

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W CZERSKU
z dnia r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Szkolnej,
Podleśnej, Starego Urzędu, Browarowej i Alei 1000-lecia 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 2022 r., poz. 559) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. – Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w związku z uchwałą nr XXXIII/381/21 Rady Miejskiej w Czersku z dnia 25 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Szkolnej, Podleśnej, Starego Urzędu, Browarowej i Alei 1000-lecia w Czersku oraz 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.

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Szkolnej, Podleśnej, Starego Urzędu, Browarowej i Alei 1000-lecia w Czersku, zwaną dalej planem. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi ok. 30 ha.

§2.

1. Integralną częścią planu miejscowego jest rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wrysem ze studium, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.
2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.
3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowi załącznik nr 3 do uchwały.
4. Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowią załącznik nr 4 do uchwały.

§3.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granice planu,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 4) przeznaczenie terenów – oznaczenia identyfikacyjne terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi – symbole cyfrowo-literowe: symbole cyfrowe zawierające numer kolejny terenu i symbole literowe zawierające symbol przeznaczenia wg § 6,
 - 5) obiekty objęte ochroną konserwatorską,
 - 6) granice obszarów i obiekty objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają znaczenie informacyjne i nie stanowią obowiązujących ustaleń planu.

§4.

W planie nie występują:

- 1) granice obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami,

- 2) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
- 3) granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji,
- 4) granice terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,
- 5) granice pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej.

§5.

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, wymieniony w § 1,
- 2) obszarze planu – należy przez to rozumieć obszar znajdujący się w granicach planu, będący przedmiotem ustaleń niniejszej uchwały,
- 3) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, który został wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 4) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowy w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 5) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 6) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć obiekty budowlane inżynierskie, liniowe lub sieciowe, takie jak wodociągi, kanalizacja ściekowa, linie elektroenergetyczne itp. wraz z urządzeniami do ich obsługi,
- 7) adaptacji – należy przez to rozumieć przebudowę pomieszczeń w obiekcie w celu spełniania innych niż dotąd funkcji użytkowych lub przystosowanie istniejącego obiektu do nowych wymagań, zachowując wszystkie walory stylowe istniejącego obiektu,
- 8) funkcji zgodnej z planem – należy przez to rozumieć funkcję znajdującą się w terenie o innym przeznaczeniu, dla której ustala się możliwość jej kontynuacji poprzez dopuszczenie wszelkich procesów budowlanych,
- 9) głównych połaci dachu – dach przykrywający zasadniczą bryłę budynku, stanowiący min. 80% powierzchni dachu całego budynku; głównych połaci dachu nie stanowią w szczególności zadaszenia części wejściowej, lukarny, zadaszenia balkonów i tarasów, itp.,
- 10) głównej bryły budynku – zasadnicza bryła budynku stanowiąca min 80% powierzchni zabudowy budynku, nie stanowią głównej bryły budynku w szczególności wejścia do budynku, garaże dobudowane, schody, ganki, itp.,
- 11) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi, których funkcjonowanie:
 - a) nie powoduje kolizji z funkcją mieszkaniową,
 - b) nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowaną działką,
 - c) nie jest źródłem uciążliwych lub szkodliwych odpadów, nie powoduje nieodwracalnych zmian środowiska przyrodniczego w obrębie zajmowanej działki,
 - d) ani w żaden inny oczywisty sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiadujących np. przez emisję nieprzyjemnych zapachów, dymów, składowania odpadów na otwartej przestrzeni,
- 12) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie nowych budynków, przy czym:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy podziemnej części budynku, a także budowli podziemnej spełniającej funkcje użytkowe budynku, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu,
 - b) nie dotyczy elementów zagospodarowania niestanowiących konstrukcji budynku (np. schodów, pochylni zewnętrznych), okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m, balkonów lub wykuszy wysuniętych nie więcej niż 1,0 m oraz elementów fasad elewacji zlokalizowanych powyżej poziomu parteru i wysuniętych nie więcej niż 0,35 m,
 - c) dopuszcza się przekroczenie linii w sytuacjach określonych w karcie terenu,

- 13) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający stosunek sumy powierzchni zabudowy wszystkich istniejących i planowanych budynków w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub do powierzchni terenu objętego inwestycją, do którego inwestor ma tytuł prawny,
 - 14) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość obiektów budowlanych w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego,
 - 15) stawce procentowej – należy przez to rozumieć stawkę służącą ustaleniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, niewyjaśnione w ust. 1, należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z definicjami wynikającymi z Polskich Norm i przepisów odrębnych, obowiązujących w dniu podjęcia niniejszej uchwały.

§6.

1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, tereny oznaczono na rysunku planu symbolem MWU,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych; tereny oznaczono na rysunku planu symbolem MNU,
- 3) tereny zabudowy usługowej – tereny oznaczono na rysunku planu symbolem U,
- 4) tereny zabudowy produkcyjno-usługowej – tereny oznaczono na rysunku planu symbolem PU,
- 5) tereny sportu i rekreacji oraz tereny kultury – tereny oznaczono na rysunku planu symbolem US,
- 6) tereny zieleni urządzonej – tereny oznaczono na rysunku planu symbolem ZP,
- 7) tereny wód powierzchniowych płynących – tereny oznaczono na rysunku planu symbolem Wp,
- 8) tereny komunikacji z dopuszczeniem lokalizacji jezdni, ścieżek rowerowych, chodników, przyulicznych pasów postojowych, zatok parkingowych dla samochodów, zatok przystankowych dla pojazdów komunikacji zbiorowej i taksówek, wiat przystankowych, zieleni przyulicznej i izolacyjnej, sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu, urządzeń organizacji ruchu, oświetlenia dróg, elementów wyposażenia dróg i urządzenia przestrzeni publicznych, tereny na rysunku planu oznaczono symbolami:
 - a) tereny dróg publicznych klasy lokalnej – KDL,
 - b) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – KDD,
 - c) tereny dróg wewnętrznych – KDW,

2. W granicach planu ustala się lokalizację następujących inwestycji celu publicznego, o których mowa w przepisach art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) infrastruktury technicznej głównych sieci wodociągowych, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, sieci telekomunikacyjnych, sieci elektroenergetycznych i gazowych zgodnie z ustaleniami niniejszego planu,
- 2) dróg publicznych lokalnych KDL oraz dojazdowych KDD.

§7.

Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nie wyznacza się linii zabudowy, intensywności zabudowy, wielkości pokrycia działki zabudową oraz udziału powierzchni biologicznie czynnej na terenach zieleni urządzonej ZP, terenach wód powierzchniowych Wp oraz na terenach komunikacyjnych;
- 2) dla sieci i obiektów infrastruktury technicznej ustala się maksymalną wysokość 20 metrów.

§8.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

1. Lokalizowanie zabudowy na działce lub zespołach działek zgodnie z ustaleniami rysunku planu dotyczącymi obowiązku zachowania nieprzekraczalnej linii zabudowy.
2. Istniejące budynki o funkcji dopuszczonej planem, których gabaryty bądź lokalizacja na działce wykraczają poza nieprzekraczalne linie zabudowy oraz parametry ustalone w niniejszym planie, uznaje się za zgodne z planem i dopuszcza się ich dalsze użytkowanie, w tym możliwość przeprowadzania

remontów, przebudowy, rozbudowy i odbudowy, bez możliwości przekraczania ustalonych w planie wskaźników urbanistycznych oraz w przypadku, gdy budynek położony jest w odległości od drogi mniejszej niż ustala nieprzekraczalna linia zabudowy, bez możliwości przybliżania żadnej części budynku do terenów KDL, KDD lub KDW; w przypadku rozbudowy budynków dopuszcza się dachy zgodne ze stanem istniejącym.

3. Istniejące wydzielone dojazdy uznaje się za zgodne z planem.
4. Dopuszcza się adaptację istniejących obiektów w całości lub w części z przeznaczeniem na funkcje zgodne z ustaleniami planu.
5. W terenach dróg dopuszcza się obiekty związane z obsługą ruchu, zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną.

§9.

Ustalenia dotyczące sposobów tymczasowego zagospodarowania: dopuszcza się użytkowanie rolnicze terenów rolniczych do czasu zagospodarowania terenów na funkcje ustalone w planie.

§10.

1. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna powierzchnia działki:
 - a) dla terenów MNU, U – 1000 m²,
 - b) dla terenów MWU, US – 2000 m²,
 - c) dla pozostałych terenów – nie określa się,
 - 2) minimalna szerokość frontu działki – 6 m,
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 50° do 130°,
2. W obszarze planu nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości;
3. Dopuszcza się łączenie i dokonywanie podziałów istniejących działek w celu:
 - 1) wyodrębnienia nowych działek według zasad zawartych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
 - 2) powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji istniejących granic działki na podstawie wymagań zawartych w przepisach odrębnych,
 - 3) w celu regulacji pasów drogowych,
4. Dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny niezależnie od ustaleń zawartych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.
5. Minimalne wielkości wydzielanych działek budowlanych nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielenia dróg i przejść pieszych oraz pod obiekty budowlane infrastruktury technicznej, oraz działek wydzielanych w celu powiększenia sąsiedniej działki.
6. Szczegółowe zasady podziału nieruchomości określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów dotyczą nowych wydzieleni.
7. Uznaje się za zgodne z planem podziały na działki budowlane, zaistniałe przed uchwaleniem niniejszego planu oraz działki powstałe w wyniku wydzielenia dróg wyznaczonych na rysunku planu.

§11.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) w obszarze objętym planem ustala się obowiązki:
 - a) gromadzenia i selekcji odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym na terenie gminy;
 - b) gospodarowanie odpadami wytwarzanymi w ramach produkcji i usług, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) w obszarze objętym planem nie dopuszcza się lokalizacji zakładów przemysłowych oraz zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 3) w obszarze objętym planem nie dopuszcza się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

§12.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) dla budynków w ewidencji zabytków oraz budynków o wartościach historyczno-kulturowych oznaczonych na rysunku planu, obowiązuje: nakaz ochrony historycznej lokalizacji budynku oraz historycznych elementów budynku, tj. bryły, kształtu i pokrycia dachu, dyspozycji ścian (w tym rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych), detalu architektonicznego (w tym wielkości i kształtu otworów okiennych i drzwiowych oraz podziałów stolarki okiennej i drzwiowej), materiałów budowlanych, kolorystyki (w tym w szczególności kolorystyki wynikającej z zastosowania kamiennych, drewnianych i ceglanych elewacji); zakaz ocieplania od zewnątrz budynków z zachowanymi historycznymi elewacjami z cegły licowej oraz z formami historycznego detalu architektonicznego
- 2) fragment obszaru planu leży w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, obowiązuje:
 - a) zakaz dokonywania trwałych zmian ukształtowania terenu,
 - b) nową zabudowę należy realizować dążąc do uporządkowania, zharmonizowania i wkomponowania jej w zabytkową przestrzeń;
- 3) dla alei przebiegającej wzdłuż Alei 1000-lecia obowiązuje zachowanie i ochrona alei, dopuszcza się zabiegi pielęgnacyjne, wycinka dopuszczalna jedynie ze względu na zły stan fitosanitarny, zagrożenie życia lub mienia, przy czym w sytuacji wycinki obowiązuje kompensacja przyrodnicza 1:1, stosując gatunki tożsame z gatunkami historycznymi lub szlachetnymi, takimi jak wierzba, kasztanowiec, dąb, lipa, buk, grab, wiąz, jesion: niezbędną wycinkę drzew należy prowadzić w sposób uwzględniający terminy ochronne, w tym okresy lęgowe ptaków – zgodnie z przepisami szczególnymi.

§13.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – w stosunku do dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami KDL, KDD ustala się następujące wymagania:

- 1) zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni dróg i chodników w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym,
- 2) możliwość lokalizacji poza jezdnią zieleni urządzonej, ciągów komunikacji pieszej i rowerowej, miejsc parkingowych ogólnodostępnych, przystanków komunikacji zbiorowej, taxi, urzędzeń związanych z eksploatacją dróg oraz urzędzeń infrastruktury technicznej, itp., jeżeli zezwalają na to przepisy odrębne.

§14.

Tereny lub obiekty znajdujące się w obszarze objętym planem, podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) cały obszar objęty planem leży w granicach obszaru Natura 2000 Bory Tucholskie (PLB220009) – obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody;
- 2) w planie wskazano budynek w ewidencji zabytków oraz granicę strefy „B” ochrony konserwatorskiej – obowiązują przepisy odrębne, w tym z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 3) w planie wskazano tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo-usługową MNU, wielorodzinną i usługową MWU, pod usługi sportu i rekreacji US – dopuszczalne poziomy hałasu regulują przepisy odrębne;
- 4) w zakresie obrony cywilnej należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi zabezpieczenia ludności w wodę w warunkach specjalnych oraz ostrzeżeń alarmowych;
- 5) obszar objęty planem znajduje się w granicach aglomeracji ściekowej Czersk.

§15.

1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji na obszarze obowiązywania planu: obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem stanowią powiązane z drogą krajową nr 22 (poza granicami planu) publiczne drogi lokalne, publiczne drogi dojazdowe oraz drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - 1) KDL – drogi publiczne klasy lokalnej,
 - 2) KDD – drogi publiczne klasy dojazdowej,
 - 3) KDW – drogi wewnętrzne.
2. W zakresie urządzania miejsc parkingowych dla samochodów osobowych w obszarze planu przyjmuje się następujące wskaźniki:
 - 1) budynki mieszkalne jednorodzinne: minimum 2 miejsca na mieszkanie,
 - 2) budynki mieszkalne wielorodzinne: minimum 1,5 miejsca na mieszkanie,
 - 3) budynki usługowe: 3 miejsca na 100 m² powierzchni usługowej oraz 2 miejsca na 10 zatrudnionych, nie mniej niż 2 miejsca na obiekt,
 - 4) budynki produkcyjne: 2 miejsca na 10 zatrudnionych, nie mniej niż 2 miejsca na obiekt; w przypadku, gdy zatrudnieni pracują na zmiany, do obliczeń należy przyjąć ilość zatrudnionych na zmianie, na której pracuje najwięcej zatrudnionych,
 - 5) miejsca parkingowe dla pojazdów z kartą parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
3. W przypadkach szczególnych dla funkcji niewymienionych w powyższym wykazie, ilość miejsc parkingowych należy określić w sposób indywidualny, dostosowując do programu zamierzenia inwestycyjnego.
4. Jako miejsce parkingowe uznaje się także miejsce w garażu.
5. Wyliczoną ilość miejsc należy zaokrąglić w górę do pełnej liczby.

§16.

1. **Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej**, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:
 - 1) głównych elementów układu:
 - a) woda – system magistral wodociągowych,
 - b) elektryczność – zasilanie z sieci zasilająco-rozdziałowej średniego napięcia 15 kV, stacji transformatorowych 15/0,4 kV oraz sieci niskiego napięcia 0,4 kV. Energetyczne linie kablowe należy układać doziemnie, jedynie w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się linie napowietrzne;
 - c) wody opadowe i roztopowe – do gruntu, bezpośrednio lub poprzez system np. studni chłonnych lub do kanalizacji deszczowej; retencja w miarę możliwości w obrębie własnej działki,
 - d) wody opadowe z powierzchni zanieczyszczonych – do kanalizacji deszczowej po uprzednim podczyszczeniu,
 - e) ścieki – do sieci kanalizacyjnej,
 - 2) obowiązującą zasadą jest lokalizacja sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg i dojazdów (w tym powiązań z układem zewnętrznym) np.: wodociągów, sieci elektrycznych średnich i niskich napięć, gazowych średniego i niskiego ciśnienia, ciepłowniczych, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej i innych; w szczególnych przypadkach dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej i urządzeń we wszystkich terenach,
2. Realizację nowych obiektów należy skoordynować z istniejącym uzbrojeniem terenu w infrastrukturę techniczną:
 - 1) woda – z sieci wodociągowej; do czasu realizacji sieci dopuszcza się ujęcia indywidualne; po wybudowaniu sieci wodociągowej nakaz podłączenia do sieci,
 - 2) elektryczność - z sieci elektrycznej, dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii w formie mikroinstalacji, z wyłączeniem źródeł wykorzystujących energię wiatru,
 - 3) gaz – z sieci gazowej, dopuszcza się ze zbiorników indywidualnych,
 - 4) ogrzewanie – z sieci ciepłej lub indywidualnych niskoemisyjnych źródeł ciepła (dopuszcza się kominki), dopuszcza się odnawialne źródła energii,

- 5) ścieki bytowe i komunalne – do sieci kanalizacyjnej, do czasu realizacji sieci dopuszcza się zbiorniki bezodpływowe na nieczystości ciekłe lub przydomowe oczyszczalnie ścieków; po wybudowaniu sieci kanalizacji nakaz podłączenia do sieci,
- 6) wody opadowe lub roztopowe ujęte w systemy kanalizacyjne pochodzące z powierzchni utwardzonych w przypadku przekroczenia dopuszczalnych określonych przepisami stężeń zanieczyszczeń wymagają oczyszczenia – stosuje się przepisy prawa wodnego; do czasu realizacji sieci dopuszcza się inne rozwiązania zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 7) na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji; gospodarka pozostałymi odpadami zgodnie z przepisami z zakresu gospodarki odpadami oraz przepisów o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

§17.

Stawki procentowe stanowiące podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, określono dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych.

§18.

1. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej;
 - 1) oznaczenia terenów: 1.MWU, 2.MWU, 3.MWU,
 - 2) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna; dopuszcza się lokale usługowe w parterach budynków mieszkalnych; garaże w kondygnacjach podziemnych budynków mieszkalnych; dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego,
 - 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźnik powierzchni zabudowy – minimalnie 20%, maksymalnie 35%,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy – minimalnie 0,2, maksymalnie 0,8,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 25 %,
 - e) wysokość zabudowy – maksymalnie 12 m, do trzech kondygnacji nadziemnych; maksymalny poziom posadowienia parteru budynku 0,6 m licząc przy głównym wejściu do budynku,
 - f) wysokość zabudowy dla budynków gospodarczych i garaży – maksymalnie 5 m,
 - g) dachy budynków dwuspadowe o połaciach symetrycznych o kącie nachylenia od 30⁰ i do 45⁰, dopuszcza się lukarny i okna połaciowe; dopuszcza się dachy płaskie do 12⁰,
 - h) dachy budynków gospodarczych i garaży jedno- lub dwuspadowe, kąt nachylenia głównych połaci dachu od 20⁰ i do 45⁰; dopuszcza się dachy płaskie do 12⁰,
 - i) kolorystyka elewacji zewnętrznych budynków w odcieniach bieli, szarości i beżu oraz wynikająca ze stosowania w elewacji materiałów takich jak m.in. drewno, cegła, kamień,
 - j) ograniczenie materiału okrycia dachu do matowych dachówek ceramicznych i betonowych w odcieniach naturalnego spieku ceramicznego, brązu, grafitu,
 - k) dopuszcza się podpiwniczenia budynków,
 - l) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
 - 4) zasady podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000 m²,
 - b) obowiązują ustalenia zawarte w §10,
 - 5) zasady ochrony, nakazy, zakazy:
 - a) tereny leżą w granicach obszaru Natura 2000 „Bory Tucholskie” PLB220009 – obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody,
 - b) tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną – dopuszczalne poziomy hałas regulują przepisy odrębne,
 - c) tereny leżą w granicach aglomeracji ściekowej Czersk – obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego,
 - 6) zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd od dróg KDL lub dojazdów lub dróg położonych poza granicami planu,
 - 7) wymagania parkingowe – obowiązują ustalenia zawarte w §15 ust. 2,

- 8) stawka procentowa: 30%.
2. Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej:
- 1) oznaczenia terenów: 1.MNU, 2.MNU, 3.MNU, 4.MNU, 5.MNU, 6.MNU,
 - 2) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej oraz usług nieuciążliwych wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub realizowanych samodzielnie w obiektach wolno stojących; dopuszcza się wolno stojące parterowe budynki gospodarcze, garaże, altany oraz przydomowe ganki i oranżerie (ogrody zimowe) o powierzchni do 35 m²; dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego,
 - 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźnik powierzchni zabudowy – minimalnie 10%, maksymalnie 25 %,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy – minimalnie 0,10, maksymalnie 0,9, dla kondygnacji naziemnych – maksymalnie 0,8,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 75 %,
 - e) wysokość zabudowy – maksymalnie 10 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych, maksymalny poziom posadowienia parteru budynku 0,6 m licząc przy głównym wejściu do budynku,
 - f) wysokość zabudowy dla budynków garaży, budynków gospodarczych, altan oraz oranżerii – maksymalnie 5 m,
 - g) dachy budynków mieszkalnych i usługowych dwuspadowe o połaciach symetrycznych o kącie nachylenia od 30° do 45°,
 - h) dachy budynków garaży, budynków gospodarczych, altan oraz oranżerii harmonizujące pod względem kształtu i materiału pokrycia z dachami budynków mieszkalnych lub usługowych jedno- lub dwuspadowe, kąt nachylenia głównych połaci dachu od 20° i do 45°, dopuszcza się dachy płaskie do 12°,
 - i) rzut głównej bryły budynku mieszkalnego i usługowego prostokątny,
 - j) kolorystyka elewacji zewnętrznych budynków w odcieniach bieli, szarości i beżu oraz wynikająca ze stosowania w elewacji materiałów takich jak m.in. drewno, cegła, kamień,
 - k) ograniczenie materiału okrycia dachu do matowych dachówek ceramicznych i betonowych w odcieniach naturalnego spieku ceramicznego, brązu, grafitu,
 - l) dopuszcza się podpiwniczenia budynków,
 - m) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
 - 4) zasady podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 1000 m²,
 - b) obowiązują ustalenia zawarte w §10,
 - 5) zasady ochrony, nakazy, zakazy:
 - a) tereny leżą w granicach obszaru Natura 2000 „Bory Tucholskie” PLB220009 – obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody,
 - b) teren 5.MNU znajduje się w strefie „B” ochrony konserwatorskiej – obowiązują ustalenia zawarte w §12;
 - c) na terenie 5.MNU znajduje się budynek w ewidencji zabytków oznaczony na rysunku planu obowiązujące – obowiązują ustalenia zawarte w §12,
 - d) tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo-usługową – dopuszczalne poziomy hałasu regulują przepisy odrębne,
 - e) tereny leżą w granicach aglomeracji ściekowej Czersk – obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego,
 - 6) zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd od dróg KDL lub KDD, lub KDW, lub dojazdów; lub dróg położonych poza granicami planu,
 - 7) wymagania parkingowe – obowiązują ustalenia zawarte w §15 ust. 2,
 - 8) stawka procentowa: 30%.
3. Tereny zabudowy usługowej;
- 1) oznaczenia terenów: 1.U,
 - 2) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa; dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego,
 - 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

- b) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 50 %,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy – maksymalnie 1,0,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 10 %,
 - e) wysokość zabudowy – maksymalnie 11,0 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych; wysokość urządzeń i instalacji technicznych maksymalnie – 20,0 m,
 - f) kolorystyka elewacji zewnętrznych budynków: zakaz stosowania jaskrawych kolorów;
 - g) dachy budynków płaskie lub dwuspadowe o połaciach symetrycznych o kącie nachylenia od 30° do 45°,
 - h) ograniczenie materiału okrycia dachu do matowych dachówek ceramicznych i betonowych w odcieniach naturalnego spieku ceramicznego, brązu, grafitu; dla dachów płaskich dopuszcza się pokrycie bitumiczne w odcieniach szarości;
 - i) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
- 4) zasady podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 2000 m²,
 - b) obowiązują ustalenia zawarte w §10,
- 5) zasady ochrony, nakazy, zakazy:
- a) teren leży w granicach obszaru Natura 2000 „Bory Tucholskie” PLB220009 – obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody,
 - b) dopuszczalne poziomy hałasu na granicy z terenami chronionymi akustycznie należy przyjąć odpowiednio jak dla terenów chronionych – obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony środowiska;
 - c) teren leży w granicach aglomeracji ściekowej Czersk – obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego,
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd od drogi publicznej KDL,
- 7) wymagania parkingowe – obowiązują ustalenia zawarte w §15 ust. 2,
- 8) stawka procentowa: 30%.
4. Tereny zabudowy produkcyjno-usługowej:
- 1) oznaczenia terenów: 2.U,
- 2) przeznaczenie terenu: tereny usług nieuciążliwych z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej jako towarzyszącej (lokale na kondygnacjach powyżej parteru); istniejące funkcje związane z zakładem mięsnym dopuszcza się do czasu zmiany sposobu użytkowania obiektów na funkcje zgodne z planem;
- a) dopuszcza się budynki usługowe, w szczególności usługi z zakresu usług kultury, biur, administracji, edukacji lub innych o podobnym charakterze;
 - b) dopuszcza się budynki mieszkalne zakwaterowania zbiorowego, budynki usługowe administracyjne, biurowe, hotelowe, internat, schronisko, bursa, usługi opieki społecznej, dom dziennego pobytu dla osób starszych,
 - c) dopuszcza się budynki gospodarcze i garaże dla obsługi terenu,
 - d) dopuszcza się urządzenia towarzyszące obiektom budowlanym, w szczególności dojścia, dojazdy, zieleń oraz altany, wiaty;
 - e) wyklucza się funkcje usługowe typu warsztaty samochodowe blacharskie i lakiernicze oraz o podobnej uciążliwości, stacje obsługi samochodów, nadziemne wielopoziomowe garaże,
 - f) wyklucza się usługi handlu w obiektach o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - g) wyklucza się usługi uciążliwe,
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 20 %,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy – maksymalnie 0,6, dla kondygnacji nadziemnych 0,4,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 10 %,
 - e) wysokość zabudowy – maksymalnie 11,0 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych; wysokość urządzeń i instalacji technicznych maksymalnie – 20,0 m,
 - f) kolorystyka elewacji zewnętrznych budynków: zakaz stosowania jaskrawych kolorów;
 - g) dachy budynków płaskie lub dwuspadowe o połaciach symetrycznych o kącie nachylenia od 30° do 45°,

- h) ograniczenie materiału okrycia dachu do matowych dachówek ceramicznych i betonowych w odcieniach naturalnego spieku ceramicznego, brązu, grafitu; dla dachów płaskich dopuszcza się pokrycie bitumiczne w odcieniach szarości,
 - i) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
- 4) zasady podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 2000 m²,
 - b) obowiązują ustalenia zawarte w §10,
- 5) zasady ochrony, nakazy, zakazy:
- a) teren leży w granicach obszaru Natura 2000 „Bory Tucholskie” PLB220009 – obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody,
 - b) dopuszczalne poziomy hałasu na granicy z terenami chronionymi akustycznie należy przyjąć odpowiednio jak dla terenów chronionych – obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony środowiska,
 - c) teren leży w granicach aglomeracji ściekowej Czersk obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego,
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd od drogi publicznej położonej poza granicami planu (przez teren 1.KDW lub od dojazdów,
- 7) wymagania parkingowe – obowiązują ustalenia zawarte w §15 ust. 2,
- 8) stawka procentowa: 30%.
5. Tereny usług sportu i rekreacji:
- 1) oznaczenia terenów: 1.US, 2.US,
- 2) przeznaczenie terenu: usługi sportu i rekreacji oraz tereny kultury; dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego,
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 1 %,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy – maksymalnie 0,1,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 90 %,
 - e) wysokość zabudowy – maksymalnie 11,0 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych; dla obiektów sportowych, obiektów kultury, urządzeń i instalacji technicznych maksymalnie – 20,0 m,
 - f) kolorystyka elewacji zewnętrznych budynków: zakaz stosowania jaskrawych kolorów;
 - g) dachy budynków płaskie lub dwuspadowe o połaciach symetrycznych o kącie nachylenia od 30° do 45°,
 - j) ograniczenie materiału okrycia dachu do matowych dachówek ceramicznych i betonowych w odcieniach naturalnego spieku ceramicznego, brązu, grafitu; dla dachów płaskich dopuszcza się pokrycie bitumiczne w odcieniach szarości,
 - h) dopuszcza się realizację przejść pieszych i ścieżek rowerowych,
 - i) dopuszcza się zadrzewienia,
 - j) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, w tym: urządzenie zbiorników retencyjnych dla wód opadowych i roztopowych,
 - k) dopuszcza się place zabaw, terenowe urządzenia turystyczne, rekreacyjne i sportowe (np.: siłownie zewnętrzne, miejsca do jazdy na deskorolce lub na rolkach typu „skatepark”, rowerowe place zabaw typu „pumptrack”);
- 4) zasady podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 2000 m²,
 - b) obowiązują ustalenia zawarte w §10,
- 5) zasady ochrony, nakazy, zakazy:
- a) teren leży w granicach obszaru Natura 2000 „Bory Tucholskie” PLB220009 – obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody,
 - b) dopuszczalne poziomy hałasu należy przyjąć odpowiednio jak dla terenów rekreacji – obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony środowiska,
 - c) teren leży w granicach aglomeracji ściekowej Czersk - obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego,

- 6) zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd od drogi publicznej położonej poza granicami planu (droga wojewódzka nr 237 lub od 1. KDD, lub od dojazdów),
- 7) wymagania parkingowe – obowiązują ustalenia zawarte w §15 ust. 2,
- 8) stawka procentowa: 30%.
6. Tereny zieleni urządzonej:
 - 1) oznaczenie terenów: 1.ZP, 2.ZP, 3.ZP,
 - 2) przeznaczenie terenu – tereny zieleni urządzonej,
 - 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się realizację przejść pieszych i ścieżek rowerowych,
 - b) dopuszcza się zadrzewienia,
 - c) dopuszcza się infrastrukturę techniczną w tym: urządzenie zbiorników retencyjnych dla wód opadowych i roztopowych,
 - 4) zasady podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia zawarte w §10,
 - 5) zasady ochrony, nakazy, zakazy: tereny leżą w granicach obszaru Natura 2000 „Bory Tucholskie” PLB220009 – obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody,
 - 6) zasady obsługi komunikacyjnej: od dróg KDL lub KDD lub dojazdów, lub dróg położonych poza granicami planu,
 - 7) stawka procentowa: 0%.
7. Tereny wód powierzchniowych płynących:
 - 1) oznaczenie terenu: 1.Wp, 2Wp;
 - 2) przeznaczenie terenu – tereny wód powierzchniowych płynących;
 - 3) zasady podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia zawarte w §10;
 - 4) zasady ochrony, nakazy, zakazy: tereny leżą w granicach obszaru Natura 2000 „Bory Tucholskie” PLB220009 – obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody;
 - 5) zasady obsługi komunikacyjnej: nie dotyczy;
 - 6) stawka procentowa: 0%.
8. Drogi publiczne klasy lokalnej;
 - 1) oznaczenia terenów: 1.KDL,
 - 2) przeznaczenie terenu – droga klasy lokalnej; jedna jezdnia, dwa pasy ruchu,
 - 3) zasady zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
 - 4) zasady podziału nieruchomości:
 - a) dopuszcza się podziały nieruchomości zgodnie z § 10,
 - b) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - 5) zasady ochrony, nakazy, zakazy: nie dotyczy;
 - 6) stawka procentowa: 0%.
9. Drogi publiczne klasy dojazdowej:
 - 1) oznaczenia terenów: 1.KDD,
 - 2) przeznaczenie terenu – drogi klasy dojazdowej; jedna jezdnia, dwa pasy ruchu,
 - 3) zasady zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
 - 4) zasady podziału nieruchomości:
 - a) dopuszcza się podziały nieruchomości zgodnie z § 10,
 - b) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - 5) zasady ochrony, nakazy, zakazy: nie dotyczy,
 - 6) stawka procentowa: 0%.
10. Drogi wewnętrzne:
 - 1) oznaczenia terenów: 1.KDW, 2.KDW, 3.KDW,
 - 2) przeznaczenie terenu – droga wewnętrzna,
 - 3) zasady zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury

technicznej,

4) zasady podziału nieruchomości:

a) dopuszcza się podziały nieruchomości zgodnie z § 10,

b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,

5) zasady ochrony, nakazy, zakazy: nie dotyczy,

6) stawka procentowa: 0%.

§ 19.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi.

§ 20.

1. Uchwała podlega ogłoszeniu na tablicy ogłoszeń, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady