



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia wtorek, 27 października 2020 r.

Poz. 4374

UCHWAŁA Nr XXIV/277/20

RADY MIEJSKIEJ W CZERSKU

z dnia 22 września 2020 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej i usług w rejonie ulic Kilińskiego, Tucholskiej i 21 Lutego w Czersku

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. –Dz. U. z 2020r., 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 2020r., poz. 293ze zm.), uchwały nr IX/108/19 Rady Miejskiej w Czersku z dnia 28 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej i usług w rejonie ulic Kilińskiego, Tucholskiej i 21 Lutego w Czersku – ze zmianą „2007”, 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. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej i usług w rejonie ulic Kilińskiego, Tucholskiej i 21 Lutego w Czersku – ze zmianą „2007” części miasta Czersk, obejmującą obszar w rejonie ulic Tucholskiej i Władysława Łokietka, zwaną dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar położony w rejonie ulic Tucholskiej i ul. Władysława Łokietka, którego granice przedstawiono na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, o pow. 0,52 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 zmiany 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) U – teren zabudowy usługowej,
 - b) MW, MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub jednorodzinnej i/lub zabudowy usługowej,

4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

5. Cały obszar planu położony jest w granicach obszaru Natura 2000 PLB220009 Bory Tucholskie oraz w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „B”, określonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czersk.

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) **budynku użyteczności publicznej** – należy przez to rozumieć budynek przeznaczony dla administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, kultu religijnego, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, obsługi bankowej, handlu, gastronomii, usług, turystyki, sportu, obsługi pasażerów w transporcie kolejowym, drogowym, lotniczym lub wodnym, poczty lub telekomunikacji oraz inny ogólnodostępny budynek przeznaczony do wykonywania podobnych funkcji. Za budynek użyteczności publicznej uznaje się także budynek biurowy i socjalny,
- 2) **dachach dwuspadowych** – należy przez to rozumieć dach o dwóch przeciwległych połaciach 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 połacie,
- 3) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach przekrywający min 80% rzutu najwyższej kondygnacji budynku, dotyczący głównej bryły budynku, o nachyleniu połaci 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.,
- 4) **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,
- 5) **miejscu parkingowym** – należy przez to rozumieć miejsce na samochód osobowy wydzielone na terenie nieruchomości, w budynku (garaż wolnostojący, przybudowany lub wbudowany),
- 6) **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,
- 7) **nadbudowie** – należy przez to rozumieć rodzaj budowy, w wyniku którego powstaje nowa część istniejącego już obiektu budowlanego. W wyniku przeprowadzenia nadbudowy obiektu budowlanego zwiększa się jego wysokość i powierzchnia użytkowa,
- 8) **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, pochylne dla niepełnosprawnych i innych podobnych. Linia nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 9) **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,

- 10) **przebudowie** – należy przez to rozumieć wykonywanie robot budowlanych określonych w przepisach odrębnych prawa budowlanego, tj. „wykonywanie robót budowlanych, w wyniku których następuje zmiana parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego obiektu budowlanego, z wyjątkiem charakterystycznych parametrów, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość bądź liczba kondygnacji; w przypadku dróg są dopuszczalne zmiany charakterystycznych parametrów w zakresie niewymagającym zmiany granic pasa drogowego” (art. 3 pkt 7a prawa budowlanego),
- 11) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw oraz akty wykonawcze, a także akty prawa miejscowego,
- 12) **rozbudowie** – należy przez to rozumieć zmianę charakterystycznych parametrów istniejącego obiektu budowlanego, jak kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość,
- 13) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć część graficzną planu stanowiącą załącznik nr 1 do uchwały,
- 14) **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,
- 15) **strefie ochrony konserwatorskiej** – należy przez to rozumieć wyznaczony granicami obszar, na którym obowiązują określone ograniczenia, zakazy i nakazy, mające na celu ochronę znajdujących się na nim zabytków, w tym historycznego zespołu zabudowy zasługującego na ochronę ze względu na posiadane walory,
- 16) **terenie** – 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, zieleń towarzyszącą oraz dojścia i dojazdy oraz inne niezbędne dla jego funkcjonowania urządzenia towarzyszące obiektom budowlanym,
- 17) **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,
- 18) **usługi nieuciążliwe towarzyszące 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 lecznictwa 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,
- 19) **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,
- 20) **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. Dla obiektów budowlanych innych niż budynki – od poziomu terenu przy obiekcie do najwyższego punktu.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane 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 telekomunikacyjnych 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 50m nad poziomem terenu przed wydaniem pozwolenia na budowę należy zgłaszać do właściwego organu wojskowego – Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. W granicach objętych planem nie występują obszary wymagające ochrony lub rewaloryzacji 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 i § 14 uchwały, w tym linie zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej, wysokość zabudowy, geometrię 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.

§ 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.

3. Zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonych działalności gospodarczych 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.

4. Standardy akustyczne dla nowo projektowanej zabudowy wg ustaleń szczegółowych zawartych w § 13 i 14.

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, nie powodujące 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.

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

1. W granicach opracowania nie występują obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków lub ujęte w ewidencji zabytków, nie występują strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

2. Cały obszar planu położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „B”, zgodnie z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czernik, obejmującej zespół zabudowy miejskiej. Obowiązują w niej następujące wymagania:

- 1) utrzymania historycznego rozplanowania i zachowania zasadniczych elementów istniejącej substancji o wartościach kulturowych oraz charakteru i skali nowej zabudowy,
- 2) zachowania i rewitalizacji historycznego układu przestrzennego we wszystkich jego elementach, w tym m.in. historycznego przebiegu dróg, linii zabudowy, proporcji gabarytów i wysokości, podziałów historycznych (gruntów), wkomponowania w krajobraz naturalny,
- 3) usunięcia lub przebudowy obiektów kolidujących z historycznym układem i lokalną architekturą,
- 4) dostosowania nowych obiektów do historycznej kompozycji przestrzennej i historycznej architektury,
- 5) dostosowania współczesnych funkcji do wartości zespołu zabytkowego, eliminacji funkcji uciążliwych.

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

§ 7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

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 Czernik.

§ 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 uchwalania 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.

2. Dla terenu 1.U nie występują uwarunkowania dla określenia warunków i zasad scalania i podziału nieruchomości. Podziały nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dla terenu 2.MW,MN/U dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości. Ustala się następujące warunki scalania i podziałów :

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy wolnostojącej – 1000 m²,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej lub szeregowej – 250 m²,
- 2) kąt położenia granicy działki w stosunku do sąsiedniego terenu komunikacyjnego – ul. Władysława Łokietka lub dojazdu wydzielonego w ramach terenu przeznaczonego pod zabudowę – od 70 do 110 stopni,
- 3) minimalna szerokość frontu nowowydzielanych działek – nie mniejsza niż 25 m dla zabudowy wolnostojącej, a dla zabudowy bliźniaczej lub szeregowej nie mniejsza niż 6 m, maksymalna – dowolna, nie określa się wymaganego parametru.

4. 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.

5. Dopuszcza się łączenie działek istniejących w dniu uchwalenia planu położonych w liniach rozgraniczenia jednego terenu w jeden teren inwestycyjny.

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

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

1. Ustala się obsługę komunikacyjną z sąsiednich dróg publicznych (usytuowanych poza granicami planu): teren 1.U z ul. Tucholskiej, teren 2.MW,MN/U z ul. Władysława Łokietka.

2. Powiązania zewnętrzne obszaru planu z otoczeniem zapewniają: ul. Tucholska oraz ulica Władysława Łokietka, sąsiednie do granic opracowania planu.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) woda z sieci wodociągowej,
- 2) zapewnić odpowiednią ilość wody do celów przeciwpożarowych służącej do zewnętrznego gaszenia pożaru dla nowopowstających obiektów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie gospodarki ściekami sanitarnymi: ścieki sanitarne odprowadzać do sieci kanalizacji sanitarnej.

5. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- 1) odprowadzać powierzchniowo na własnym terenie lub do sieci kanalizacji deszczowej,
- 2) 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.,
- 3) odprowadzenie wód opadowych do odbiorników zgodnie z przepisami odrębnymi ina warunkach w nich określonych,
- 4) nakaz kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i drogi przed spływaniem wód opadowych.

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) zaopatrzenie z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych i 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.

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

8. 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.

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

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

11. 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 1.U

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

2. Dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy dla terenu 1.U:

- 1) budynki usługowe z zakresu usług nieuciążliwych, w tym budynki użyteczności publicznej,
- 2) dopuszcza się sytuowanie poza budynkami usługowymi towarzyszących im garaży dla samochodów osobowych, budynków gospodarczych, altan, wiat,
- 3) 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),
- 4) dopuszcza się sytuowanie odcinków sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stanowiących cele publiczne.

3. Formy i funkcje zabudowy wykluczone w terenie 1. U:

- 1) funkcje usługowe uciążliwe, w tym zaliczane do przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych,
- 2) funkcje mieszkalne, w tym w formie lokali wbudowanych,
- 3) usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
- 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: ustala się dla terenu 1.U standardy akustyczne w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska oraz poziomów dopuszczalnego hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – wg ustaleń ogólnych, zgodnie z § 6, uwzględnić wymagania wynikające z położenia w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „B”.

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: 10%,
 - 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 (usługowe):

- dopuszcza się podpiwniczenie, dopuszcza się maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
- wysokość budynków – nie wyżej jak 9,0m,
- maksymalny poziom posadowienia parterów mierzony przed głównym wejściem do budynku –0,6 m,
- geometria dachów – dla nadbudów i nowych budynków dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe, o nachyleniach głównych połaci w przedziale 20–50 stopni, kalenice główne równoległe do ul. Tucholskiej,
- dopuszcza się zachowanie dachów płaskich dla istniejących budynków w sytuacji ich przebudów, rozbudów,

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

- wysokość – nie wyżej jak 6,0 m,
- geometria dachów – dla nowych obiektów dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe, o nachyleniach głównych połaci w przedziale 25–50 stopni,

3) linie zabudowy: ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od strony ul. Tucholskiej dla budynków jak na rysunku planu,

4) dopuszcza się w terenie 1. U:

- a) rozbudowy, przebudowy, nadbudowy istniejących budynków, przy zachowaniu parametrów, gabarytów, wskaźników i formy określonych w pkt 1–3,
- b) sytuowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej bezpośrednio przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną,
- c) dopuszcza się sytuowanie budynków usługowych, garażowych, gospodarczych bezpośrednio przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną - zgodnie z przepisami odrębnymi,

5) zasady zagospodarowania dotyczące miejsc parkingowych:

- a) miejsca parkingowe dla samochodów osobowych dla obsługi terenu, w ilości minimum 5 miejsc realizować, sytuować w granicach własnej działki,
- b) miejsca parkingowe realizować jako miejsca naziemne, w kondygnacjach podziemnych lub w garażach,
- c) w ogólnej liczbie miejsc do parkowania wymóg zapewnienia minimum 1 miejsce na 5 miejsc do parkowania przeznaczonego dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- d) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić miejsca do parkowania dla rowerów, minimum 3 miejsca,

6) dla istniejącej w dniu uchwalenia planu zabudowy, wzniesionej zgodnie z przepisami prawa, dopuszcza się zachowanie jej gabarytów, wysokości, formy zabudowy. W przypadku rozbudowy istniejących budynków o geometrii dachów (kształt, nachylenie) innej niż określona w ustaleniach pkt 2 dla nowej zabudowy, dopuszcza się realizację dachów o innym kształcie, dopasowanych, zharmonizowanych z dachami istniejącymi,

7) 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,

8) 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) dopuszcza się wykończenie elewacji drewnem, nawiązujące do zachowanych sąsiednich tradycyjnych budynków przy ul. Tucholskiej,
- c) 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. 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 z ulicy Tucholskiej (bezpośrednie sąsiedztwo obszaru opracowania) poprzez istniejący lub projektowany zjazd,
- 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 30%.

§ 14. Ustalenia szczegółowe dla terenu 2.MW,MN/U

1. Ustala się dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.MW,MN/U przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub jednorodzinnej i/lub zabudowy usługowej, bez określania wzajemnych proporcji pomiędzy funkcjami. Funkcje usługowe mogą być realizowane jako lokale wbudowane w budynki mieszkaniowe wielorodzinne lub jako oddzielne budynki, na jednej działce łącznie z funkcją mieszkalną lub oddzielną.

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

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej,
- 2) budynki mieszkalne wielorodzinne,
- 3) dopuszcza się funkcje usługowe z zakresu usług nieuciążliwych, w tym usług towarzyszących funkcji mieszkaniowej,
- 4) obiekty zamieszkania zbiorowego takie jak: internaty, bursy związane z obiektami oświatowymi, dom opieki czy dom dla osób starszych,
- 5) dopuszcza się sytuowanie poza budynkami mieszkalnymi, mieszkalno-usługowymi lub usługowymi towarzyszącymi im garaży dla samochodów osobowych, altan, wiat,
- 6) 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),
- 7) dopuszcza się sytuowanie placu zabaw dla dzieci, terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych dla potrzeb zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 8) dopuszcza się sytuowanie odcinków sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stanowiących cele publiczne.

3. Formy i funkcje zabudowy wykluczone w terenie 2.MW,MN/U:

- 1) funkcje usługowe uciążliwe, nie dające się pogodzić z charakterem zabudowy mieszkaniowej, w szczególności usługi związane z obsługą komunikacji, warsztaty samochodowe, lakiernie, wulkanizacje itp.,
- 2) funkcje, instalacje, przedsięwzięcia zaliczane do przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych,

- 3) usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
- 4) budynki gospodarcze, magazynowe,
- 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 dodatkowo: ustala się dla terenu 2.MW,MN/U standardy akustyczne w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska oraz poziomów dopuszczalnego hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – wg ustaleń ogólnych, zgodnie z § 6, uwzględnić wymagania wynikające z położenia w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „B”.

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 – 0,20, 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 (usługowe):

- dopuszcza się stosowanie kondygnacji podziemnych, w tym garaży podziemnych, dopuszcza się maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
- wysokość budynków – nie wyżej jak 11,0m,
- geometria dachów –dachy strome dwuspadowe, kopertowe lub wielospadowe, o nachyleniach głównych połaci w przedziale 20–50 stopni, główne kalenice równoległe do ul. Tucholskiej,
- poziom posadowienia posadzki parteru mierzony przed głównym wejściem do budynku – 0,6 m,

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

- wysokość – nie wyżej jak 6,0 m,
- geometria dachów – dachy dowolne,

3) linie zabudowy:ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od strony ul. Władysława Łokietka dla budynków jak na rysunku planu,

4) dopuszcza się w terenie 2.MW,MN/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:
- 1 miejsce na 50m² pow. użytkowej usług,
 - 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,
- d) w ogólnej liczbie miejsc do parkowania wymóg zapewnienia minimum 1 miejsce na 5 miejsc do parkowania przeznaczonych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- e) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić miejsca do parkowania dla rowerów min 2 miejsca na każdy budynek mieszkalny, mieszkalno-usługowy lub usługowy,
- 6) forma zabudowy – zabudowa wolnostojąca, bliźniacza lub szeregowa,
- 7) 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,
- 8) 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: wg ustaleń ogólnych.
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 z ulicy Władysława Łokietka (bezpośrednie sąsiedztwo obszaru opracowania) poprzez projektowane zjazdy,
 - 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 20%.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi.

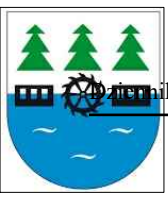
§ 16. W granicach określonych granicami niniejszego planu traci moc Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej i usług w rejonie ulic Kilińskiego, Tucholskiej i 21 Lutego w Czersku – ze zmianą „2007”, uchwalony uchwałą nr XIII/98/07 Rady Miejskiej w Czersku z dnia 27 września 2007 r. (tekst jednolity opublikowany w Dz. Urz. Woj. Pom. z 2013 r. poz. 1348).

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

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

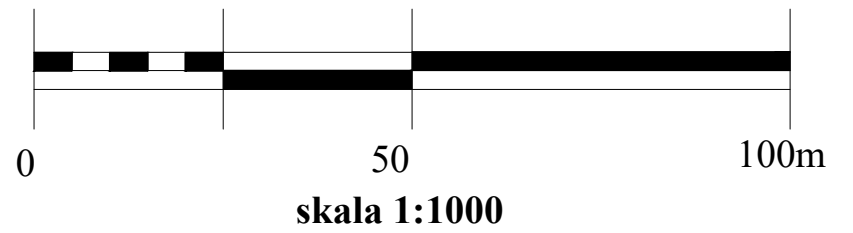
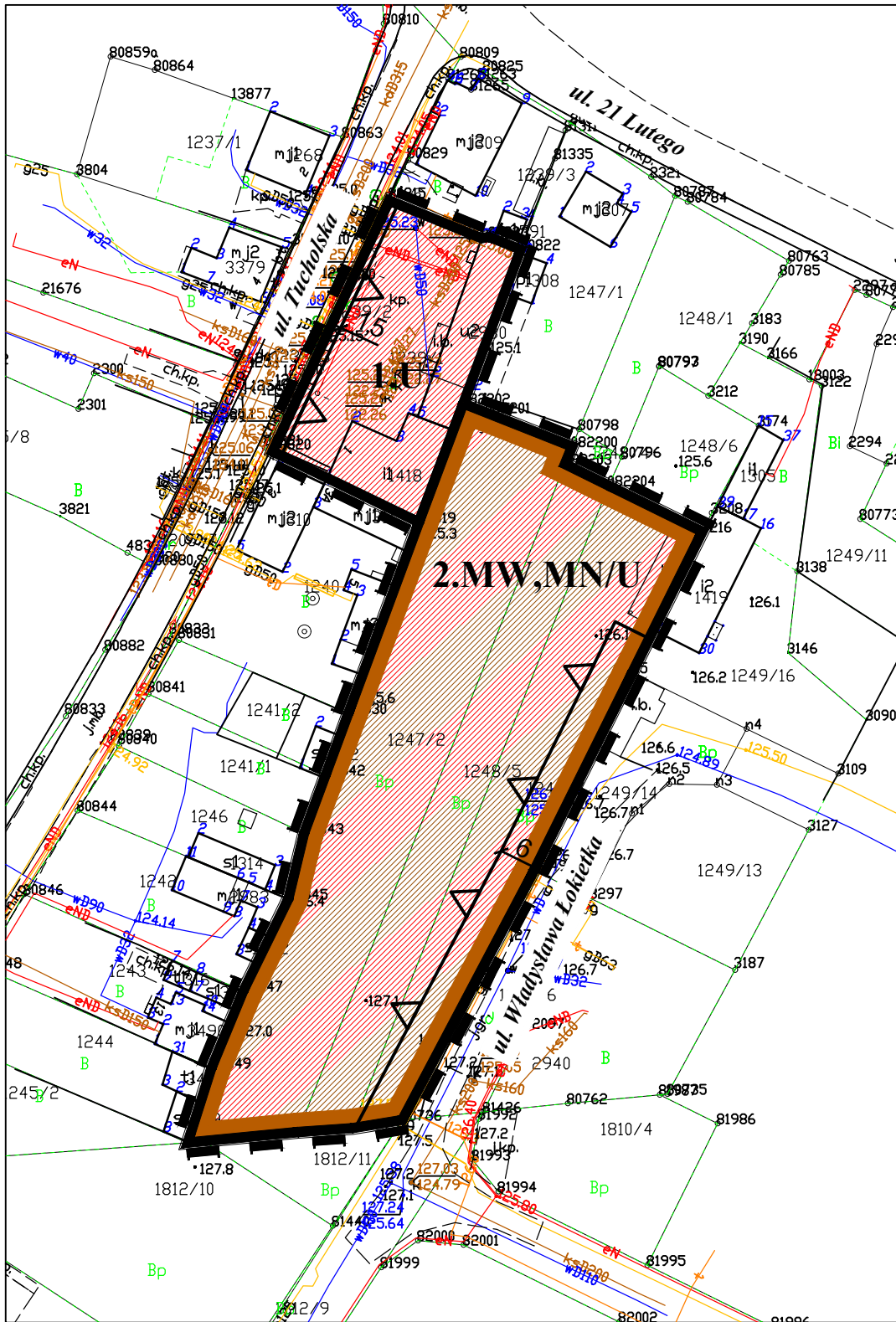
Przewodniczący Rady

Krzysztof Przytarski



**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO TERENU ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
I USŁUG W REJONIE ULIC KILIŃSKIEGO, TUCHOLSKIEJ
I 21 LUTEGO W CZERSKU**

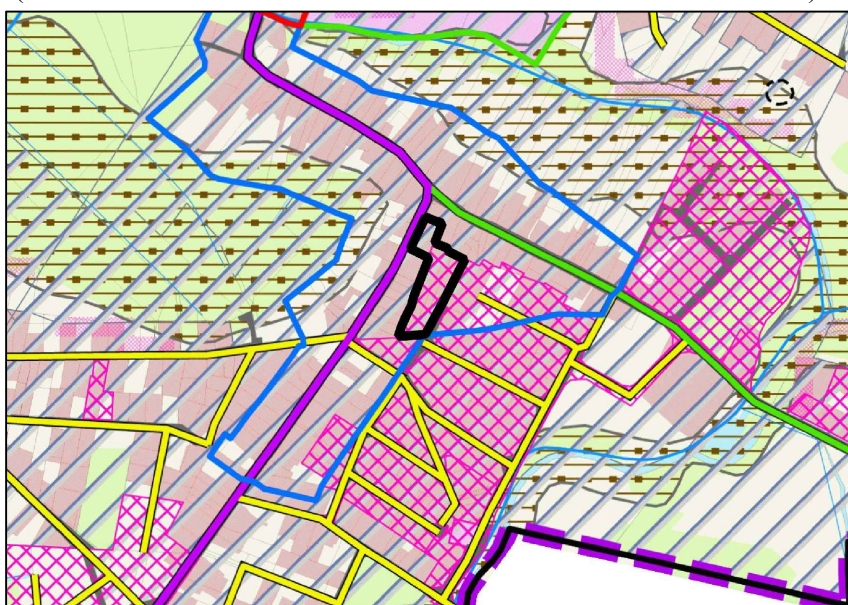
Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XXIV/277/20
Rady Miejskiej w Czersku
z dnia 22 września 2020 r.



LEGENDA:

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM ZMIANY PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- SYMBOLE IDENTYFIKUJĄCE TERENY WYDZIELONE LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI, GDZIE CYFRY OZNACZAJĄ NUMER TERENU, A LITERY PRZEZNACZENIE TERENU
- U - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- MW, MN/U - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ LUB JEDNORODZINNEJ I/LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- STREFA "B" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ - CAŁY OBSZAR PLANU
- OBSZAR NATURA 2000 PLB220009 "BORY TUCHOLSKIE" - CAŁY OBSZAR PLANU

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



GRANICA OPRACOWANIA PLANU MIEJSCOWEGO

- PLANOWANIE PRZESTRZENNE**
- Złotowo - nazwy obrębów 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
- FORMY OCHRONY DÓBR KULTURY**
- granica strefy "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej
 - granica strefy "B" ochrony konserwatorskiej



DOM Biuro Urbanistyczne
Kielb-Stańczuk, Jaszczuk-Skolimowska Spółka jawna
ul. Chojnicka 61, 83-200 Starogard Gdański
tel. 0 58 56 220 57
e-mail: pprdom@pprdom.pl

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXIV/277/20 Rady Miejskiej w Czersku z dnia 22 września 2020 r.

**Zmiana miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej i usług w
rejonie ulic Kilińskiego, Tucholskiej i 21 Lutego 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/277/20

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 2020 r. do 13 sierpnia 2020 r. oraz w terminie obligatoryjnym oczekiwania na uwagi, tj. do dnia 27 sierpnia 2020 r. nie wpłynęły żadne uwagi.

Załącznik nr 3

do uchwały Nr XXIV/277/20

Rady Miejskiej w Czersku

z dnia 22 września 2020 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE 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 terenu zabudowy mieszkaniowej i usług w rejonie ulic Kilińskiego, Tucholskiej i 21 Lutego w Czersku nie będzie skutkowało koniecznością realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy. Niezbędną infrastrukturę realizować będą inwestorzy we własnym zakresie.