługowymi towarzyszącymi im garaży dla samochodów osobowych, budynków gospodarczych, altan, wiat,
- 5) dopuszcza się sytuowanie związanych z obiektami budowlanymi urządzeń budowlanych, zieleni towarzyszącej oraz niewielkiej infrastruktury technicznej (np. stacji transformatorowych, przepompowni ścieków),
- 6) dopuszcza się sytuowanie odcinków sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stanowiących cele publiczne.

3. Formy i funkcje zabudowy wykluczone w terenie 3.MW/U

- 1) funkcje usługowe uciążliwe,
- 2) usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
- 3) zabudowa w formie obiektów tymczasowych, przy czym nie dotyczy to obiektów wznoszonych na czas budowy.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z ustaleniami ogólnymi teren położony w granicach obszaru Natura 2000 – Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków PLB220009 Bory Tucholskie gdzie obowiązują przepisy odrębne oraz:

- 1) ustala się standard akustyczny, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska oraz dopuszczalnego hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- 2) w nowych nasadzeniach nakaz wprowadzenia w ramach zieleni towarzyszącej funkcji podstawowej, w terenach biologicznie czynnych, zieleni wysokiej opartej na gatunkach rodzimych, zgodnych geograficznie.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – wg ustaleń ogólnych, zgodnie z § 6.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej – nie występuje potrzeba określania.

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

1) wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenu:

- a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 25%,
- b) minimalna intensywność zabudowy – 0,10, maksymalna intensywność zabudowy – liczona w stosunku do powierzchni terenu działki budowlanej: nie większa jak 1,50,
- c) łączna powierzchnia zabudowy liczona jako % powierzchni terenu działki budowlanej: nie większa jak 50%,

2) parametry, gabaryty, zasady kształtowania zabudowy:

a) budynki podstawowe (mieszkalne, mieszkalno-usługowe, usługowe):

- dopuszcza się podpiwniczenie, dopuszcza się maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
- wysokość budynków – nie wyżej jak 9,0 m, maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru mierzony przed głównym wejściem do budynku – 0,6m,
- geometria dachów – dla nowej zabudowy dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe, o nachyleniach 20–45 stopni, przy nachyleniach powyżej 30 stopni kryte dachówką w kolorze naturalnym materiałów ceramicznych, dla zabudowy istniejącej dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii dachów,

b) budynki pomocnicze (garaże, budynki gospodarcze) oraz obiekty typu wiaty, altany

- wysokość – nie wyżej jak 6 m,
- geometria dachów – dachy dowolne, w tym dachy płaskie,

3) linie zabudowy – ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków, jak na rysunku planu,

4) dopuszcza się w terenie 3.MW/U sytuowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej bezpośrednio przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną,

5) zasady zagospodarowania dotyczące miejsc parkingowych:

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

b) miejsca parkingowe realizować jako miejsca naziemne, w kondygnacjach podziemnych lub w garażach,

c) wskaźnik obowiązujący:

- dla funkcji mieszkaniowej minimum 1 miejsce /1 lokal mieszkalny,
- dla funkcji usługowych: 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, na każde 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych innych niż wymienione wyżej 4 stanowiska postojowe,

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

- e) w zagospodarowaniu terenu dla funkcji usługowych uwzględnić miejsca do parkowania dla rowerów – min 2 msc na usługę,
- 6) w zakresie wykończenia budynków ustala się wymóg stosowania następującej kolorystyki oraz rozwiązań materiałowych:
 - a) wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów,
 - b) stosowanie kolorystyki pokrycia dachów, ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, szarości.

8. 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 – nie występuje potrzeba określania.

9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- a) minimalna i maksymalna szerokość frontu nowowydzielanej działki – nie określa się wymaganego parametru,
- b) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90 stopni +/- 10stopni,
- c) minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek budowlanych – 1000 m²,
- d) minimalna szerokość nowowydzielanych dojazdów 5,0m, dojazd winien spełniać wymagania przepisów odrębnych.

10. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – w terenie 3.MW/U obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z sąsiedztwa linii kolejowej określone w § 10 ust 1, zasięg pasa w którym wymagane jest uzgadnianie zagospodarowania z zarządcą kolei jak na rysunku planu.

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

- 1) obsługa komunikacyjna terenu 3.MW/U z ul. Królowej Jadwigi (pas drogowy poza granicami planu, w bezpośrednim sąsiedztwie) lub z ul. Kolejowej (pas drogowy poza granicami planu),
- 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi, zawartymi w § 11.

12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 0%.

§ 15. Ustalenia szczegółowe dla terenu 4.U

1. Ustala się dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4.U przeznaczenie – teren zabudowy usługowej.

2. Dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy dla terenu 4.U

- 1) budynki usługowe, w tym z zakresu użyteczności publicznej, usługi handlu, gastronomii, drobnego rzemiosła,
- 2) usługi realizowane jako zabudowa wolnostojąca,
- 3) dopuszcza się sytuowanie poza budynkami usługowymi towarzyszącymi im garaży dla samochodów osobowych, budynków gospodarczych, altan, wiat,
- 4) dopuszcza się sytuowanie związanych z obiektami budowlanymi urządzeń budowlanych takich jak: przyłącza, urządzenia instalacyjne, dojścia, dojazdy, przejazdy, ogrodzenia, miejsca parkingowe i place postojowe, place pod śmietniki, a także zieleni towarzyszącej, małej architektury, infrastruktury technicznej (np. stacji transformatorowych, przepompowni ścieków);
- 5) dopuszcza się sytuowanie odcinków sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stanowiących cele publiczne.

3. Formy i funkcje zabudowy wykluczone w terenie 4.U:

- 1) funkcje usługowe uciążliwe,

- 2) usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
- 3) zabudowa w formie obiektów tymczasowych, przy czym nie dotyczy to obiektów wznoszonych na czas budowy.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z ustaleniami ogólnymi – teren położony w granicach obszaru Natura 2000 - Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków PLB220009 Bory Tucholskie gdzie obowiązują przepisy odrębne oraz w nowych nasadzeniach nakaz wprowadzenia w ramach zieleni towarzyszącej funkcji podstawowej, w terenach biologicznie czynnych, zieleni wysokiej opartej na gatunkach rodzimych, zgodnych geograficznie.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – wg ustaleń ogólnych, zgodnie z § 6.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej – nie występuje potrzeba określania.

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

- 1) wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 5%,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,10, maksymalna intensywność zabudowy – liczona w stosunku do powierzchni terenu działki budowlanej: nie większa jak 0,80,
 - c) łączna powierzchnia zabudowy liczona jako % powierzchni terenu działki budowlanej: nie większa jak 40%,
- 2) parametry, gabaryty, zasady kształtowania zabudowy:
 - a) budynki podstawowe (usługowe):
 - dopuszcza się podpiwniczenie, dopuszcza się maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
 - wysokość budynków – nie wyżej jak 11,0m, maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru mierzony przed głównym wejściem do budynku – 0,6m,
 - geometria dachów – dla nowej zabudowy dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe, o nachyleniach 20–45 stopni, przy nachyleniach powyżej 30 stopni kryte dachówką w kolorze naturalnym z materiałów ceramicznych; dopuszcza się dla istniejącej zabudowy zachowanie istniejącej geometrii dachów,
 - b) budynki pomocnicze (garaże, budynki gospodarcze) oraz obiekty typu wiaty, altany
 - wysokość – nie wyżej jak 6 m,
 - geometria dachów – dachy dowolne, w tym dachy płaskie,
- 3) linie zabudowy – ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków, jak na rysunku planu,
- 4) dopuszcza się w terenie 4.U sytuowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej bezpośrednio przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną,
- 5) zasady zagospodarowania dotyczące miejsc parkingowych:
 - a) miejsca parkingowe dla samochodów osobowych dla obsługi terenu, w ilości zabezpieczającej potrzeby własne realizować, sytuować w granicach własnej działki,
 - b) miejsca parkingowe realizować jako miejsca naziemne, w kondygnacjach podziemnych lub w garażach,
 - c) wskaźnik obowiązujący minimum 1 miejsce na 250m² pow. użytkowej usług,

- d) w ogólnej liczbie miejsc do parkowania wymóg zapewnienia miejsc do parkowania przeznaczonych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na 5 miejsc w ogólnej liczbie stanowisk,
- e) w zagospodarowaniu terenu dla funkcji usługowych uwzględnić miejsca do parkowania dla rowerów: min 2 stanowiska.
- 6) w zakresie wykończenia budynków ustala się wymóg stosowania następującej kolorystyki oraz rozwiązań materiałowych:
- a) wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów,
 - b) stosowanie kolorystyki pokrycia dachów, ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, szarości.
8. 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 – nie występuje potrzeba określania.
9. Nie określa się minimalnej powierzchni nowowydzielanej działki budowlanej.
10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nie występuje potrzeba określania.
11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) obsługa komunikacyjna terenu 4.U z drogi 11.KDD–ul. Piłsudskiego lub z ul. Królowej Jadwigi (pas drogowy poza granicami planu w bezpośrednim sąsiedztwie),
 - 2) wskazany zjazd z drogi o niższej kategorii,
 - 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi, zawartymi w § 11.
12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w wysokości 0%.

§ 16. Ustalenia szczegółowe dla terenu 5.MW/U

1. Ustala się dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5.MW/U przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub zabudowy usługowej. Na jednej działce dopuszcza się zarówno odrębne funkcje mieszkalne bądź usługowe jak też funkcje mieszane; nie określa się wzajemnych proporcji pomiędzy funkcjami zarówno w obrębie jednej działki jak też terenu.
2. Dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy dla terenu 5.MW/U:
- 1) budynki mieszkalne wielorodzinne w formie wolnostojącej, budynki mieszkalno-usługowe, budynki usługowe,
 - 2) usługi dopuszczalne – z zakresu usług nieuciążliwych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej realizowane jako lokale wbudowane np. w partery budynku wielorodzinnego lub jako wolnostojące czy dobudowane,
 - 3) dopuszcza się usługi z zakresu użyteczności publicznej oraz usługi typu drobny handel detaliczny, działalność biurowa, gabinet gastronomii, kultury, bankowe, zdrowia, użyteczności publicznej, nieuciążliwe usługi rzemiosła, poczta, usługi obsługi ludności lub inne o podobnym charakterze,
 - 4) dopuszcza się: obiekty zamieszkania zbiorowego takie jak: internaty, bursy związane z obiektami oświatowymi, dom opieki czy dom dla osób starszych, usługi biurowo-administracyjne, handlu detalicznego,
 - 5) place zabaw, zieleń urządzona, terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne dla potrzeb zabudowy mieszkaniowej, urządzenia - obiekty do bioretencji wód opadowych,
 - 6) dopuszcza się sytuowanie poza budynkami mieszkalnymi, mieszkalno-usługowymi lub usługowymi towarzyszących im garaży dla samochodów osobowych, altan, wiat,

- 7) dopuszcza się sytuowanie miejsc garażowych wbudowanych w kondygnacje przyziemia lub w kondygnacji podziemnej budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych a także w samodzielnych parkingach podziemnych zlokalizowanych w granicach danego terenu,
- 8) dopuszcza się sytuowanie związanych z obiektami budowlanymi urządzeń budowlanych takich jak: przyłącza, urządzenia instalacyjne, dojścia, dojazdy, przejazdy, ogrodzenia, miejsca parkingowe i place postojowe, place pod śmietniki, a także zieleni towarzyszącej, małej architektury, infrastruktury technicznej (np. stacji transformatorowych, przepompowni ścieków),
- 9) dopuszcza się sytuowanie odcinków sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stanowiących cele publiczne.

3. Formy i funkcje zabudowy wykluczone w terenie 5.MW/U:

- 1) funkcje usługowe uciążliwe, w tym zaliczane do przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, a także funkcje usługowe nie dające się pogodzić z charakterem zabudowy mieszkaniowej, w szczególności usługi związane z obsługą komunikacji, warsztaty samochodowe, lakiernie, wulkanizacje itp.,
- 2) usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
- 3) budynki gospodarcze, magazynowe, składowe,
- 4) zespoły bądź pojedyncze wolnostojące lub dobudowane do innych budynków obiekty garażowe kubaturowe naziemne,
- 5) zabudowa w formie obiektów tymczasowych, przy czym nie dotyczy to obiektów wznoszonych na czas budowy.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z ustaleniami ogólnymi oraz:

- 1) teren położony w granicach obszaru Natura 2000 – Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków PLB220009 Bory Tucholskie gdzie obowiązują przepisy odrębne,
- 2) w nowych nasadzeniach nakaz wprowadzenia w ramach zieleni towarzyszącej funkcji podstawowej, w terenach biologicznie czynnych, zieleni wysokiej opartej na gatunkach rodzimych, zgodnych geograficznie.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – wg ustaleń ogólnych, zgodnie z § 6.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej - nie występuje potrzeba określania.

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

1) wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenu:

- a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 25%,
- b) minimalna intensywność zabudowy – 0,10, maksymalna intensywność zabudowy – liczona w stosunku do powierzchni terenu działki budowlanej: nie większa jak 3,00,
- c) łączna powierzchnia zabudowy liczona jako % powierzchni terenu działki budowlanej: nie większa jak 60%;

2) parametry, gabaryty, zasady kształtowania zabudowy:

- a) budynki podstawowe (mieszkaniowe, mieszkalno-usługowe, usługowe) :

- dopuszcza się maksymalnie 1 kondygnację podziemną, wysokość budynków – nie wyżej jak 12,0 m,

- maksymalny poziom posadowienia posadzki parterów mierzony przed głównym wejściem do budynków -0,6m
- geometria dachów – dla nowej zabudowy dachy płaskie, dopuszcza się dla istniejącej zabudowy zachowanie istniejącej geometrii dachów,

b) budynki pomocnicze oraz obiekty typu wiaty, altany:

- wysokość – nie wyżej jak 6 m,
- geometria dachów – dachy dowolne,

3) linie zabudowy –ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków, jak na rysunku planu,

4) dopuszcza się w terenie 5.MW/U:

- a) sytuowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej bezpośrednio przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną,
- b) w sytuacji zabudowy tworzącej zespół, kwartał zabudowy, dopuszcza się formy zabudowy zwartej, z sytuowaniem budynków bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią,

5) Zasady zagospodarowania dotyczące miejsc parkingowych:

- a) miejsca parkingowe dla samochodów osobowych dla obsługi terenu, w ilości zabezpieczającej potrzeby własne realizować, sytuować w granicach własnej działki,
- b) miejsca parkingowe realizować jako miejsca naziemne, w kondygnacjach podziemnych lub w garażach wbudowanych,
- c) wskaźnik obowiązujący dla zabudowy mieszkaniowej - minimum 1 miejsce/1 lokal mieszkalny,
- d) wskaźnik obowiązujący dla funkcji usługowych :

- dla lokali biurowych i administracyjnych nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej lokalu, jednocześnie nie mniej niż 2 miejsca,
- dla banków nie mniej niż 4 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej lokalu, przy mniejszych powierzchniach niż 100 m² nie mniej niż 3 miejsca,
- dla obiektów usług oświaty (przedszkola, szkoły) nie mniej niż 3,5 miejsca parkingowego na 10 zatrudnionych, jednocześnie nie mniej niż 5 miejsc,
- dla obiektów usług sportu, rekreacji i rozrywki nie mniej niż 10 miejsc parkingowych na każde rozpoczęte 100 projektowanych użytkowników, przebywających w obiekcie jednocześnie,
- dla kin, klubów, teatrów, hal widowiskowych i usług gastronomicznych nie mniej niż 3,5 miejsca parkingowego na każde rozpoczęte 10 projektowanych użytkowników przebywających w obiekcie jednocześnie, siedzeń na widowni lub miejsc konsumpcyjnych,
- dla usług zdrowia nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 1 gabinet,
- dla części hotelowej należy przyjąć nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 1 pokój gościnny, pokój hotelowy, apartament,
- dla lokali handlowych i innych lokali usługowych, niewymienionych powyżej, nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej lokalu i 1 miejsce na 10 zatrudnionych, ale nie mniej niż 3 miejsca na 1 lokal usługowy; dla zabudowy usługowej – minimum 1 miejsce,

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

f) w zagospodarowaniu terenu dla funkcji usługowych uwzględnić miejsca do parkowania dla rowerów: min 2 msc na usługę,

- 6) Ustala się wymóg nawiązania do pobliskiej zabudowy mieszkaniowej pod względem kształtowania zespołów zabudowy, kształtu brył, geometrii dachów oraz stosowanych materiałów i kolorystyki elewacji oraz harmonizowania budynków usytuowanych na jednej działce lub jednym terenie inwestycyjnym objętym jednym pozwoleniem na budowę, pod względem kolorystycznym, geometrii dachów, rozwiązań materiałowych pokrycia dachowego czy wystroju elewacji, a dla nowej zabudowy uzupełniającej program użytkowy zabudowanego terenu nawiązywanie formą architektoniczną, wystrojem zewnętrznym do zasad kompozycyjnych zabudowy istniejącej,
- 7) w zakresie wykończenia budynków ustala się wymóg nawiązania do pobliskiej historycznej zabudowy kolejowej i mieszkaniowej (w szczególności objętej ochroną), stosowania następującej kolorystyki oraz rozwiązań materiałowych:
- a) wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów,
 - b) dla dachów stromych stosowanie kolorystyki pokrycia dachów ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, szarości.

8. 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 – nie występuje potrzeba określania.

9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) minimalna i maksymalna szerokość frontu nowowydzielanej działki – nie określa się wymaganego parametru,
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90 stopni +/- 10stopni,
- 3) minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek budowlanych – dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub mieszkalno-usługowej - 2000 m², wyłącznie dla zabudowy usługowej – 300 m²,
- 4) minimalna szerokość nowowydzielanych dojazdów 5,0m, dojazd winien spełniać wymagania przepisów odrębnych,
- 5) dopuszcza się łączenie istniejących w dniu uchwalenia planu działek w jeden teren inwestycyjny.

10. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – w terenie 5.MW/U obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z sąsiedztwa linii kolejowej określone w § 10 ust 1; zasięg pasa w którym wymagane jest uzgadnianie zagospodarowania z zarządcą kolei jak na rysunku planu.

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

- 1) obsługa komunikacyjna terenu 5.MW/U z drogi 11.KDD– ul. Piłsudskiego poprzez drogę 8.KDW lub z ul. Kolejowej (pas drogowy poza granicami planu w bezpośrednim sąsiedztwie),
- 2) dopuszcza się także obsługę komunikacyjną z nowowydzielonych z terenu dojazdów, pod warunkiem iż dojazdy te spełniają wymagania określone w przepisach odrębnych,
- 3) dopuszcza się dojazd poprzez sąsiedni teren 6.MW/U poprzez nowowydzielony dojazd spełniający wymagania przepisów odrębnych;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi, zawartymi w § 11.

12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 20%.

§ 17. Ustalenia szczegółowe dla terenu 6.MW/U

1. Ustala się dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6.MW/U przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub zabudowy usługowej. Na jednej działce dopuszcza się zarówno odrębne funkcje mieszkalne bądź usługowe jak też funkcje mieszane; nie określa się wzajemnych proporcji pomiędzy funkcjami zarówno w obrębie jednej działki jak też terenu.

2. Dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy dla terenu 6.MW/U:

- 1) budynki mieszkalne wielorodzinne w formie wolnostojącej, budynki mieszkalno-usługowe, budynki usługowe,
- 2) usługi dopuszczalne – z zakresu usług nieuciążliwych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej realizowane jako lokale wbudowane np. w partery budynku wielorodzinnego lub jako wolnostojące czy dobudowane,
- 3) dopuszcza się usługi z zakresu użyteczności publicznej oraz usługi typu drobny handel detaliczny, działalność biurowa, gabinet gastroonomii, kultury, bankowe, zdrowia, użyteczności publicznej, nieuciążliwe usługi rzemiosła, poczta, usługi obsługi ludności lub inne o podobnym charakterze.
- 4) dopuszcza się: obiekty zamieszkania zbiorowego takie jak: internaty, bursy związane z obiektami oświatowymi, dom opieki czy dom dla osób starszych, usługi biurowo-administracyjne, handlu detalicznego.
- 5) place zabaw, zieleń urządzona, terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne dla potrzeb zabudowy mieszkaniowej, urządzenia–obiekty do bioretencji wód opadowych,
- 6) dopuszcza się sytuowanie poza budynkami mieszkalnymi, mieszkalno-usługowymi lub usługowymi towarzyszącymi im garaży dla samochodów osobowych, altan, wiat,
- 7) dopuszcza się sytuowanie miejsc garażowych wbudowanych w kondygnacje przyziemia lub w kondygnacji podziemnej budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych a także w samodzielnych parkingach podziemnych zlokalizowanych w granicach danego terenu,
- 8) dopuszcza się sytuowanie związanych z obiektami budowlanymi urządzeń budowlanych takich jak: przyłącza, urządzenia instalacyjne, dojścia, dojazdy, przejazdy, ogrodzenia, miejsca parkingowe i place postojowe, place pod śmietniki, a także zieleni towarzyszącej, małej architektury, infrastruktury technicznej (np. stacji transformatorowych, przepompowni ścieków),
- 9) dopuszcza się nowowydzielony dojazd do terenów sąsiednich 5.MW/U,
- 10) dopuszcza się sytuowanie odcinków sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stanowiących cele publiczne.

3. Formy i funkcje zabudowy wykluczone w terenie 6.MW/U:

- 1) funkcje usługowe uciążliwe, w tym zaliczane do przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, a także funkcje usługowe nie dające się pogodzić z charakterem zabudowy mieszkaniowej, w szczególności usługi związane z obsługą komunikacji, warsztaty samochodowe, lakiernie, wulkanizacje itp.,
- 2) usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
- 3) budynki gospodarcze, magazynowe, składowe,
- 4) zespoły bądź pojedyncze wolnostojące lub dobudowane do innych budynków obiekty garażowe kubaturowe naziemne,
- 5) zabudowa w formie obiektów tymczasowych, przy czym nie dotyczy to obiektów wznoszonych na czas budowy.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z ustaleniami ogólnymi oraz:

- 1) teren położony w granicach obszaru Natura 2000 – Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków PLB220009 Bory Tucholskie gdzie obowiązują przepisy odrębne,
- 2) w nowych nasadzeniach nakaz wprowadzenia w ramach zieleni towarzyszącej funkcji podstawowej, w terenach biologicznie czynnych, zieleni wysokiej opartej na gatunkach rodzimych, zgodnych geograficznie.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – wg ustaleń ogólnych, zgodnie z § 6.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej– nie występuje potrzeba określania.

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

1) wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenu:

- a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 25%,
- b) minimalna intensywność zabudowy – 0,10, maksymalna intensywność zabudowy – liczona w stosunku do powierzchni terenu działki budowlanej: nie większa jak 2,40,
- c) łączna powierzchnia zabudowy liczona jako % powierzchni terenu działki budowlanej: nie większa jak 60%;

2) parametry, gabaryty, zasady kształtowania zabudowy:

a) budynki podstawowe (mieszkaniowe, mieszkalno-usługowe, usługowe) :

- dopuszcza się maksymalnie 1 kondygnację podziemną, dopuszcza się maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne,
- wysokość budynków – nie wyżej jak 12,0 m,
- geometria dachów – dla nowej zabudowy dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe, o nachyleniach połąci od 20 do 45 stopni,
- maksymalny poziom posadowienia posadzki parterów mierzony przed głównym wejściem do budynków –0,6m,

b) budynki pomocnicze oraz obiekty typu wiaty, altany:

- wysokość – nie wyżej jak 6 m npt,
- geometria dachów – dachy dowolne,

3) linie zabudowy - ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków, jak na rysunku planu,

4) dopuszcza się w terenie 6.MW/U:

- a) sytuowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej bezpośrednio przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną,
- b) w sytuacji zabudowy tworzącej zespół, kwartał zabudowy, dopuszcza się formy zabudowy zwartej, z sytuowaniem budynków bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią,

5) zasady zagospodarowania dotyczące miejsc parkingowych:

- a) miejsca parkingowe dla samochodów osobowych dla obsługi terenu, w ilości zabezpieczającej potrzeby własne realizować, sytuować w granicach własnej działki,
- b) miejsca parkingowe realizować jako miejsca naziemne, w kondygnacjach podziemnych lub w garażach,
- c) wskaźnik obowiązujący dla zabudowy mieszkaniowej – minimum 1 miejsce/1 lokal mieszkalny,
- d) wskaźnik obowiązujący dla funkcji usługowych:
 - dla lokali biurowych i administracyjnych nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej lokalu, jednocześnie nie mniej niż 2 miejsca,
 - dla banków nie mniej niż 4 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej lokalu, przy mniejszych powierzchniach niż 100 m² nie mniej niż 3 miejsca,
 - dla obiektów usług oświaty (przedszkola, szkoły) nie mniej niż 3,5 miejsca parkingowego na 10 zatrudnionych, jednocześnie nie mniej niż 5 miejsc,

- dla obiektów usług sportu, rekreacji i rozrywki nie mniej niż 10 miejsc parkingowych na każde rozpoczęte 100 projektowanych użytkowników, przebywających w obiekcie jednocześnie,
 - dla kin, klubów, teatrów, hal widowiskowych i usług gastronomicznych nie mniej niż 3,5 miejsca parkingowego na każde rozpoczęte 10 projektowanych użytkowników przebywających w obiekcie jednocześnie, siedzeń na widowni lub miejsc konsumpcyjnych,
 - dla usług zdrowia nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 1 gabinet,
 - dla części hotelowej należy przyjąć nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 1 pokój gościnny, pokój hotelowy, apartament,
 - dla lokali handlowych i innych lokali usługowych, niewymienionych powyżej, nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej lokalu i 1 miejsce na 10 zatrudnionych, ale nie mniej niż 3 miejsca na 1 lokal usługowy, dla zabudowy usługowej – minimum 1 miejsce,
- e) w ogólnej liczbie miejsc do parkowania wymóg zapewnienia miejsc do parkowania przeznaczonych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż: 1 miejsce na 5 miejsc w ogólnej liczbie stanowisk,
- f) w zagospodarowaniu terenu dla funkcji usługowych uwzględnić miejsca do parkowania dla rowerów – min 2 msc na usługę,
- 6) ustala się wymóg nawiązania do pobliskiej historycznej zabudowy mieszkaniowej (w większości objętej ochroną) pod względem kształtowania zespołów zabudowy, kształtu brył, geometrii dachów oraz stosowanych materiałów i kolorystyki elewacji oraz wymóg harmonizowania budynków usytuowanych na jednej działce lub jednym terenie inwestycyjnym objętym jednym pozwoleniem na budowę, pod względem kolorystycznym, geometrii dachów, rozwiązań materiałowych pokrycia dachowego czy wystroju elewacji, a dla nowej zabudowy uzupełniającej program użytkowy zabudowanego terenu nawiązywanie formą architektoniczną, wystrojem zewnętrznym do zasad kompozycyjnych zabudowy istniejącej,
- 7) w zakresie wykończenia budynków ustala się wymóg nawiązania do pobliskiej historycznej zabudowy kolejowej i mieszkaniowej (w szczególności objętej ochroną), w tym stosowania następującej kolorystyki oraz rozwiązań materiałowych:
- a) wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;
 - b) dla dachów stromych stosowanie kolorystyki pokrycia dachów ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, szarości.
8. 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 – nie występuje potrzeba określania.
9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
- 1) minimalna i maksymalna szerokość frontu nowowydzielanej działki – nie określa się wymaganego parametru,
 - 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90 stopni +/- 10stopni,
 - 3) minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek budowlanych – dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub mieszkalno-usługowej - 2000 m², wyłącznie dla zabudowy usługowej – 300 m²,
 - 4) minimalna szerokość nowo wydzielanych dojazdów 5,0m, dojazd winien spełniać wymagania przepisów odrębnych
 - 6) dopuszcza się łączenie istniejących w dniu uchwalenia planu działek w jeden teren inwestycyjny.
10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nie występuje potrzeba określania.
11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) obsługa komunikacyjna terenu 6.MW/U z drogi 11.KDD– ul. Piłsudskiego,

- 2) dopuszcza się także obsługę komunikacyjną z nowowydzielonych z terenu dojazdów, pod warunkiem iż dojazdy te spełniają wymagania określone w przepisach odrębnych,
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi, zawartymi w § 11.

12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 20%.

§ 18. Ustalenia szczegółowe dla terenu 7.U

1. Ustala się dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 7.U przeznaczenie – teren zabudowy usługowej.

2. Dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy dla terenu 7.U:

- 1) budynki usługowe, w tym z zakresu użyteczności publicznej, usługi handlu, gastronomii, drobnego rzemiosła, wraz z towarzyszącymi budynkami pomocniczymi typu garaże, budynki gospodarcze,
- 2) dopuszcza się sytuowanie związanych z obiektami budowlanymi urządzeń budowlanych takich jak: przyłącza, urządzenia instalacyjne, dojścia, dojazdy, przejazdy, ogrodzenia, miejsca parkingowe i place postojowe, place pod śmietniki, a także zieleni towarzyszącej, małej architektury, infrastruktury technicznej (np. stacji transformatorowych, przepompowni ścieków),
- 3) dopuszcza się sytuowanie odcinków sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stanowiących cele publiczne.

3. Formy i funkcje zabudowy wykluczone w terenie 7.U:

- 1) funkcje usługowe uciążliwe, w tym zaliczane do przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych,
- 2) usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
- 3) zabudowa w formie obiektów tymczasowych, przy czym nie dotyczy to obiektów wznoszonych na czas budowy.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z ustaleniami ogólnymi – teren położony w granicach obszaru Natura 2000 – Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków PLB220009 Bory Tucholskie, gdzie obowiązują przepisy odrębne.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – wg ustaleń ogólnych, zgodnie z § 6.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej – nie występuje potrzeba określania.

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

1) wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenu:

- a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 5%,
- b) minimalna intensywność zabudowy – 0,10, maksymalna intensywność zabudowy – liczona w stosunku do powierzchni terenu działki budowlanej przeznaczonej/wydzielonej pod zabudowę: nie większa jak 1,40,
- c) łączna powierzchnia zabudowy liczona jako % powierzchni terenu działki budowlanej: nie większa jak 70%,

2) Parametry, gabaryty, zasady kształtowania zabudowy:

- a) budynki podstawowe (usługowe):

- dopuszcza się maksymalnie 1 kondygnację podziemną, dopuszcza się maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
 - wysokość budynków – nie wyżej jak 11,0 m,
 - geometria dachów – dla nowej zabudowy dachy płaskie, dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe, o nachyleniach 20-45 stopni, przy nachyleniach powyżej 30stopni kryte dachówką w kolorze naturalnym materiałów ceramicznych, dopuszcza się dla istniejącej zabudowy zachowanie istniejącej geometrii dachów,
- b) budynki pomocnicze (garaże, budynki gospodarcze) oraz obiekty typu wiaty, altany:
- wysokość – nie wyżej jak 6 m npt,
 - geometria dachów – dachy dowolne,
- 3) linie zabudowy – ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków, jak na rysunku planu,
- 4) dopuszcza się w terenie 7.U:
- a) sytuowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej bezpośrednio przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną,
 - b) dla zabudowy zwartej sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią,
- 5) Zasady zagospodarowania dotyczące miejsc parkingowych:
- a) miejsca parkingowe dla samochodów osobowych dla obsługi terenu, w ilości zabezpieczającej potrzeby własne realizować, sytuować w granicach własnej działki,
 - b) miejsca parkingowe realizować jako miejsca naziemne, w kondygnacjach podziemnych lub w garażach,
 - c) wskaźnik obowiązujący minimum 6 miejsc,
 - d) dopuszcza się sytuowanie miejsc parkingowych na ogólnodostępnych parkingach w odległości dogodnego dojścia pieszego,
 - e) w ogólnej liczbie miejsc do parkowania wymóg zapewnienia miejsc do parkowania przeznaczonych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż: 1 miejsce na 5 miejsc w ogólnej liczbie stanowisk,
 - f) w zagospodarowaniu terenu dla funkcji usługowych uwzględnić miejsca do parkowania dla rowerów – min 2 msc na usługę.
- 6) ustala się wymóg harmonizowania budynków usytuowanych na jednej działce lub jednym terenie inwestycyjnym objętym jednym pozwoleniem na budowę, pod względem kolorystycznym, geometrii dachów, rozwiązań materiałowych pokrycia dachowego czy wystroju elewacji, a dla nowej zabudowy uzupełniającej program użytkowy zabudowanego terenu nawiązywanie formą architektoniczną, wystrojem zewnętrznym do zasad kompozycyjnych zabudowy istniejącej,
- 7) w zakresie wykończenia budynków ustala się wymóg stosowania następującej kolorystyki oraz rozwiązań materiałowych:
- a) wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów,
 - b) dla dachów stromych stosowanie kolorystyki pokrycia dachów, ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, szarości.
8. 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 – nie występuje potrzeba określania.
9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie określa się minimalnej powierzchni nowowydzielanej działki budowlanej.
10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nie występuje potrzeba określania.

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

- 1) obsługa komunikacyjna terenu 7.U z drogi 11.KDD–ul. Piłsudskiego lub z drogi 8.KDW,
- 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi, zawartymi w § 11.

12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 0%.

§ 19. Ustalenia szczegółowe dla terenu 10.MN/U

1. Ustala się dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 10.MN/U przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy usługowej. Na jednej działce dopuszcza się zarówno odrębne funkcje mieszkalne bądź usługowe jak też funkcje mieszane, nie określa się wzajemnych proporcji pomiędzy funkcjami zarówno w obrębie jednej działki jak też terenu.

2. Dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy dla terenu 10.MN/U:

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej, budynki mieszkalno-usługowe, budynki usługowe,
- 2) usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej realizowane jako lokale wbudowane pod warunkiem, że nie przekraczają 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego jednorodzinnego, usługi typu drobny handel detaliczny, działalność biurowa, gabinet lekarski itp.;
- 3) usługi realizowane jako samodzielne obiekty budowlane, wolnostojące lub dobudowane do budynków mieszkalnych,
- 4) dopuszcza się sytuowanie poza budynkami mieszkalnymi, mieszkalno-usługowymi lub usługowymi towarzyszących im garaży dla samochodów osobowych, budynków gospodarczych, altan, wiat,
- 5) dopuszcza się sytuowanie związanych z obiektami budowlanymi urządzeń budowlanych takich jak: przyłącza, urządzenia instalacyjne, dojścia, dojazdy, przejazdy, ogrodzenia, miejsca parkingowe i place postojowe, place pod śmietniki, a także zieleni towarzyszącej, małej architektury, infrastruktury technicznej (np. stacji transformatorowych, przepompowni ścieków),
- 6) dopuszcza się sytuowanie odcinków sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stanowiących cele publiczne.

3. Formy i funkcje zabudowy wykluczone w terenie 10.MN/U

- 1) funkcje usługowe uciążliwe, w tym zaliczane do przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, a także funkcje usługowe nie dające się pogodzić z charakterem zabudowy mieszkaniowej, w szczególności usługi związane z obsługą komunikacji, warsztaty samochodowe, lakiernie, wulkanizacje itp.,
- 2) usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
- 3) budynki magazynowe, składowe,
- 4) zabudowa w formie obiektów tymczasowych, przy czym nie dotyczy to obiektów wznoszonych na czas budowy.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z ustaleniami ogólnymi oraz:

- 1) teren położony w granicach obszaru Natura 2000 – Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków PLB220009 Bory Tucholskie gdzie obowiązują przepisy odrębne,
- 2) w nowych nasadzeniach nakaz wprowadzenia w ramach zieleni towarzyszącej funkcji podstawowej, w terenach biologicznie czynnych, zieleni wysokiej opartej na gatunkach rodzimych, zgodnych geograficznie,
- 3) ustala się standard akustyczny w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – wg ustaleń ogólnych, zgodnie z § 6.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej – nie występuje potrzeba określania.

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

1) wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenu:

- a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 25%,
- b) minimalna intensywność zabudowy – 0,10, maksymalna intensywność zabudowy – liczona w stosunku do powierzchni terenu działki budowlanej: nie większa jak 1,20,
- c) łączna powierzchnia zabudowy liczona jako % powierzchni terenu działki budowlanej: nie większa jak 40%;

2) Parametry, gabaryty, zasady kształtowania zabudowy:

a) budynki podstawowe (mieszaniowe, mieszkalno-usługowe, usługowe):

- dopuszcza się maksymalnie 1 kondygnację podziemną, dopuszcza się maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
- wysokość budynków – nie wyżej jak 10,0 m,
- geometria dachów – dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe, o nachyleniach 20-45 stopni, przy nachyleniach powyżej 30 stopni kryte dachówką w kolorze naturalnym materiałów ceramicznych, dopuszcza się także dachy płaskie;

b) budynki pomocnicze oraz obiekty typu wiaty, altany:

- wysokość – nie wyżej jak 6 m,
- geometria dachów – dachy dowolne,

3) linie zabudowy - ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków, jak na rysunku planu,

4) dopuszcza się w terenie 10.MN/U:

- a) sytuowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej bezpośrednio przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną,
- b) dla działek wyłącznie z zabudową mieszkaniową jednorodzinną dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych i gospodarczych o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi dot. warunków techniczno-budowlanych (tj. o długości nie większej niż 6,5m i wysokości nie większej niż 3m) bezpośrednio przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną ścianą bez okien i drzwi – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- c) dla zabudowy w formie bliźniaczej i szeregowej dopuszcza się sytuowanie budynków mieszkalnych bezpośrednio przy granicy działki sąsiedniej.

5) zasady zagospodarowania dotyczące miejsc parkingowych:

- a) miejsca parkingowe dla samochodów osobowych dla obsługi terenu, w ilości zabezpieczającej potrzeby własne realizować, sytuować w granicach własnej działki,
- b) miejsca parkingowe realizować jako miejsca naziemne, w kondygnacjach podziemnych lub w garażach,
- c) wskaźnik obowiązujący dla zabudowy mieszkaniowej - minimum 1 miejsce/1 lokal mieszkalny,
- d) wskaźnik obowiązujący dla funkcji usługowych:
 - dla lokali biurowych i administracyjnych nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej lokalu, jednocześnie nie mniej niż 2 miejsca,

- dla banków nie mniej niż 4 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej lokalu, przy mniejszych powierzchniach niż 100 m² nie mniej niż 3 miejsca,
 - dla usług gastronomicznych nie mniej niż 3,5 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 10 miejsc konsumpcyjnych,
 - dla usług zdrowia nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 1 gabinet,
 - dla lokali handlowych i innych lokali usługowych, niewymienionych powyżej, nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej lokalu i 1 miejsce na 10 zatrudnionych, ale nie mniej niż 3 miejsca na 1 lokal usługowy,
- e) w ogólnej liczbie miejsc do parkowania wymóg zapewnienia miejsc do parkowania przeznaczonych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na 5 miejsc w ogólnej liczbie stanowisk,
- f) w zagospodarowaniu terenu dla funkcji usługowych uwzględnić miejsca do parkowania dla rowerów – min 2 msc na usługę,
- 6) ustala się wymóg harmonizowania budynków usytuowanych na jednej działce lub jednym terenie inwestycyjnym objętym jednym pozwoleniem na budowę, pod względem kolorystycznym, geometrii dachów, rozwiązań materiałowych pokrycia dachowego czy wystroju elewacji, a dla nowej zabudowy uzupełniającej program użytkowy zabudowanego terenu nawiązywanie formą architektoniczną, wystrojem zewnętrznym do zasad kompozycyjnych zabudowy istniejącej,
- 7) w zakresie wykończenia budynków ustala się wymóg stosowania następującej kolorystyki oraz rozwiązań materiałowych:
- a) wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów,
 - b) dla dachów stromych stosowanie kolorystyki pokrycia dachów ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, szarości.
8. 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 – nie występuje potrzeba określania.
9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie występuje potrzeba określania.
10. Minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek budowlanych:
- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowo-usługowej – 750 m²,
 - 2) dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej lub bliźniaczej – 350 m²,
 - 3) dla zabudowy wyłącznie usługowej – 150m².
11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nie występuje potrzeba określania.
12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) obsługa komunikacyjna terenu 10.MN/U z drogi 11.KDD–ul. Piłsudskiego oraz z drogi wewnętrznej 8.KDW,
 - 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi, zawartymi w § 11.
13. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 20%.

§ 20. Ustalenia szczegółowe dla terenu 12.U

- 1. Ustala się dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 12.U przeznaczenie – teren zabudowy usługowej.

2. Dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy dla terenu 12.U

- 1) budynki usługowe, w tym z zakresu użyteczności publicznej, usługi handlu, gastronomii, drobnego rzemiosła, z ograniczeniami wynikającymi z położenia w sąsiedztwie cmentarza,
- 2) usługi realizowane jako zabudowa wolnostojąca,
- 3) dopuszcza się sytuowanie poza budynkami usługowymi towarzyszącymi im garaży dla samochodów osobowych, budynków gospodarczych, altan, wiat,
- 4) dopuszcza się sytuowanie związanych z obiektami budowlanymi urządzeń budowlanych takich jak: przyłącza, urządzenia instalacyjne, dojścia, dojazdy, przejazdy, ogrodzenia, miejsca parkingowe i place postojowe, place pod śmietniki, a także zieleni towarzyszącej, małej architektury, infrastruktury technicznej (np. stacji transformatorowych, przepompowni ścieków),
- 5) dopuszcza się sytuowanie odcinków sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stanowiących cele publiczne.

3. Formy i funkcje zabudowy wykluczone w terenie 12.U:

- 1) funkcje usługowe uciążliwe, w tym zaliczane do przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych,
- 2) usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
- 3) zabudowa w formie obiektów tymczasowych, przy czym nie dotyczy to obiektów wznoszonych na czas budowy.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z ustaleniami ogólnymi oraz:

- 1) teren położony w granicach obszaru Natura 2000 – Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków PLB220009 Bory Tucholskie gdzie obowiązują przepisy odrębne,
- 2) nakaz ochrony istniejącego wartościowego drzewostanu,
- 3) w nowych nasadzeniach nakaz wprowadzenia w ramach zieleni towarzyszącej funkcji podstawowej, w terenach biologicznie czynnych, zieleni wysokiej opartej na gatunkach rodzimych, zgodnych geograficznie,
- 4) ustala się nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej wzdłuż terenu 15.ZC oraz wzdłuż granicy z zabytkowym terenem cmentarza, jak na rysunku planu, szerokość pasa zieleni min 6,0m.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – wg ustaleń ogólnych, zgodnie z § 6, teren położony w otoczeniu zabytku wpisanego do rejestru zabytków (cmentarz parafialny, wpisany do rejestru zabytków i objęty ścisłą ochroną konserwatorską–nr rej. 1335, usytuowany poza granicą opracowania planu).

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej - nie występuje potrzeba określania.

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

- 1) wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 10%,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,10, maksymalna intensywność zabudowy – liczona w stosunku do powierzchni terenu działki budowlanej: nie większa jak 0,80;
 - c) łączna powierzchnia zabudowy liczona jako % powierzchni terenu działki budowlanej: nie większa jak 40%;
- 2) parametry, gabaryty, zasady kształtowania zabudowy:

a) budynki podstawowe (usługowe):

- dopuszcza się maksymalnie 1 kondygnację podziemną, dopuszcza się maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
- wysokość budynków – nie wyżej jak 12,0 m,
- geometria dachów – dla nowej zabudowy dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe, o nachyleniach 20–45 stopni, przy nachyleniach powyżej 30 stopni kryte dachówką w kolorze naturalnym materiałów ceramicznych, dopuszcza się dla istniejącej zabudowy zachowanie istniejącej geometrii dachów, dopuszcza się także dachy płaskie,

b) budynki pomocnicze (garaże, budynki gospodarcze) oraz obiekty typu wiaty, altany:

- wysokość – nie wyżej jak 6 m,
- geometria dachów – dachy dowolne,

3) linie zabudowy – ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków, jak na rysunku planu,

4) dopuszcza się w terenie 12.U sytuowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej bezpośrednio przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną,

5) zasady zagospodarowania dotyczące miejsc parkingowych:

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

b) miejsca parkingowe realizować jako miejsca naziemne, w kondygnacjach podziemnych lub w garażach,

c) wskaźnik obowiązujący:

- dla lokali biurowych i administracyjnych nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej lokalu, jednocześnie nie mniej niż 2 miejsca,
- dla banków nie mniej niż 4 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej lokalu, przy mniejszych powierzchniach niż 100 m² nie mniej niż 3 miejsca,
- dla lokali handlowych i innych lokali usługowych, niewymienionych powyżej, nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej lokalu i 1 miejsce na 10 zatrudnionych, ale nie mniej niż 3 miejsca na 1 lokal usługowy,

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

e) w zagospodarowaniu terenu dla funkcji usługowych uwzględnić miejsca do parkowania dla rowerów – min 2 msc na usługę,

6) ustala się wymóg harmonizowania budynków usytuowanych na jednej działce lub jednym terenie inwestycyjnym objętym jednym pozwoleniem na budowę, pod względem kolorystycznym, geometrii dachów, rozwiązań materiałowych pokrycia dachowego czy wystroju elewacji, a dla nowej zabudowy uzupełniającej program użytkowy zabudowanego terenu nawiązywanie formą architektoniczną, wystrojem zewnętrznym do zasad kompozycyjnych zabudowy istniejącej,

7) w zakresie wykończenia budynków ustala się wymóg stosowania następującej kolorystyki oraz rozwiązań materiałowych:

- a) wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów,
- b) dla dachów stromych stosowanie kolorystyki pokrycia dachów ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, szarości.

8. 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 – nie występuje potrzeba określania.

9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie występuje potrzeba określania, nie określa się minimalnej powierzchni nowowydzielanej działki budowlanej.

10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – w strefie 50m od terenu istniejącego (poza granicami planu) cmentarza oraz od terenu 15.ZC (planowane powiększenie cmentarza) obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust 2. Zasięg strefy pokazano na rysunku planu.

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

- 1) obsługa komunikacyjna terenu 12.U z drogi 11.KDD– ul. Piłsudskiego lub z ul. Gen. J.Hallera (pas drogowy poza granicami planu),
- 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi, zawartymi w § 11.

12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 0%.

§ 21. Ustalenia szczegółowe dla terenu 13.U

1. Ustala się dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 13.U przeznaczenie – teren zabudowy usługowej.

2. Dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy dla terenu 13.U:

- 1) budynki usługowe, w tym z zakresu użyteczności publicznej, usługi handlu, gastronomii, drobnego rzemiosła, z ograniczeniami wynikającymi z położenia w sąsiedztwie cmentarza;
- 2) usługi realizowane jako zabudowa wolnostojąca,
- 3) dopuszcza się sytuowanie poza budynkami usługowymi towarzyszącymi im garaży dla samochodów osobowych, budynków gospodarczych, altan, wiat,
- 4) dopuszcza się sytuowanie związanych z obiektami budowlanymi urządzeń budowlanych takich jak: przyłącza, urządzenia instalacyjne, dojścia, dojzdy, przejazdy, ogrodzenia, miejsca parkingowe i place postojowe, place pod śmietniki, a także zieleni towarzyszącej, małej architektury, infrastruktury technicznej (np. stacji transformatorowych, przepompowni ścieków),
- 5) dopuszcza się sytuowanie odcinków sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stanowiących cele publiczne.

3. Formy i funkcje zabudowy wykluczone w terenie 13.U:

- 1) funkcje usługowe uciążliwe, w tym zaliczane do przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych,
- 2) usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 3) zabudowa w formie obiektów tymczasowych, przy czym nie dotyczy to obiektów wznoszonych na czas budowy.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z ustaleniami ogólnymi oraz:

- 1) teren położony w granicach obszaru Natura 2000 – Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków PLB220009 Bory Tucholskie gdzie obowiązują przepisy odrębne,
- 2) nakaz ochrony istniejącego wartościowego drzewostanu,
- 3) w nowych nasadzeniach nakaz wprowadzenia w ramach zieleni towarzyszącej funkcji podstawowej, w terenach biologicznie czynnych, zieleni wysokiej opartej na gatunkach rodzimych, zgodnych geograficznie,
- 4) ustala się nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej wzdłuż terenu 15.ZC, jak na rysunku planu. Szerokość pasa zieleni min 3m.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – wg ustaleń ogólnych, zgodnie z § 6. Teren położony w otoczeniu zabytku wpisanego do rejestru zabytków (cmentarz parafialny, wpisany do rejestru zabytków i objęty ścisłą ochroną konserwatorską –nr rej. 1335, usytuowany poza granicą opracowania planu).

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej - nie występuje potrzeba określania.

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

1) wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenu:

- a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 10%,
- b) minimalna intensywność zabudowy – 0,10, maksymalna intensywność zabudowy – liczona w stosunku do powierzchni terenu działki budowlanej: nie większa jak 0,80,
- c) łączna powierzchnia zabudowy liczona jako % powierzchni terenu działki budowlanej: nie większa jak 40%;

2) parametry, gabaryty, zasady kształtowania zabudowy:

a) budynki podstawowe (usługowe):

- dopuszcza się podpiwniczenie, dopuszcza się maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
- wysokość budynków – nie wyżej jak 12,0 m,
- geometria dachów – dla nowej zabudowy dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe, o nachyleniach 20–45 stopni, przy nachyleniach powyżej 30 stopni kryte dachówką w kolorze naturalnym materiałów ceramicznych; dopuszcza się także dachy płaskie;

b) budynki pomocnicze (garaże, budynki gospodarcze) oraz obiekty typu wiaty, altany

- wysokość – nie wyżej jak 6 m npt,
- geometria dachów – dachy dowolne,

3) linie zabudowy – ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków, jak na rysunku planu,

4) dopuszcza się w terenie 13.U sytuowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej bezpośrednio przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną,

5) zasady zagospodarowania dotyczące miejsc parkingowych:

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

b) miejsca parkingowe realizować jako miejsca naziemne, w kondygnacjach podziemnych lub w garażach,

c) wskaźnik obowiązujący:

- dla lokali biurowych i administracyjnych nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej lokalu, jednocześnie nie mniej niż 2 miejsca,
- dla banków nie mniej niż 4 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej lokalu, przy mniejszych powierzchniach niż 100 m² nie mniej niż 3 miejsca,
- dla lokali handlowych i innych lokali usługowych, nie wymienionych powyżej, nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej lokalu i 1 miejsce na 10 zatrudnionych, ale nie mniej niż 3 miejsca na 1 lokal usługowy,

- d) w ogólnej liczbie miejsc do parkowania wymóg zapewnienia miejsc do parkowania przeznaczonych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na 5 miejsc w ogólnej liczbie stanowisk,
 - e) w zagospodarowaniu terenu dla funkcji usługowych uwzględnić miejsca do parkowania dla rowerów – min 2 miejsca na usługę,
- 6) ustala się wymóg harmonizowania budynków usytuowanych na jednej działce lub jednym terenie inwestycyjnym objętym jednym pozwoleniem na budowę, pod względem kolorystycznym, geometrii dachów, rozwiązań materiałowych pokrycia dachowego czy wystroju elewacji, a dla nowej zabudowy uzupełniającej program użytkowy zabudowanego terenu nawiązywanie formą architektoniczną, wystrojem zewnętrznym do zasad kompozycyjnych zabudowy istniejącej,
- 7) w zakresie wykończenia budynków ustala się wymóg stosowania następującej kolorystyki oraz rozwiązań materiałowych:
- a) wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów,
 - b) dla dachów stromych stosowanie kolorystyki pokrycia dachów ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, szarości.

8. 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 – nie występuje potrzeba określania.

9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie określa się minimalnej powierzchni nowowydzielanej działki budowlanej.

10. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – w strefie 50m od terenu istniejącego (poza granicami planu) cmentarza oraz od terenu 15.ZC (planowane powiększenie cmentarza) obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust 2. Zasięg strefy pokazano na rysunku planu.

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

- 1) obsługa komunikacyjna terenu 13.U z drogi 11.KDD– ul. Piłsudskiego
- 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi, zawartymi w § 11.

12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym –w wysokości 0%

§ 22. Ustalenia szczegółowe dla terenu 14.MW/U

1. Ustala się dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 14.MW/U przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub zabudowy usługowej. Na jednej działce dopuszcza się zarówno odrębne funkcje mieszkalne bądź usługowe jak też funkcje mieszane, nie określa się wzajemnych proporcji pomiędzy funkcjami zarówno w obrębie jednej działki jak też terenu.

2. Dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy dla terenu 14.MW/U:

- 1) budynki mieszkalne wielorodzinne w formie wolnostojącej, budynki mieszkalno-usługowe, budynki usługowe,
- 2) usługi dopuszczalne – z zakresu usług nieuciążliwych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej realizowane jako lokale wbudowane np. w partery budynku wielorodzinnego lub jako wolnostojące czy dobudowane,
- 3) dopuszcza się usługi z zakresu użyteczności publicznej oraz usługi typu drobny handel detaliczny, działalność biurowa, gabinet gastronomii, kultury, bankowe, zdrowia, użyteczności publicznej, nieuciążliwe usługi rzemiosła, poczta, usługi obsługi ludności lub inne o podobnym charakterze,
- 4) dopuszcza się obiekty zamieszkania zbiorowego takie jak: internaty, bursy związane z obiektami oświatowymi, dom opieki czy dom dla osób starszych, usługi biurowo-administracyjne, handlu detalicznego,

- 5) place zabaw, zieleni urządzona, terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne dla potrzeb zabudowy mieszkaniowej, urządzenia – obiekty do bioretencji wód opadowych,
- 6) dopuszcza się sytuowanie poza budynkami mieszkalnymi, mieszkalno-usługowymi lub usługowymi towarzyszącymi im garaży dla samochodów osobowych, altan, wiat,
- 7) dopuszcza się sytuowanie miejsc garażowych wbudowanych w kondygnacje przyziemia lub w kondygnacji podziemnej budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych a także w samodzielnych parkingach podziemnych zlokalizowanych w granicach danego terenu,
- 8) dopuszcza się sytuowanie związanych z obiektami budowlanymi urządzeń budowlanych takich jak: przyłącza, urządzenia instalacyjne, dojścia, dojzdy, przejazdy, ogrodzenia, miejsca parkingowe i place postojowe, place pod śmietniki, a także zieleni towarzyszącej, małej architektury, infrastruktury technicznej (np. stacji transformatorowych, przepompowni ścieków),
- 9) dopuszcza się sytuowanie odcinków sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stanowiących cele publiczne.

3. Formy i funkcje zabudowy wykluczone w terenie 14.MW/U:

- 1) funkcje usługowe uciążliwe, w tym zaliczane do przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, a także funkcje usługowe nie dające się pogodzić z charakterem zabudowy mieszkaniowej, w szczególności usługi związane z obsługą komunikacji, warsztaty samochodowe, lakiernie, wulkanizacje itp.,
- 2) usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 3) budynki gospodarcze, magazynowe, składowe,
- 4) zespoły bądź pojedyncze wolnostojące lub dobudowane do innych budynków obiekty garażowe kubaturowe naziemne,
- 5) zabudowa w formie obiektów tymczasowych, przy czym nie dotyczy to obiektów wznoszonych na czas budowy.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z ustaleniami ogólnymi oraz:

- 1) teren położony w granicach obszaru Natura 2000 – Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków PLB220009 Bory Tucholskie gdzie obowiązują przepisy odrębne,
- 2) w nowych nasadzeniach nakaz wprowadzenia w ramach zieleni towarzyszącej funkcji podstawowej, w terenach biologicznie czynnych, zieleni wysokiej opartej na gatunkach rodzimych, zgodnych geograficznie.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – wg ustaleń ogólnych, zgodnie z § 6.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej - nie występuje potrzeba określania.

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

- 1) wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 25%,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,10, maksymalna intensywność zabudowy – liczona w stosunku do powierzchni terenu działki budowlanej: nie większa jak 1,80,
 - c) łączna powierzchnia zabudowy liczona jako % powierzchni terenu działki budowlanej: nie większa jak 60%,
- 2) parametry, gabaryty, zasady kształtowania zabudowy:

- a) budynki podstawowe (mieszkaniowe, mieszkalno-usługowe, usługowe):
- dopuszcza się maksymalnie 1 kondygnację podziemną, dopuszcza się maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
 - wysokość budynków – nie wyżej jak 10,0m, maksymalny poziom posadowienia posadzki parterów mierzony przed głównym wejściem do budynku –0,6m,
 - geometria dachów – dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniach połaci od 20 do 45 stopni,
- b) budynki pomocnicze oraz obiekty typu wiaty, altany:
- wysokość – nie wyżej jak 6 m npt,
 - geometria dachów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniach połaci od 20 do 45 stopni,
- 3) linie zabudowy – ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków, jak na rysunku planu,
- 4) dopuszcza się w terenie 14.MW/U:
- a) sytuowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej bezpośrednio przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną,
- b) w sytuacji zabudowy tworzącej zespół, kwartał zabudowy, dopuszcza się formy zabudowy zwartej, z sytuowaniem budynków bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią;
- 5) Zasady zagospodarowania dotyczące miejsc parkingowych:
- a) miejsca parkingowe dla samochodów osobowych dla obsługi terenu, w ilości zabezpieczającej potrzeby własne realizować, sytuować w granicach własnej działki,
- b) miejsca parkingowe realizować jako miejsca naziemne, w kondygnacjach podziemnych lub w garażach,
- c) wskaźnik obowiązujący dla zabudowy mieszkaniowej – minimum 1 miejsce/1 lokal mieszkalny,
- d) wskaźnik obowiązujący dla funkcji usługowych:
- dla lokali biurowych i administracyjnych nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej lokalu, jednocześnie nie mniej niż 2 miejsca,
 - dla banków nie mniej niż 4 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej lokalu, przy mniejszych powierzchniach niż 100 m² nie mniej niż 3 miejsca,
 - dla kin, klubów, usług gastronomicznych nie mniej niż 3,5 miejsca parkingowego na każde rozpoczęte 10 projektowanych użytkowników przebywających w obiekcie jednocześnie, siedzeń na widowni lub miejsc konsumpcyjnych,
 - dla usług zdrowia nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 1 gabinet,
 - dla lokali handlowych i innych lokali usługowych, niewymienionych powyżej, nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej lokalu i 1 miejsce na 10 zatrudnionych, ale nie mniej niż 3 miejsca na 1 lokal usługowy, dla zabudowy usługowej – minimum 1 miejsce,
- e) w ogólnej liczbie miejsc do parkowania wymóg zapewnienia miejsc do parkowania przeznaczonych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż: 1 miejsce na 5 miejsc w ogólnej liczbie stanowisk,
- f) w zagospodarowaniu terenu dla funkcji usługowych uwzględnić miejsca do parkowania dla rowerów – min 2 msc na usługę,
- 6) ustala się wymóg harmonizowania budynków usytuowanych na jednej działce lub jednym terenie inwestycyjnym objętym jednym pozwoleniem na budowę, pod względem kolorystycznym, geometrii dachów, rozwiązań materiałowych pokrycia dachowego czy wystroju elewacji, a dla nowej zabudowy uzupełniającej program użytkowy zabudowanego terenu nawiązywanie formą architektoniczną, wystrojem zewnętrznym do zasad kompozycyjnych zabudowy istniejącej,

7) w zakresie wykończenia budynków ustala się wymóg stosowania następującej kolorystyki oraz rozwiązań materiałowych:

- a) wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów,
- b) dla dachów stromych stosowanie kolorystyki pokrycia dachów ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, szarości.

8. 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 – nie występuje potrzeba określania.

9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) minimalna i maksymalna szerokość frontu nowowydzielanej działki – nie określa się wymaganego parametru,
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90 stopni +/- 10stopni,
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 700 m²,
- 4) dopuszcza się łączenie istniejących w dniu uchwalenia planu działek w jeden teren inwestycyjny.

10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – w strefie 50m od terenu istniejącego (poza granicami planu) cmentarza oraz od terenu 15.ZC (planowane powiększenie cmentarza) obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust 2. Zasięg strefy pokazano na rysunku planu.

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

- 1) obsługa komunikacyjna terenu 14.MW/U z drogi 11.KDD–ul. Piłsudskiego oraz z ul. Królowej Jadwigi (pas drogowy poza granicami planu),
- 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi, zawartymi w § 11.

12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 0%.

§ 23. Ustalenia szczegółowe dla terenu 15.ZC

1. Ustala się dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 15.ZC przeznaczenie – teren zieleni cmentarza, teren na powiększenie istniejącego w sąsiedztwie cmentarza parafialnego.

2. Dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy dla terenu 15.ZC – zieleń związana z przeznaczeniem terenu, zagospodarowanie i infrastruktura towarzysząca, dojścia, dojazdy.

3. Formy i funkcje zabudowy wykluczone w terenie 15.ZC: ustala się zakaz sytuowania budynków, ustala się zakaz sytuowania miejsc parkingowych.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z ustaleniami ogólnymi oraz ustala się nakaz zachowania i ochrony istniejącej zieleni teren położony w granicach obszaru Natura 2000 – Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków PLB220009 Bory Tucholskie, gdzie obowiązują przepisy odrębne.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – wg ustaleń ogólnych, zgodnie z § 6. Teren położony w bezpośrednim sąsiedztwie zabytkowego cmentarza wpisanego do rejestru zabytków i objętego ścisłą ochroną konserwatorską (nr rej 1335).

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej – teren ogólnodostępny, zagospodarować i urządzić zgodnie z zasadami dostępności dla wszystkich grup użytkowników, w tym osób niepełnosprawnych.

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

- 1) intensywność zabudowy, pow. zabudowy, gabaryty budynków, linie zabudowy - nie wymagają określenia ze względu na zakaz sytuowania budynków,
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%,
- 3) wysokość zabudowy (dla obiektów budowlanych nie będących budynkami) – do 5 m ,
- 4) wskaźnik miejsc do parkowania– nie określa się ze względu na zakaz sytuowania miejsc parkingowych.

8. 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 – nie występuje potrzeba określania.

9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie występuje potrzeba określania.

10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nie występuje potrzeba określania.

11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: oświetlenie terenu – zasilane liniami kablowymi, nie występuje potrzeba określania zasad dla innych rodzajów infrastruktury technicznej.

12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 0%.

§ 24. Ustalenia szczegółowe dla terenu 1.KDD

1. Przeznaczenie terenu 1.KDD–teren komunikacyjny, drogi publicznej, dojazdowej, skrzyżowanie ulic Królowej Jadwigi i Kolejowej (ulica projektowana –poza granicami opracowania planu).

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, niezwiązanych z obsługą drogi, za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej,
- 2) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z ustaleniami ogólnymi, teren położony w granicach obszaru Natura 2000– Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków PLB220009 Bory Tucholskie gdzie obowiązują przepisy odrębne.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - nie występuje potrzeba określania.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej – teren ogólnodostępny, obowiązują ustalenia § 7 ust. 2.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) parkowanie – dopuszcza się.

7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - nie występuje potrzeba określania.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – ze względu na położenie w sąsiedztwie linii kolejowej obowiązują ograniczenia określone w § 10 ust. 1.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – przebudowa i budowa nowych systemów infrastruktury technicznej - zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania.

12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy – w wysokości 0% .

§ 25. Ustalenia szczegółowe dla terenu 8.KDW

1. Przeznaczenie terenu 8.KDW – teren komunikacyjny, drogi wewnętrznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, niezwiązanych z obsługą drogi, za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej,
- 2) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z ustaleniami ogólnymi, teren położony w granicach obszaru Natura 2000 – Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków PLB220009 Bory Tucholskie gdzie obowiązują przepisy odrębne.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występuje potrzeba określania.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej – teren ogólnodostępny, obowiązują ustalenia § 7 ust. 2.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) parkowanie – dopuszcza się.

7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określania.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nie występuje potrzeba określania.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – przebudowa i budowa nowych systemów infrastruktury technicznej – zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania.

12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy – w wysokości 0% .

§ 26. Ustalenia szczegółowe dla terenu 9.KX

1. Przeznaczenie terenu 9.KX – teren komunikacyjny, ogólnodostępny ciąg pieszy.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, niezwiązanych z obsługą drogi, za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej,
- 2) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z ustaleniami ogólnymi, teren położony w granicach obszaru Natura 2000– Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków PLB220009 Bory Tucholskie gdzie obowiązują przepisy odrębne.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występuje potrzeba określania.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej – teren ogólnodostępny, obowiązują ustalenia § 7 ust. 2.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) parkowanie – nie dopuszcza się.

7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - nie występuje potrzeba określania.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określania.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nie występuje potrzeba określania.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – przebudowa i budowa nowych systemów infrastruktury technicznej – zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania.

12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy –w wysokości 0% .

§ 27. Ustalenia szczegółowe dla terenu 11.KDD

1. Przeznaczenie terenu 11.KDD - teren komunikacyjny, drogi publicznej, dojazdowej, ul. Piłsudskiego.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- 1) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, niezwiązanych z obsługą drogi, za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z ustaleniami ogólnymi; teren położony w granicach obszaru Natura 2000 - Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków PLB220009 Bory Tucholskie; obowiązują przepisy odrębne.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - nie występuje potrzeba określania.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – teren ogólnodostępny, obowiązują ustalenia § 7 ust. 2.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,

2) parkowanie – dopuszcza się.

7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - nie występuje potrzeba określania.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określania.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nie występuje potrzeba określania.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - przebudowa i budowa nowych systemów infrastruktury technicznej – zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania.

12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy –w wysokości 0% .

§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi.

§ 29. W granicach niniejszego planu tracą moc:

1) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ulic Królowej Jadwigi, Łosińskiej 41, Mleczarskiej 13, Łukowskiej i Łąkowej w Czersku , uchwalony uchwałą nr VI/41/98 Rady Miejskiej w Czersku z dnia 30 grudnia 1998 r ze zm. (t. j. – Dz. Urz. Woj. Pom. z 2013 r., poz. 666);

2) zmiana Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta w rejonie ulic Królowej Jadwigi i Gen. J. Hallera, uchwalonauchwałą nr XXIII/185/12 Rady Miejskiej w Czersku z dnia 20 grudnia 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2013 r., poz. 1002).

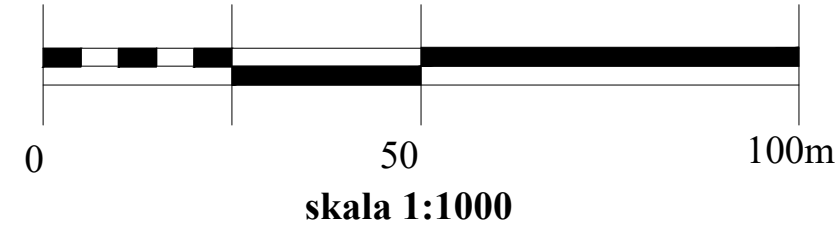
§ 30. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu na tablicy ogłoszeń, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

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

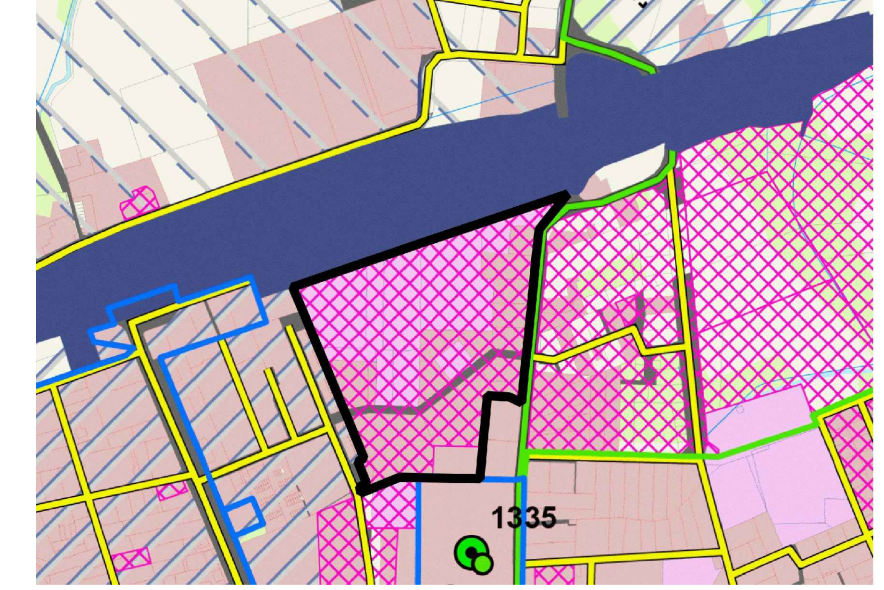
Przewodniczący Rady

Krzysztof Przytarski

PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI MIASTA CZERSK W REJONIE ULIC KRÓLOWEJ JADWIGI I GEN. HALLERA W CZERSKU



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZERSK (ZAL. 3.2 - "KIERUNKI..." - STREFA MIEJSKA MIASTA CZERSK)



GRANICA OPRACOWANIA PLANU MIEJSCOWEGO

- PODZIAŁ ADMINISTRACYJNY**
- granica miasta Czersk
 - granice obszarów geodezyjnych
- PLANOWANIE PRZESTRZENNE**
- Złotowo - nazwy obszarów geodezyjnych
 - granice stref funkcjonalnych
 - tereny posiadające obowiązujące m.p.z.p.
 - tereny rozwoju urbanistycznego - zamiar sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
 - inne tereny objęte zamiarem sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
- INFRASTRUKTURA KOMUNIKACYJNA**
- tereny zamknięte - linie kolejowe
 - droga krajowa (DK 22)
 - droga wojewódzka (DW 237)
 - drogi powiatowe
 - ważniejsze drogi gminne i zakładowe
 - ulice
 - planowana południowa obwodnica Czerska
 - inne drogi

LEGENDA:

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM ZMIANY PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
- 1.MW** SYMBOLE IDENTYFIKUJĄCE TERENY WYDZIELONE LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI, GDZIE CYFRY OZNACZAJĄ NUMER TERENU, A LITERY PRZEZNACZENIE TERENU
- MN/U - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I/LUB TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- MW - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- MW/U - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ I/LUB TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- U - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- ZC - TEREN ZIELENI CMENTARNEJ
- KDD - TERENY KOMUNIKACYJNE DRÓG PUBLICZNYCH - DROGA DOJAZDOWA
- KDW - TERENY KOMUNIKACYJNE DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- KX - TERENY CIĄGÓW PIESZYCH
- OBSZAR NATURA 2000 PLB220009 "BORY TUCHOLSKIE" - CAŁY OBSZAR PLANU
- PAS 20 m OD TERENÓW KOLEJOWYCH, W KTÓRYM OBOWIĄZUJEWYMÓG UZGADNIANIA ZAGOSPODAROWANIA TERENU Z ZARZĄDCĄ KOLEI
- STREFA 50 m OD TERENU ISTNIEJĄCEGO (POZA OBSZAR PLANU) I PLANOWANEGO POWIĘKSZENIA CMENTARZA
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE DRÓGI PUBLICZNEJ W SĄSIEDZTWIE GRANIC OPRACOWANIA PLANU MIEJSCOWEGO
- OBIEKT UJĘTY W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- OBSZAR WRAZ ZE STARODRZEWEM WSKAZY DO OCHRONY
- HISTORYCZNA ZIELEŃ - DO ZACHOWANIA I OCHRONY
- PAS ZIELENI IZOLACYJNO-KRAJOBRAZOWEJ
- GRANICA STREFY ŚCISLEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ OBSZARU WPISANEGO DO REJESTRU ZABYTKÓW - POZA OBSZAREM OPRACOWANIA

DOM Biuro Urbanistyczne
Kielb-Stańczuk, Jaszczuk-Skołimowska Spółka jawna
ul. Chojnicka 61, 83-209 Starogard Gdański
tel. 0 58 56 220 57
e-mail: pprdom@pprdom.pl

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXIV/274/20 Rady Miejskiej w Czersku z dnia 22 września 2020 r.

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

Skala 1:1000

Data opracowania:
09. 2020 r.

Główny projektant: mgr inż. arch. Maria Kielb-Stańczuk

Opracowanie: mgr Aleksandra Nowicka

Załącznik nr 2

do uchwały Nr XXIV/274/20

Rady Miejskiej w Czersku

z dnia 22 września 2020 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG ZŁOŻONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Udokumentowano, że w czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, tj. w dniach od 23 lipca 2020r. do 12 sierpnia 2020r. oraz w terminie obligatoryjnym oczekiwania na uwagi, tj. do dnia 27 sierpnia 2020 r. wpłynęły następujące uwagi :

1) uwaga wniesiona przez osoby fizyczne z dnia 23.07.2020 r. (wpływ do Urzędu Miejskiego w Czersku dnia 23.07.2020 r.), dot. dz. geod. 2869/7 i 2869/8 przy ul. Królowej Jadwigi i ustaleń dla terenu oznaczonego symbolem 14.MW/U – dotycząca podwyższenia dopuszczalnej wysokości dla zabudowy do 12 m oraz dopuszczenia jednej kondygnacji podziemnej i 3 nadziemnych, tj. tak jak to zostało sformułowane we wniosku dotyczącym sporządzenia zmiany z dn. 27.02.2020 r.

W pobliżu, w szczególności wzdłuż ulicy Królowej Jadwigi znajdują się zabytkowe budynki ujęte w ewidencji zabytków oraz o wartościach historyczno-kulturowych do ochrony w planach miejscowych. Ze względu na położenie obszaru opracowania dla kształtowania nowej zabudowy istotną przesłanką są historyczne cechy zabudowy istniejącej w sąsiedztwie - wielkość i kształt brył, geometria dachów, dyspozycje ścian i detale architektoniczne. Z tego powodu, na skutek uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków obniżono pierwotnie zakładaną wysokość zabudowy, aby nie zdominować zabudowy historycznej oraz ustalono dla większości terenów dachy strome. Nowa zabudowa winna nawiązywać do pobliskiej historycznej zabudowy kolejowej i mieszkaniowej pod względem kształtowania zespołów zabudowy, zastosowanych materiałów czy kolorystyki.

Uwaga nie została w rozstrzygnięciu Burmistrza uwzględniona.

Rada Miejska w Czersku akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

2) uwaga wniesiona przez pracownię projektową w imieniu właściciela nieruchomości z dnia 27.08.2020 r. (wpływ do Urzędu Miejskiego w Czersku dnia 27.08.2020 r.), dot. dz. geod. 2869/18 i ustaleń dla terenu oznaczonego symbolem 10.MN/U – dotycząca zmiany wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej z 40 % na 25 % tj. w taki sam sposób jak dla pozostałych sąsiednich terenów mieszkaniowo-usługowych.

Uwaga została w rozstrzygnięciu Burmistrza uwzględniona poprzez odpowiednią zmianę w tekście uchwały.

Rada Miejska w Czersku akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

3) uwaga wniesiona przez pracownię projektową, w imieniu właściciela nieruchomości, dnia 27.08.2020 r. (wpływ do Urzędu Miejskiego w Czersku dnia 27.08.2020 r.) dot. dz. geod. 2865/3, 2985/4, 2865/1, 2869/20 i ustaleń dla terenu oznaczonego symbolem 5.MW/U – dotycząca wniosku o podwyższenie dopuszczalnej wysokości zabudowy do 12,40 m zamiast ustalonych do 12 m, w celu umożliwienia realizacji budynków do 4 kondygnacji nadziemnych.

Uwaga nie została w rozstrzygnięciu Burmistrza uwzględniona ze względu na stanowisko wojewódzkiego konserwatora zabytków, który w toku uzgodnień projektu miejscowego planu jednoznacznie wskazał, iż wysokość zabudowy w analizowanym terenie 5.MW/U powinna być ograniczona do 12 m, ze względu na położenie terenu w sąsiedztwie historycznego centrum miasta. W toku dwukrotnych uzgodnień zapis dot. wysokości zabudowy ustalono w kompromisowy sposób – do 12m , bez określania liczby kondygnacji nadziemnych, co przy ustalonym wskaźniku maksymalnie dopuszczalnej powierzchni zabudowy i przy wskaźniku maksymalnej intensywności zabudowy do 3,00 daje możliwość realizacji do 4 kondygnacji nadziemnych.

Rada Miejska w Czersku akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

Załącznik nr 3

do uchwały Nr XXIV/274/20

Rady Miejskiej w Czersku

z dnia 22 września 2020 r.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH
GMINY ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA**

Uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Czersk w rejonie ulic Królowej Jadwigi i Gen. J. Hallera:

1) nie będzie skutkowało koniecznością realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej wod-kan należącej do zadań własnych gminy. Obszar opracowania położony jest w zasięgu istniejących miejskich sieci wod-kan, a niezbędną infrastrukturę realizować będą inwestorzy we własnym zakresie,

2) nie będzie skutkowało koniecznością wydzielenia z obszaru opracowania nowych dróg publicznych.