

Uchwała nr XV/129/07
Rady Miejskiej w Czersku
z dnia 29 listopada 2007 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Czersk w rejonie ulicy Piotra Ferensa

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 2, art. 16 ust. 1, art. 29 i art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) i art. 18 ust. 2 pkt 5 i 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. - Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.), na wniosek Burmistrza po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Czersk

Rada Miejska
Uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Postanowienia ogólne.

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący działkę o numerze ewidencyjnym **454/27** i części działki o numerze **452 w miejscowości Czersk w rejonie ulicy Piotra Ferensa**, obejmujący obszar o powierzchni 2,0443 ha, zwany dalej „planem”, w granicach określonych w uchwale Nr XXXIV/401/06 Rady Miejskiej w Czersku z dnia 2 marca 2006 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Czersk w rejonie ulicy Piotra Ferensa, składający się z:

- 1) części tekstowej - ustaleń planu;
- 2) części graficznej - rysunku planu w skali 1:1000 - stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia Rady Miejskiej o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiącego załącznik tekstowy nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia Rady Miejskiej o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik tekstowy nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 2

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 3 podstawowe jednostki urbanistyczne:
 - 1) 01U/P - tereny usług i produkcji;
 - 2) 03KDW - tereny obsługi komunikacyjnej – droga wewnętrzna.
2. Określenia użyte w tekście oraz na załączniku graficznym:
U/P - tereny usług i produkcji, tzn.: usługi o szerokim zakresie w tym usługi handlu, usługi biurowe, usługi związane z obsługą ruchu tranzytowego, produkcja, składy, magazyny, hurtownie, stacje diagnostyczne z wyłączeniem stacji paliw;
KDW - tereny obsługi komunikacyjnej – droga wewnętrzna
3. Uściślenie warunków zagospodarowania oraz określenie dopuszczalnego sposobu kształtowania zabudowy dla poszczególnych terenów urbanistycznych i jednostek urbanistycznych zawarte zostały w § 4. Zakres funkcji dopuszczonych w danej jednostce

urbanistycznej jest ograniczony regulacjami zawartymi w karcie danego terenu lub jednostki.

4. Wyjaśnienia pojęć zawartych w teście i na załączniku graficznym:
 - 1) **funkcja podstawowa** – funkcja dominująca na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
 - 2) **funkcja uzupełniająca** – funkcja mająca charakter uzupełnienia do funkcji podstawowej dla danego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;
 - 3) **funkcja tymczasowa** – funkcja, którą można wprowadzić na teren do czasu realizacji funkcji obowiązujących. Funkcja tymczasowa nie dotyczy funkcji istniejących na danym terenie przed wprowadzeniem ustaleń planu;
 - 4) **dachy o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych** – są to dachy o jednakowych kątach nachylenia połaci dachowych bez względu na długość połaci dachowych;
 - 5) **kąt nachylenia dachu** - kąt pochylenia płaszczyzny połaci względem płaszczyzny poziomej ostatniego stropu; dach spełniający wymóg w zakresie kąta nachylenia dachu musi przekrywać min. 75% powierzchni rzutu poziomego najwyższej kondygnacji budynku i o minimum dwóch kierunkach spadku; kąt nachylenia dachu nie odnosi się do elementów takich, jak: lukarny, naczółki, zadaszenie wejść, ogrodów zimowych;
 - 6) **obowiązująca linia zabudowy** – oznacza konieczność zlokalizowania minimum 70% frontu
 - 7) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – oznacza maksymalne lecz nie obowiązujące ustawienie budynku z możliwością wycofania budynku w głąb działki; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy takich elementów budynku jak: balkon, okap, wykusze;
 - 8) **powierzchnia utwardzona** – trwałe utwardzenia terenu w postaci placów, parkingów, dojazdów i ścieżek itp. przedstawionych w procentach w stosunku do powierzchni całej działki budowlanej;
 - 9) **pokrycie działki zabudową** – jest to stosunek (w procentach) powierzchni zabudowy, do powierzchni działki budowlanej.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne planu.

§ 3

1. **WARUNKI OCHRONY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO:**
Nie ustala się.
2. **WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO:**
 - 1) na obszarze planu nie występują obiekty objęte ochroną prawną takie jak: rezerwaty przyrody, parki krajobrazowe oraz użytki ekologiczne;
 - 2) na obszarze opracowania nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
 - 3) obszar opracowania znajduje się częściowo w strefie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 121 (ONO) oraz w strefie ochronnej tego zbiornika, dla którego obowiązują nakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - 4) ustala się wymóg zachowania istniejących zadrzewień;
 - 5) wszystkie uciążliwości związane z prowadzoną działalnością gospodarczą muszą zawierać się w granicach własności nieruchomości.
3. **USTALENIA DOTYCZĄCE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.**
 - 1) **Zaopatrzenie w wodę:**

- a) nowe sieci wodociągowe i podłączenia należy wykonać na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
 - b) należy przewidzieć lokalizację nowych sieci w liniach rozgraniczających dróg lub w pasach terenu przeznaczonych dla infrastruktury;
 - c) w razie potrzeby dopuszcza się lokalizację infrastruktury wodociągowej poza liniami rozgraniczającymi dróg, za zgodą właściciela gruntu;
- 2) Zaopatrzenie w energię:**
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z nasłupowej stacji transformatorowej, którą należy zlokalizować w terenie ogólnodostępnym;
 - b) przewiduje się budowę linii SN dla zasilania projektowanej stacji transformatorowej, jako odgałęzienia do istniejącej linii zasilającej stację transformatorową „Tartak”;
 - c) przewiduje się budowę linii NN z projektowanej stacji.
- 3) Gospodarka odpadami:**
- a) odpady stałe z terenu opracowania należy gromadzić w granicach władania nieruchomości, winny być wywożone przez specjalistyczne przedsiębiorstwo na składowisko odpadów, na warunkach ustalonych przez zarządzającego wysypiskiem;
 - b) dla opadów produkcyjnych ustala się następujące zasady gospodarki odpadami:
 - należy segregować według grup asortymentowych;
 - odpady komunalne winny być składowane oddzielnie od odpadów technologicznych;
 - odpady poprodukcyjne należy przechowywać w szczelnych pojemnikach, wskazane jest zagospodarowanie ich poprzez przetworzenie na surowce wtórne;
 - odpady zanieczyszczone ropopochodnymi należy gromadzić w szczelnych; oznakowanych pojemnikach ustawionych na szczelnych fundamentach i okresowo opróżniane przez specjalistyczne przedsiębiorstwo;
 - osady z separatorów winny być zagospodarowane przez specjalistyczne przedsiębiorstwo.
- 4) Odprowadzanie ścieków:**
- a) na obszarze opracowania nie zlokalizowano sieci kanalizacyjnych;
 - b) dla terenu opracowania należy przewidzieć docelowo zbiorczą sieć kanalizacji sanitarnej, poprowadzoną w miarę możliwości w liniach rozgraniczających dróg lub terenach publicznych;
 - c) warunki podłączenia do sieci określa zarządca sieci;
 - d) wody opadowe z dróg, parkingów i placów manewrowych, po odpowiednim podczyszczeniu powinny być odprowadzane docelowo do kanalizacji deszczowej zlokalizowanej w liniach rozgraniczających dróg publicznych lub wewnętrznych;
 - e) wody opadowe z dachów i powierzchni biologicznie czynnych na terenach prywatnych muszą być zagospodarowane w granicach własności gruntu.
- 5) Zaopatrzenie w gaz i ciepło:**
- a) na przedmiotowym terenie nie zlokalizowano sieci gazowej lub innej sieci ciepłowniczej;
 - b) dopuszcza się indywidualne lub zbiorcze systemy ogrzewania oparte na paliwach niskoemisyjnych zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- 6) Zaopatrzenie w inne sieci:**
- a) dopuszcza się lokalizację i rozbudowę sieci telefonicznej w postaci kabla podziemnego w liniach rozgraniczających dróg na warunkach określonych przez zarządzającego drogami;

- b) dopuszcza się lokalizację i rozbudowę sieci telewizji kablowej w postaci kabla podziemnego w liniach rozgraniczających dróg na warunkach określonych przez zarządzającego drogami;
- c) dopuszcza się indywidualne sieci telewizyjne w odbiorze satelitarnym;
- 4. USTALENIA INNE.**
- 1) Podziały geodezyjne:**
- a) na terenie planu nie przewiduje się obszarów objętych scaleniami gruntów;
- b) dopuszcza się łączenie działek geodezyjnych będących jedną nieruchomością;
- c) dopuszcza się wydzielenie większych działek niż na rysunku planu – bez wydzielania drogi wewnętrznej;
- d) dopuszcza się wydzielenie działki pod infrastrukturę techniczną w zależności od indywidualnych potrzeb.
- 2) Układ komunikacyjny**
- a) układ podstawowy stanowią drogi gminne; budowa nowych zjazdów, urządzeń infrastruktury, nawierzchni itp. na warunkach ustalonych przez zarządcę drogi;
- b) dopuszcza się wydzielenie drogi wewnętrznej o minimalnej szerokości 10,0 m zgodnie z załącznikiem do uchwały,
- c) stan prawny dróg wewnętrznych, wydzielanych na terenie planu, powinien zapewniać możliwość obsługi komunikacyjnej wszystkich terenów do nich przyległych; w momencie sprzedaży wydzielonych działek w akcie notarialnym należy zabezpieczyć możliwość korzystania z drogi jak i możliwość nieodpłatnego przeprowadzenia infrastruktury;
- d) w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych należy przewidzieć lokalizację hydrantów przeciwpożarowych;

Rozdział 3.

Szczegółowe zasady zagospodarowania terenu i zabudowy dla poszczególnych jednostek urbanistycznych.

§ 4

KARTA TERENU DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI MIASTA CZERSK W REJONIE ULICY PIOTRA FERENSA.		
1. NUMER I SYMBOL JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ:	01	U/P
2. FUNKCJA Z WYSZCZEGÓLNIENIEM FUNKCJI PREFEROWANEJ:	2.1. Funkcja podstawowa: tereny usług i produkcji w tym: usługi o szerokim zakresie w tym usługi handlu, usługi biurowe, usługi związane z obsługą ruchu tranzytowego, produkcja, hurtownie, stacje diagnostyczne, z wyłączeniem stacji paliw 2.2. Funkcja uzupełniająca: zabudowa magazynowa, składy	
3. FUNKCJA TYMCZASOWA:	Nie ustala się.	

<p>4.1. WARUNKI URBANISTYCZNE:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) zabudowa produkcyjno-usługowa zwarta lub wolnostojąca, zaleca się stworzenie kompleksu budynków z wewnętrznymi placami oraz podziału nieruchomości na część usługowo-handlowo-biurową oraz produkcyjną; b) wszystkie obiekty wraz z budynkiem głównym mają stanowić kompozycyjną całość pod względem formy i użytych materiałów wykończeniowych; c) dopuszcza się lokalizację powierzchni składowej o utwardzonej nawierzchni; d) dopuszcza się podział na działki budowlane o minimalnej powierzchni 3900 m²; <p>4.2. WSKAŹNIKI ZABUDOWY:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) wysokość budynku i proporcje elewacji: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe; b) nachylenie dachu: min 10 stopni; c) dopuszczalna wysokość zabudowy, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy budynków: maksymalnie 12,0m; d) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy o symetrycznym kacie nachylenia połąci dachowych; e) pokrycie dachu: wskazane jest zastosowanie tego samego rodzaju pokrycia dla całego zespołu o kolorystyce zbliżonej do czerwieni, brązu, szarości i grafitu; nie dopuszcza się stosowania na dachach kolorystyki o intensywnych barwach zieleni, niebieskiego, żółtego. f) maksymalne pokrycie działki zabudową: 50% powierzchni działki; g) maksymalne pokrycie działki nawierzchniami utwardzonymi: 60% powierzchni działki; h) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających z drogą 03 KDW;
<p>5. ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ: Patrz ustalenia § 3 pkt 3</p>
<p>6. ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) obsługa komunikacyjna terenu poprzez drogi gminne i wewnętrzne; b) miejsca postojowe wynikające z rodzaju inwestycji należy przewidzieć w granicach własności nieruchomości, stosując: min 1 mp/ na 100m² powierzchni usługowej-biurowej oraz przynajmniej 1 mp/3pracowników;
<p>7. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) na obszarze planu obowiązuje zakaz lokalizacji inwestycji szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi - wszystkie uciążliwości związane z prowadzoną działalnością gospodarczą należy zachować w granicach własności nieruchomości; b) powierzchnia biologicznie czynna – min 20%; c) należy wzdłuż granic nieruchomości zastosować trwałe nasadzenia zieleni wysokiej lub krzewów;
<p>8. WARUNKI KONSERWATORSKIE: Nie ustala się.</p>
<p>9. OBSZARY PRZEZNACZONE DO REHABILITACJI: Nie ustala się.</p>
<p>10. USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) należy ujednoczyć wysokość i użycie materiału na ogrodzenia od frontu działki; preferowane ogrodzenia o wysokości 1,0 – 1,5 m; b) zakaz stosowania prefabrykowanych elementów betonowych;
<p>11. STAWKA PROCENTOWA - Ustala się stawkę procentową: 30 %,</p>

KARTA TERENU DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI MIASTA CZERSK W REJONIE ULICY PIOTRA FERENSA.		
1. NUMER I NAZWA DROGI:	03	KDW
2. FUNKCJA LUB STREFA Z WYSZCZEGÓLNIENIEM FUNKCJI PREFEROWANEJ:	Droga wewnętrzna zakończona placem nawrotowym	
3. FUNKCJA ISTNIEJĄCA DOPUSZCZALNA DO ZACHOWANIA:	Nie ustala się.	
4. MINIMALNA SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH:	Droga - 10,0 m, plac nawrotowy 15x15	
5. PARKINGI:	Dopuszcza się miejsca parkingowe	
6. WARUNKI OCHRONY ŚRODOWISKA: Patrz: "USTALENIA OGÓLNE" §3.		
7. WARUNKI KONSERWATORSKIE: Nie ustala się.		
8. USTALENIA INNE: a) dopuszcza się przeprowadzenie infrastruktury technicznej liniowej oraz usytuowanie transformatorów i innych urządzeń do obsługi sieci; b) Patrz: "USTALENIA OGÓLNE" §3.		
9. STAWKA PROCENTOWA - Ustala się stawkę procentową: 10%,		

Rozdział 4. **Ustalenia końcowe.**

§ 5

Stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalono szczegółowo dla każdej jednostki urbanistycznej, w poszczególnych kartach terenu.

§ 6

Uchwała podlega ogłoszeniu przez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń Urzędu Miejskiego oraz w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego i na stronie internetowej Gminy Czersk.

§ 7

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady

K. Sękielowski

Krzysztof Sękielowski

/MAPKA/

**Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XV/129/07
Rady Miejskiej w Czersku
z dnia 29 listopada 2007r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obejmującego działkę o numerze ewidencyjnym 454/27 i część działki o numerze 452
w miejscowości Czersk w rejonie ulicy Piotra Ferensa**

**ROZSTRZYGNIĘCIE
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

Udokumentowano, że w czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działkę o numerze ewidencyjnym 454/27 i część działki o numerze 452 w miejscowości Czersk w rejonie ulicy Piotra Ferensa, do publicznego wglądu oraz w terminie obligatoryjnym na wniesienie uwag, tj. w okresie 14 dni od ostatniego dnia wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, do Urzędu Miasta Czersk nie wpłynęła żadna uwaga, dotycząca w/w projektu planu.

**Załącznik nr 3
do Uchwały Nr XV/129/07
Rady Miejskiej w Czersku
z dnia 29 listopada 2007r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obejmującego działkę o numerze ewidencyjnym 454/27 i część działki o numerze 452
w miejscowości Czersk w rejonie ulicy Piotra Ferensa**

**ROZSTRZYGNIĘCIE
o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury
technicznej,
które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania**

Rada Miejska w Czersku, po zapoznaniu się z prognozą skutków ekonomicznych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działkę o numerze ewidencyjnym 454/27 i część działki o numerze 452 w miejscowości Czersk w rejonie ulicy Piotra Ferensa, na wniosek Burmistrza Miasta rozstrzyga, co następuje:

- 1) Droga 3.1. KDW będzie drogą wewnętrzną. Gmina nie jest zobowiązana do wykupu terenów pod drogę ani jej uzbrojenia.