Uchwała nr XXXVIII/429/06
Rady Miejskiej w Czersku
z dnia 29 czerwca 2006 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego działkę nr 495/2 przy ulicy Cmentarnej w obrębie Miasto Czersk.

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm. Nr 190, poz. 1865; z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087], po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Czersk uchwalonym uchwałą Nr XX/195/2000 Rady Miejskiej w Czersku z dnia 28 września 2000 r.

Rada Miejska w Czersku
uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne.

§ 1. Zakres obowiązywania planu i definicje wyrażeń użytych w planie

1) uchwala się „miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego działkę nr 495/2 przy ulicy Cmentarnej w obrębie Miasto Czersk", zwany dalej planem, w postaci rysunku planu stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały w skali 1:1000 oraz ustaleń określonych w niniejszej uchwale;
2) Granice obszaru objętego niniejszą uchwałą określone zostały na rysunku planu, o którym mowa w pkt. 1;
3) Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:
   a) rysunek planu, o którym mowa w pkt. 1;
   b) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, w postaci załącznika nr 2 do niniejszej uchwały (nie ogłaszany);
   c) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, w postaci załącznika nr 3 do niniejszej uchwały (nie ogłaszany).
4) następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu, o którym mowa w pkt. 1, są obowiązującymi ustaleniami planu:
   a) granica obszaru objętego planem,
   b) symbol terenu,
   c) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania,
   d) maksymalna nieprzekraczalna linia dla zabudowy kubaturowej,
   e) wymiary;
5) następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu, o którym mowa w pkt. 1, określono pomocniczo:
   a) fragment rysunku studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Czersk uchwalonego uchwałą Nr XX/195/2000 Rady Miejskiej w Czersku z dnia 28 września 2000 r. w skali 1:10000 z wyróżnieniem obszaru objętego niniejszym planem wraz z wyciągiem z legendy,
   b) powierzchnia terenu,
   c) streszczone objaśnienie symbolu wiodącej funkcji terenu;
6) ilekroć w uchwale jest mowa o:
   a) budowlach służących reklamie – rozumie się przez to obiekty służące reklamie trwale związane z gruntem bezpośrednio lub pośrednio (np. poprzez obiekt budowlany, do którego są montowane);
   b) zabudowie usługowej z dopuszczeniem handlu – rozumie się przez to – tu - budynki handlowo-usługowe, transportu i łączności, które służą do działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, z wyłączeniem wytwarzania dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
   c) maksymalnej nieprzekraczalnej linii dla zabudowy kubaturowej – rozumie się przez to linię na rysunku planu, wyznaczającą granicę części wewnętrznej terenu, której nie może przekroczyć żadna nadziemna część budynków na tym terenie, z wyłączeniem okapów i gzymsów o głębokości do 0,8 m, oraz balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp o głębokości do 1,3 m;
   d) niniejszym planie - rozumie się przez to plan uchwalony niniejszą uchwałą, o którym mowa w pkt. 1;
   e) symbolu terenu – rozumie się przez to identyfikacyjne oznaczenie terenu, stanowiące powiązanie rysunku planu z treścią niniejszej uchwały, zawierające literowy symbol funkcji terenu;
   f) obiektach i urządzeniach infrastruktury technicznej – rozumie się przez to zabudowę (niezwiązaną ze stałym przebywaniem ludzi) oraz obiekty i urządzenia służące do odprowadzania ścieków, zaopatrzenia w wodę, dostarczania ciepła, energii elektrycznej, gazu, umożliwiające wymianę informacji, transportu zbiorowego, utrzymania ulic, dróg i zieleni urządzonej i inne obiekty techniczne niezbędne dla prawidłowego zaspokajania potrzeb użytkowników.

§ 2. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - następujący symbol funkcji terenu „U,UH,KS" odpowiada przeznaczeniu terenu pod zabudowę usługową z dopuszczeniem handlu o powierzchni sprzedażowej poniżej 2000m^2, w tym stacji paliwa gazowego do tankowania samochodów, z zakazem budowy stacji paliw płynnych, wszelkich warsztatów

napraw samochodów, a w odległości 50 m od granicy cmentarza handlu i magazynowania artykułów spożywczych.

§ 3. Na obszarze objętym niniejszym planem ustala się następujące **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**:

1) wymaga się przekrycia budynków dachami o równym nachyleniu połaci mieszczącym się w granicach określonych w § 7 pkt. 1 lit. „d" w obrębie minimum 70% powierzchni zabudowy budynku, a na pozostałej powierzchni dopuszcza się inne nachylenia, z tym, że ograniczenie nachylenia połaci dachów nie dotyczy zadaszeń nad stanowiskami - postojowymi dla samochodów oraz do tankowania samochodów gazem;
2) zakazuje się wprowadzania więcej niż jednej barwy pokrycia dachu na jednej działce budowlanej lub terenie bez podziału na odrębne działki;
3) wymaga się dostosowania wysokościowego zagospodarowania terenu (szczególnie wjazdów oraz wejść do zabudowy) do przyległej ulicy;
4) nowe lokalizacje wszelkich budynków wymagają uwzględnienia położenia w sąsiedztwie istniejących budynków i innych obiektów budowlanych na sąsiednich działkach budowlanych w celu uniknięcia rażących kontrastów w przestrzeni a zarazem zbytniej monotonii architektury.

§ 4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) obszar objęty niniejszym planem jest położony poza granicami obszarów prawnie chronionych w zakresie ochrony przyrody i krajobrazu;
2) wymaga się zachowania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu przeznaczonego pod zabudowę – na 5% powierzchni terenu;
3) na terenie wymagane jest wyznaczenie miejsca do czasowego gromadzenia odpadów stałych, umożliwiających ich segregację, w ilości pozwalającej na skuteczną ich zbiórkę.

§ 5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) obszar objęty planem objęty jest strefą „C" ochrony ekspozycji konserwatorskiej, obejmującą obszary stanowiące zabezpieczenie właściwego eksponowania zespołów zabytkowych;
2) w przypadku natrafienia na obiekt zabytkowy, w trakcie prowadzenia robót budowlanych, prace należy wstrzymać a dalsze działania uzgodnić z odpowiednim wojewódzkim konserwatorem zabytków lub z osobą przez niego upoważnioną.

§ 6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1) od strony terenów publicznych dopuszcza się wyłącznie ażurowe ogrodzenia, z tym, że zakazuje się stosowania betonowych ogrodzeń z form powtarzalnych, zaleca się stalowe lub stalowo-drewniane wzorowane na historycznych regionalnych wzorach;
2) projekt nawierzchni zjazdów na drogę – ulicę Cmentarną wymaga uzgodnienia z zarządem drogi w zakresie poziomów, nachyleń, odprowadzenia wód opadowych i materiałowym.

§ 7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy

1) obowiązują ograniczenia gabarytów budynków:
   a) maksymalne nieprzekraczalne linie dla zabudowy kubaturowej
      – 6,00 m od linii rozgraniczającej od ulicy Cmentarnej działki nr 485/1,
      - od strony zachodniej i wschodniej dopuszcza się zabudowę do granicy terenu, o ile inne odrębne przepisy nie ograniczą zabudowy w stosunku do budynków lub innych obiektów położonych na sąsiednich działkach,
      - od strony południowej wymaga się zachować odległości według ogólnie obowiązujących przepisów prawa,
   b) maksymalne wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,45,
   c) graniczne wielkości wysokości budynków – maksymalna wysokość do kalenicy dachu do 10,20 m n.p.t.,
   d) geometrię dachów budynków
      - kąt nachylenia połaci dachowych – mieszczący się w granicach od 30^o do 40^o,
      - układ połaci czterospadowy (kopertowy),
      - układ głównej kalenicy - równoległa lub prostopadła do frontowych ścian istniejącego budynku mieszkalnego na działce nr 495/1;
2) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych, o powierzchni sprzedażowej przekraczających 2000 m^2 na obszarze objętym planem.

§ 8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych – w granicach planu nie występują.

§ 9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: zakazuje się podziału terenu na mniejsze działki budowlane.

§ 10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy na obszarze objętym niniejszym planem zakazuje się:

1) budowy obiektów budowlanych i budynków na terenach przeznaczonych pod zabudowę bez poprzedzenia projektu budowlanego przeprowadzeniem badań geologiczno-inżynierskich i określenia warunków posadowienia obiektu, oraz bez inwentaryzacji uzbrojenia podziemnego, między innymi w zakresie sieci wodociągowych, telekomunikacyjnych, elektroenergetycznych i gazowych, oraz wymaga się zachowania od nich normatywnych odległości, również poprzez ich przebudowę na warunkach określonych przez ich gestorów;
2) lokalizacji budowli służących reklamie i umieszczania reklam bez uzyskania uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
3) budowy budynków w miejscach wykraczających poza maksymalne nieprzekraczalne linie dla zabudowy według rysunku planu i § 7 pkt. 1 lit. „a”;
4) organizowania wszelkich składowisk odpadów, materiałów niebezpiecznych i łatwopalnych, oraz surowców wtórnych, w tym złomu.

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

1) dopuszcza się możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń uzbrojenia technicznego, które nie mogą być zrealizowane na terenach przeznaczonych na ten cel, oraz pod ulicami, po uregulowaniu zasad związanych z prawem własnościowym, obejmujących między innymi dopuszczenie udostępniania do celów eksploatacyjnych, z zachowaniem określonych w odrębnych przepisach odległości od istniejących i projektowanych obiektów budowlanych i urządzeń;
2) układ komunikacyjny terenu objętego planem jest oparty na istniejącej ulicy miejskiej - drodze dojazdowej włączonej do podstawowego układu dróg miejskich, w tym do ulicy Królowej Jadwigi w ciągu drogi powiatowej;
3) wymaga się doprowadzenia wody pitnej oraz do użycia w celach technologicznych (np. myjnia samochodowa) do terenów przeznaczonych pod zabudowę z komunalnej sieci wodociągowej, z zachowaniem warunków gestora sieci;
4) wymaga się odprowadzenia ścieków bytowych i technologicznych, podczyszczonych do stopnia określonego w odrębnych przepisach, do komunalnej kanalizacji sanitarnej, z tym że w myjni samochodowej wymaga się zamkniętego obiegu wody technologicznej;
5) wymóg odprowadzenie ścieków deszczowych z powierzchni nieutwardzonych do gruntu;
6) wymóg odprowadzenie ścieków deszczowych z powierzchni utwardzonych, do kanalizacji deszczowej po uprzednim oczyszczeniu do stopnia określonego w odrębnych przepisach prawa;
7) zasilanie w energię elektryczną przewidzieć z istniejącej poza obszarem stacji transformatorowej "Czersk-Królowej Jadwigi";
8) ze stacji transformatorowej wybudować linię kablową niskiego napięcia;
9) istniejące linie kablowe SN i nn kolidujące z zaprojektowaną w oparciu o niniejszy plan zabudową wymagają przebudowy na warunkach gestora sieci;
10) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną – zakazuje się stosowania wysoko emisyjnych technologii ogrzewania budynków;
11) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń telekomunikacyjnych do obsługi terenów objętych planem oraz tranzytowych, a zakazuje się lokalizacji naziemnych anten przekaźnikowych;
12) ewentualne istniejące obiekty i urządzenia telekomunikacyjne kolidujące z zaprojektowaną w oparciu o niniejszy plan zabudową wymagają przebudowy w celu dostosowania do projektowanego sposobu zagospodarowania i zabudowy terenów na warunkach gestora i po uzyskaniu uzgodnień z gestorami obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej istniejących i projektowanych na obszarze gminy;
13) dopuszcza się lokalizację nowych sieci, obiektów i urządzeń służących do zaopatrzenia w gaz przewodowy, wodę oraz do odprowadzenia ścieków sanitarnych i wód deszczowych i roztopowych, do obsługi terenów objętych planem i sąsiednich, o ile ich eksploatacja nie spowoduje zagrożenia dla środowiska na obszarze objętym planem i w dalszym otoczeniu;
14) projektowane obiekty i urządzenia służące do zaopatrzenia w gaz przewodowy, wodę oraz do odprowadzenia ścieków sanitarnych i wód deszczowych i roztopowych, należy lokalizować poza obrębem jezdni w pasach drogowych ulic publicznych i dróg wewnętrznych, z uwzględnieniem ochrony istniejącego drzewostanu, istniejącej i projektowanej zabudowy, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w sąsiedztwie.

§ 12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się tymczasową zabudowę związaną z realizacją budowy budynków na terenie.

§ 13. Stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, których wartość wzrośnie, ustala się w wysokości 30.

Rozdział 3
Przepisy końcowe i przepisy o wejściu uchwały w życie.

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Czerska.

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

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

Wnoszący:
Burmistrz

Marek Jankowski

Przewodniczący Rady

Krzysztof Sękielewski

Załącznik nr 2
do uchwały nr XXXVIII/429/06
Rady Miejskiej w Czersku
z dnia 29 czerwca 2006 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego działkę nr 495/2 przy ulicy Cmentarnej w obrębie Miasto Czersk.

ROZSTRZYGNIĘCIE
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu w dniach od 24 kwietnia do 22 maja 2006 r. oraz 14 dni po nim następujących tj. do dnia 5 czerwca 2006 r.

nie złożono żadnych uwag do projektu przedmiotowego planu,

[które mogą być podstawą do rozstrzygnięcia i ewentualnego dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie planu miejscowego, w tym także w wyniku uwzględnienia uwag do projektu planu – czynności, o których mowa w art. 17, na podstawie art. 17 pkt. 12 i art. 19 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U nr 80, poz. 717, z późn. zm.)].

Załącznik nr 3
do uchwały nr XXXVIII/429/06
Rady Miejskiej w Czersku
z dnia 29 czerwca 2006 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego działkę nr 495/2 przy ulicy Cmentarnej w obrębie Miasto Czersk.

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U Nr 80, poz. 717, z późn. zm.), określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

§ 1.1 Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz.1591, z późn. zm.), zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w planie obejmują:
1) traktowane jako zadania wspólne inwestycje w granicach linii rozgraniczających poszczególnych dróg i ulic, w tym wybudowanie ulicy wraz z oświetleniem, uzbrojeniem podziemnym, zielenią,
2) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane poza liniami rozgraniczającymi dróg i ulic.

§ 2 Wykaz terenów, w których zapisane zostały inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy – nie projektuje się.

§ 3 Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 1 pkt. 2:
1) realizacja inwestycji będzie przebiegać zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą Prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, o samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i o ochronie środowiska.
2) inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej i ewentualnie ciepła realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2003 r. Nr 153, poz. 1504, z późn. zm.).
3) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

§ 4. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 249, poz. 2104, z późn. zm.), przy czym:
1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Miejskiej „Wieloletni program inwestycyjny”,
2) wydatki inwestycyjne finansowanie z budżetu gminy ustala się w uchwale budżetowej.

§ 5.1. Zadania w zakresie budowy dróg na terenach wykazanych w § 2 finansowane będą przez budżet gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania w zakresie budowy sieci wodociągowej i kanalizacji w terenach wykazanych w § 2 będą finansowane na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz. U. Nr 72, poz. 747, z późn. zm.), ze środków budżetu gminy lub poprzez partnerstwo publiczno-prawne.

3. Zadania w zakresie budowy sieci energetycznych i gazowych będą finansowane na podstawie art. 7 z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2003 r. Nr 153, poz. 1504, z późn. zm.).