RADA MIEJSKA W CZERSKU
Urząd Miejski
ul.Kościuszki 27
89-650 Czersk

BURMISTRZ CZERSKA

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI MIASTA CZERSK W REJONIE ULIC KRÓLOWEJ JADWIGI I GEN. HALLERA W CZERSKU

UCHWAŁA RADY MIEJSKIEJ W CZERSKU

Urząd Miejski
ul.Kościuszki 27
89-650 Czersk

UCHWAŁA NR XXIII/185/12
RADY MIEJSKIEJ W CZERSKU
z dnia 20 grudnia 2012 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647) w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Czersku Nr IV/23/11 z dnia 24 lutego 2011 r. o przystąpieniu do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Czersk w rejonie ulic Królowej Jadwigi i Gen. Hallera w Czersku, **Rada Miejska w Czersku uchwala, co następuje:**

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1.

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Czersk w rejonie ulic Królowej Jadwigi i Gen. Hallera w Czersku, zwaną dalej planem, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Czersk, uchwalonego Uchwałą Nr XX/195/2000 Rady Miejskiej w Czersku z dnia 28 września 2000 r.
2. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku planu.
3. Integralnymi częściami uchwały są:
   1) załącznik Nr 1 – rysunek planu, opracowany w skali 1:1000 i zatytułowany „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Czersk w rejonie ulic Królowej Jadwigi i Gen. Hallera w Czersku" wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Czersk, stanowiący część graficzną planu, zwany dalej „rysunkiem planu";
   2) załącznik Nr 2 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Czersku o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
   3) załącznik Nr 3 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Czersku o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta oraz zasadach ich finansowania.

§ 2.

Ilekroć w uchwale jest mowa o:
1) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiącą obszar, na którym może być realizowane zamierzenie inwestycyjne, do którego mają zastosowanie uregulowania zawarte w uchwale;
2) **dominancie architektonicznej** – należy przez to rozumieć budynek lub część budynku wyróżniającą się w otoczeniu formą i wysokością, podkreślającą kompozycję urbanistyczną i ułatwiającą orientację w terenie;
3) **elewacji frontowej** – zewnętrzna powierzchnia ściany budynku usytuowana od strony ulicy, placu itp.;
4) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć wybudowane pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią sieci lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne;
5) **kanale technologicznym** – należy przez to rozumieć ciąg osłonowych elementów obudowy,

studni kablowych oraz innych obiektów lub urządzeń służących umieszczaniu lub eksploatacji urządzeń infrastruktury drogowej i technicznej;

6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, której nie może przekroczyć zewnętrzny obrys nadziemnych części budynku, za wyjątkiem: schodów zewnętrznych, wejść do budynków, pochylni, ramp dla osób niepełnosprawnych, balkonów, galerii, tarasów, wykuszy, okapów oraz gzymsów, które mogą ją przekroczyć o wartości określone w rozdziale 2 planu;
7) **obsłudze komunikacyjnej** – należy przez to rozumieć dostęp do terenu z drogi publicznej dla ruchu pieszego, rowerowego i samochodowego;
8) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie o wysokości do 1,5 m od poziomu terenu, w którym część ażurowa stanowi minimalnie 60% powierzchni całkowitej ogrodzenia, a elementy betonowe dopuszczone są jedynie do wysokości 0,3 m od poziomu terenu;
9) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć przestrzeń dróg publicznych, publicznych obszarów zieleni i przestrzeni związanych z obiektami użyteczności publicznej;
10) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno stanowić co najmniej 51% na obszarze w obrębie linii rozgraniczających, określone symbolem;
11) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
12) **reklamie** – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiejkolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, niebędący szyldem, tablicą informacyjną lub znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych;
13) **reklamie wielkoformatowej** - – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiejkolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami o powierzchni tablicy reklamowej przekraczającej 6,0 m^2 lub wysokości całkowitej obiektu przekraczającej 5,0 m liczonej od poziomu terenu, niebędący szyldem, tablicą informacyjną lub znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych;
14) **szyldach** – należy przez to rozumieć oznaczenia jednostek organizacyjnych oraz przedsiębiorców, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
15) **tablicach informacyjnych** – należy przez to elementy systemu informacji miejskiej, tablice z nazwą ulicy, numer posesji, tablice informujące o zasadach funkcjonowania terenów zielonych i lasów, tablice z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych;
16) **terenie** – należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, stanowiącą najmniejszą wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu, oznaczoną numerem i symbolem literowym, dla której obowiązują ustalenia szczegółowe;
17) **terenie zieleni** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni biologicznie czynnych, pokrytych roślinnością trawiastą, zakrzewionych, zadrzewionych lub urządzonych jako oczka wodne.

Urząd Miejski
ul.Kościuszki 27
89-650 Czersk

Rozdział 2
Przepisy szczegółowe

§ 3.

Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:
1) Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MW**;
2) Tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolami **1M/U, 2M/U, 3M/U, 4M/U**;
3) Tereny zabudowy usługowej obiektów produkcyjnych składów i magazynów, oznaczone na rysunku symbolami **1U/P, 2U/P**;
4) Tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1U, 2U, 3U, 4U, 5U**;
5) Tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW**;
6) Teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony symbolem **E**.

§ 4.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
1) nakaz sytuowania budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy;
2) części budynków, które nie mogą pomniejszać odległości liczonej od linii rozgraniczającej do nieprzekraczalnej linii zabudowy:
   a) schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy dla osób niepełnosprawnych o więcej niż 1,30 m,
   b) balkony, galerie, tarasy i wykusze o więcej niż 1,0 m,
   c) okapy i gzymsy o więcej niż 0,8 m;
3) łączna powierzchnia wysuniętych względem linii zabudowy tarasów, wykuszy, gzymsów, galerii i wejść do budynków liczona w ich widoku od strony linii zabudowy nie może przekraczać 30% powierzchni elewacji;
4) na terenach **MW** i **M/U** w zakresie estetyki zabudowy nakaz wykończenia elewacji budynków:
   – tynkiem w kolorze z jasnej palety barw: białej, żółtej, beżowej, z akcentowaniem wykończenia klinkierem, drewnem lub stalą: balkonów, logii, otworów okiennych i drzwiowych;
5) dopuszcza się lokalizację obiektów garażowo-gospodarczych wyłącznie na działkach zabudowanych budynkami mieszkalnymi, usługowymi lub mieszkalno – usługowymi;
6) zakaz lokalizacji i rozbudowy obiektów budowlanych i urządzeń, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, które wpływają negatywnie na ład przestrzenny, a w tym:
   a) tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń zaplecza budów lokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu budowy,
   b) ogrodzeń pełnych z betonowych i żelbetowych przęsłowych elementów prefabrykowanych,
   c) nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych;
7) dopuszcza się sytuowanie szyldów o maksymalnej powierzchni jednostkowej do 2,0 m^2;
8) dopuszcza się sytuowanie reklam wyłącznie od strony dróg;
9) na terenach **MW** i **M/U** dopuszcza się sytuowanie reklam wyłącznie na elewacjach kondygnacji parteru budynków, przy czym ich sumaryczna powierzchnia nie może przekraczać 5% powierzchni elewacji frontowej;
10) dopuszcza się sytuowanie tablic informacyjnych.

§ 5.

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:
1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych z wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego;
2) wszelkie oddziaływania na środowisko wynikające z realizacji ustaleń planu nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi, poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny;
3) zakaz wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi;
4) zakaz dokonywania zmian w ukształtowania terenu wykraczających poza zakres prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji będącej przedmiotem i zakresem ustaleń planu;
5) nakaz zagospodarowania mas ziemnych powstającymi w związku z realizacją ustaleń planu

w granicach własnej posesji lub ich wywóz na miejsce wskazane przez odpowiednie służby gminne zgodnie z przepisami odrębnymi

6) nakaz zastosowania zabezpieczeń i szczelnych nawierzchni przeznaczonych dla postoju i prowadzenia ruchu kołowego przed infiltracją zanieczyszczeń wód opadowych do środowiska gruntowo-wodnego i odprowadzenia ścieków z tych nawierzchni do kanalizacji deszczowej po uprzednim podczyszczeniu do standardów wymaganych przepisami odrębnymi;
7) nakaz selektywnego gromadzenia odpadów w miejscach ich powstawania oraz zagospodarowanie ich w sposób zabezpieczający środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem zgodnie z przepisami odrębnymi;
8) nakaz zagospodarowania zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia na terenach dróg;
9) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu dla terenów podlegających ochronie akustycznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
10) wskazuje się, że teren **MW** należy do terenów, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
11) wskazuje się, że tereny **1M/U, 2M/U, 3M/U, 4M/U** należą do terenów, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
12) zastosowanie przegród przeciwhałasowych – sztucznych ekranów akustycznych lub nasypów ziemnych w miejscach, w których następuje przekroczenie dopuszczalnych poziomów hałasu obowiązujących na terenach sąsiednich;
13) do wytworzenia energii dla celów grzewczych nakaz stosowania paliw płynnych, gazowych i stałych charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji lub odnawialnych źródeł energii.

§ 6.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

1) dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego nakaz prowadzenia inwestycji wymagających prac ziemnych w uzgodnieniu z właściwym miejscowo konserwatorem zabytków w celu ustalenia zakresu prac archeologicznych;
2) nakaz postępowania z przedmiotami ujawnionymi podczas prac ziemnych lub budowlanych, co do których istnieje przypuszczenie, iż są one zabytkami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7.

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

1) oświetlenie terenu oraz zastosowanie trwałych i estetycznych elementów urządzenia;
2) dopuszczenie lokalizowania obiektów małej architektury;
3) zakaz lokalizacji wolnostojących reklam i urządzeń wymagających masztów z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

§ 8.

Nie określa się wymagań zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, ponieważ nie występują na obszarze objętym zmianą planu.

§ 9.

Na **terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, oznaczonym na rysunku planu symbolem **MW,** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:
   a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wolnostojąca,
   b) dopuszczalne: tereny zieleni;
2) dopuszcza się lokalizację:
   a) wolnostojących budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
   b) dojść i dojazdów związanych z funkcją terenu z przyległej drogi lokalnej (ul. Królowej Jadwigi) oraz dojazdów przeciwpożarowych,
   c) budynków garażowo-gospodarczych,
   d) małej architektury i oświetlenia terenu;

3) zakaz lokalizacji wolnostojących reklam oraz umieszczania na budynkach i ogrodzeniach reklam wielkoformatowych;
4) szczegółowe warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:
   a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 20%,
   b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 50%,
   c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25% powierzchni działki,
   d) ogrodzenia ażurowe,
   e) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
   f) minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z § 22 pkt 8;
5) zasady i warunki zabudowy:
   a) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę i remonty istniejących budynków pod warunkiem zachowania ustaleń niniejszej uchwały,
   b) wysokość zabudowy budynków mieszkalnych wielorodzinnych – dopuszcza się nie więcej niż: jedną kondygnację podziemną, trzy nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie więcej niż 11,0 m,
   c) wysokość zabudowy budynków garażowo-gospodarczych – dopuszcza się nie więcej niż: jedną kondygnację naziemną i nie więcej niż 6,0 m,
   d) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejących kątów nachylenia połaci dachowych,
   e) dla nowoprojektowanej zabudowy nakaz stosowania dachów skośnych dwuspadowych o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych pod kątem 20^{o} – 45^{o} powyżej 30^{o} krytych dachówką w kolorze naturalnym materiały ceramicznego,
   f) zakaz krycia dachu stalowymi płytami wielowarstwowymi i fałdowymi,
   g) dach obiektu garażowo-gospodarczego dostosowane do dachu budynku mieszkalnego.

§ 10.

Na **terenach zabudowy mieszkaniowej z usługami**, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1M/U, 2M/U, 3M/U,** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:
   a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa,
   b) dopuszczalne: zabudowa usługowa;
2) dopuszcza się lokalizację:
   a) budynków mieszkalnych i budynków usługowych lub zespolonych budynków mieszkalno – usługowych i usługowo – mieszkalnych,
   b) budynków garażowo-gospodarczych,
   c) dojść i dojazdów związanych z funkcją terenu oraz dojazdów przeciwpożarowych,
   d) małej architektury i oświetlenia terenu;
3) zakaz lokalizacji wolnostojących reklam oraz umieszczania na budynkach i ogrodzeniach reklam wielkoformatowych;
4) szczegółowe warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:
   a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 20%,
   b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 60%,
   c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 5% powierzchni działki,
   d) ogrodzenia ażurowe,
   e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
   f) minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z § 22 pkt 8;
5) zasady i warunki zabudowy:
   a) dopuszcza się zachowanie, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę i remonty istniejących budynków pod warunkiem zachowania ustaleń niniejszej uchwały,
   b) maksymalna wysokość zabudowy:
      – budynków mieszkalnych – dopuszcza się nie więcej niż jedną kondygnację podziemną, dwie nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie więcej niż 9,0 m,
      – budynków usługowych dopuszcza się nie więcej niż jedną kondygnację podziemną, dwie nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie więcej niż 9,0 m,
      – budynków mieszkalno – usługowych i usługowo – mieszkalnych dopuszcza się nie więcej niż jedną kondygnację podziemną, dwie nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie więcej niż 9,0 m,
      – budynków garażowo-gospodarczych – dopuszcza się nie więcej niż: jedną kondygnację naziemną i nie więcej niż 6,0 m,

c) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejących kątów nachylenia połaci dachowych,
d) dla nowoprojektowanej zabudowy nakaz stosowania dachów skośnych dwuspadowych o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych pod kątem 20^{o} – 45^{o} powyżej 30^{o} krytych dachówką w kolorze naturalnym materiały ceramicznego,
e) zakaz krycia dachu stalowymi płytami wielowarstwowymi i fałdowymi,
f) dach obiektu garażowo-gospodarczego dostosowane do dachu budynku mieszkalnego.

§ 11.

Na **terenie zabudowy mieszkaniowej z usługami**, oznaczonych na rysunku planu symbolami **4M/U,** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:
   a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
   b) dopuszczalne: zabudowa usługowa;
2) dopuszcza się lokalizację:
   a) budynków mieszkalnych i budynków usługowych lub zespolonych budynków mieszkalno – usługowych i usługowo – mieszkalnych,
   b) budynków garażowo-gospodarczych,
   c) dojść i dojazdów związanych z funkcją terenu z projektowanej drogi wewnętrznej i przyległej drogi lokalnej oraz dojazdów przeciwpożarowych,
   d) małej architektury i oświetlenia terenu;
3) zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych oraz umieszczania na budynkach i ogrodzeniach reklam wielkoformatowych;
4) szczegółowe warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:
   a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 20%,
   b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 80%,
   c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 1% powierzchni działki,
   d) ogrodzenia ażurowe,
   e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
   f) minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z § 22 pkt 8;
5) zasady i warunki zabudowy:
   a) dopuszcza się zachowanie, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę i remonty istniejących budynków pod warunkiem zachowania ustaleń niniejszej uchwały,
   b) maksymalna wysokość zabudowy:
      – budynków mieszkalnych – dopuszcza się nie więcej niż jedną kondygnację podziemną, dwie nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie więcej niż 11,0 m,
      – budynków usługowych dopuszcza się nie więcej niż jedną kondygnację podziemną, dwie nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie więcej niż 11,0 m,
      – budynków mieszkalno – usługowych i usługowo – mieszkalnych dopuszcza się nie więcej niż jedną kondygnację podziemną, dwie nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie więcej niż 6,0 m,
      – budynków garażowo-gospodarczych – dopuszcza się nie więcej niż: jedną kondygnację naziemną i nie więcej niż 6,0 m,
   c) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejących kątów nachylenia połaci dachowych,
   d) dla nowoprojektowanej zabudowy nakaz stosowania dachów skośnych dwuspadowych o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych pod kątem 20^{o} – 45^{o} powyżej 30^{o} krytych dachówką w kolorze naturalnym materiały ceramicznego,
   e) zakaz krycia dachu stalowymi płytami wielowarstwowymi i fałdowymi,
   f) dach obiektu garażowo-gospodarczego dostosowane do dachu budynku mieszkalnego.

§ 12.

Na **terenie zabudowy usługowej obiektów produkcyjnych składów i magazynów**, oznaczonym na rysunku planu symbolem **1U/P,** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:
   a) podstawowe: zabudowa usługowa,
   b) dopuszczalne: zabudowa produkcyjna składy i magazyny;
2) dopuszcza się lokalizację:
   a) budynków usługowych i produkcyjnych składów i magazynów na działce,
   b) budynków garażowo-gospodarczych,
   c) dojść i dojazdów związanych z funkcją terenu oraz dojazdów przeciwpożarowych,
   d) małej architektury i oświetlenia terenu;
3) zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych oraz umieszczania na budynkach i ogrodzeniach reklam wielkoformatowych nie związanych z prowadzoną na miejscu działalnością;
4) szczegółowe warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:
   a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 20%,
   b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 60%,
   c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 5% powierzchni działki,
   d) ogrodzenia ażurowe,
   e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
   f) minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z § 22 pkt 8;
   g) obsługa komunikacyjna z drogi lokalnej położonej poza terenem objętym planem w granicach działki o numerze ewidencyjnym 194/21 oraz projektowanej drogi wewnętrznej;
5) zasady i warunki zabudowy:
   a) dopuszcza się zachowanie, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę i remonty istniejących budynków pod warunkiem zachowania ustaleń niniejszej uchwały,
   b) maksymalna wysokość budynków zabudowy usługowej, produkcyjnej składów i magazynów – dopuszcza się nie więcej niż jedną kondygnację podziemną, dwie nadziemne i nie więcej niż 11,0 m,
   c) wysokość zabudowy budynków garażowo-gospodarczych – dopuszcza się nie więcej niż: jedną kondygnację naziemną i nie więcej niż 6,0 m,
   d) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejących kątów nachylenia połaci dachowych,
   e) dla nowoprojektowanej zabudowy nakaz stosowania dachów skośnych dwuspadowych o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych pod kątem 20^{o} – 45^{o} powyżej 30^{o} krytych dachówką w kolorze naturalnym materiały ceramicznego,
   f) dach obiektu garażowo-gospodarczego dostosowany do dachu budynku usługowego lub magazynowego lub produkcyjnego,
   g) w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remontów istniejących obiektów dopuszcza się zachowanie istniejącej formy dachu,
   h) zasilanie w energię elektryczną obiektów inwestora , który jest właścicielem istniejącej w granicach terenu stacji należy przewidzieć z tej stacji; zasilanie pozostałych obiektów przy zapotrzebowanej mocy 100 kW i większej z projektowanej abonenckiej stacji transformatorowej zasilaną abonencką linią kablową SN; dla mocy mniejszej niż 100 kW zasilanie przewidzieć z projektowanej stacji transformatorowej zlokalizowanej na terenie **4U** z dostępem do drogi.

§ 13.

Na **terenie zabudowy usługowej obiektów produkcyjnych składów i magazynów**, oznaczonym na rysunku planu symbolem **2U/P,** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:
   a) podstawowe: zabudowa usługowa,
   b) dopuszczalne: zabudowa produkcyjna składy i magazyny;
2) dopuszcza się lokalizację:
   a) budynków usługowych i produkcyjnych składów i magazynów na działce,
   b) budynków garażowo-gospodarczych,
   c) dojść i dojazdów związanych z funkcją terenu oraz dojazdów przeciwpożarowych,
   d) małej architektury i oświetlenia terenu;
3) zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych oraz umieszczania na budynkach

i ogrodzeniach reklam wielkoformatowych nie związanych z prowadzoną na miejscu działalnością;

4) szczegółowe warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:
   a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 20%,
   b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 80%,
   c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 1% powierzchni działki,
   d) ogrodzenia ażurowe,
   e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
   f) minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z § 22 pkt 8;
5) zasady i warunki zabudowy:
   a) dopuszcza się zachowanie, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę i remonty istniejących budynków pod warunkiem zachowania ustaleń niniejszej uchwały;
   b) maksymalna wysokość budynków zabudowy usługowej, produkcyjnej składów i magazynów – dopuszcza się nie więcej niż jedną kondygnację podziemną, dwie nadziemne i nie więcej niż 11,0 m,
   c) wysokość zabudowy budynków garażowo-gospodarczych – dopuszcza się nie więcej niż: jedną kondygnację naziemną i nie więcej niż 6,0 m,
   d) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejących kątów nachylenia połaci dachowych,
   e) dla nowoprojektowanej zabudowy nakaz stosowania dachów skośnych dwuspadowych o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych pod kątem 20^{o} – 45^{o} powyżej 30^{o} krytych dachówką w kolorze naturalnym materiały ceramicznego,
   f) dach obiektu garażowo-gospodarczego dostosowany do dachu budynku usługowego lub magazynowego lub produkcyjnego,
   g) w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remontów istniejących obiektów dopuszcza się zachowanie istniejącej formy dachu,
   h) zasilanie w energię elektryczną obiektów przy zapotrzebowanej mocy 100 kW i większej z projektowanej abonenckiej stacji transformatorowej zasilaną abonencką linią kablową SN; dla mocy mniejszej niż 100 kW zasilanie przewidzieć z projektowanej stacji transformatorowej zlokalizowanej na terenie 4U lub w pobliżu z dostępem do drogi

§ 14.

Na **terenach zabudowy usługowej**, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U, 2U, 4U,** ustala się:

1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
2) dopuszcza się lokalizację:
   a) budynków usługowych na działce,
   b) budynków garażowo-gospodarczych na działce,
   c) dojść i dojazdów związanych z funkcją terenu oraz dojazdów przeciwpożarowych,
   d) małej architektury i oświetlenia terenu;
3) szczegółowe warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:
   a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 20%,
   b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 50%,
   c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna –5% powierzchni działki,
   d) ogrodzenia ażurowe,
   e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
   f) minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z § 22 pkt 8;
4) zasady i warunki zabudowy:
   a) dopuszcza się zachowanie, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę i remonty istniejących budynków pod warunkiem zachowania ustaleń niniejszej uchwały,
   b) maksymalna wysokość zabudowy budynków usługowych – dopuszcza się nie więcej niż jedną kondygnację podziemną, dwie nadziemne i nie więcej niż 12,0 m,
   c) wysokość zabudowy budynków garażowo-gospodarczych – dopuszcza się nie więcej niż: jedną kondygnację naziemną i nie więcej niż 6,0 m,
   d) dopuszcza się lokalizacje budynków usługowych na granicy działek sąsiadujących ze sobą,
   e) dopuszcza się realizację budynków garażowo-gospodarczych bliźniaczych na granicy działek sąsiadujących ze sobą,
   f) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejących kątów nachylenia połaci

dachowych,
g) dla nowoprojektowanej zabudowy nakaz stosowania dachów skośnych dwuspadowych o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych pod kątem 20^o – 45^o powyżej 30^o krytych dachówką w kolorze naturalnym materiały ceramicznego,
h) dach obiektu garażowo-gospodarczego dostosowane do dachu budynku usługowego,
i) w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remontów istniejących obiektów dopuszcza się zachowanie istniejącej formy dachu,
j) zasilanie w energię elektryczną obiektów przy zapotrzebowanej mocy 100 kW i większej z projektowanej abonenckiej stacji transformatorowej zasilaną abonencką linią kablową SN; dla mocy mniejszej niż 100 kW zasilanie przewidzieć z projektowanej stacji transformatorowej zlokalizowanej na terenie 4U lub w pobliżu z dostępem do drogi.

§ 15.

Na **terenie zabudowy usługowej**, oznaczonym na rysunku planu symbolem **3U,** ustala się:
1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
2) dopuszcza się lokalizację:
   a) budynków usługowych na działce,
   b) budynków garażowo-gospodarczych,
   c) dojść i dojazdów związanych z funkcją terenu oraz dojazdów przeciwpożarowych,
   d) małej architektury i oświetlenia terenu;
3) zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych oraz umieszczania na budynkach i ogrodzeniach reklam wielkoformatowych nie związanych z prowadzoną na miejscu działalnością;
4) szczegółowe warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:
   a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 20%,
   b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 80%,
   c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 5% powierzchni działki,
   d) ogrodzenia ażurowe,
   e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
   f) minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z § 22 pkt 8;
5) zasady i warunki zabudowy:
   a) dopuszcza się zachowanie, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę i remonty istniejących budynków pod warunkiem zachowania ustaleń niniejszej uchwały,
   b) maksymalna wysokość zabudowy budynków usługowych – dopuszcza się nie więcej niż jedną kondygnację podziemną, dwie nadziemne i nie więcej niż 11,0 m,
   c) wysokość zabudowy budynków garażowo-gospodarczych – dopuszcza się nie więcej niż: jedną kondygnację naziemną i nie więcej niż 6,0 m,
   d) dopuszcza się lokalizacje budynków usługowych na granicy działek sąsiadujących ze sobą,
   e) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejących kątów nachylenia połaci dachowych,
   f) dla nowoprojektowanej zabudowy nakaz stosowania dachów skośnych dwuspadowych o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych pod kątem 20^o – 45^o powyżej 30^o krytych dachówką w kolorze naturalnym materiały ceramicznego,
   g) dach obiektu garażowo-gospodarczego dostosowane do dachu budynku usługowego,
   h) w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remontów istniejących obiektów dopuszcza się zachowanie istniejącej formy dachu,
   i) zasilanie w energię elektryczną obiektów przy zapotrzebowanej mocy 100 kW i większej z projektowanej abonenckiej stacji transformatorowej zasilaną abonencką linią kablową SN; dla mocy mniejszej niż 100 kW zasilanie przewidzieć z projektowanej stacji transformatorowej zlokalizowanej na terenie **4U** lub w pobliżu z dostępem do drogi.

§ 16.

Na **terenie zabudowy usługowej**, oznaczonym na rysunku planu symbolem **5U,** ustala się:
1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
2) dopuszcza się lokalizację:
   a) jednego budynku usługowego na działce,
   b) budynków garażowo-gospodarczych,
   c) dojść i dojazdów związanych z funkcją terenu oraz dojazdów przeciwpożarowych,

d) małej architektury i oświetlenia terenu;

3) zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych oraz umieszczania na budynkach i ogrodzeniach reklam wielkoformatowych nie związanych z prowadzoną na miejscu działalnością;
4) szczegółowe warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:
   a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 20%,
   b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 50%,
   c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna –25% powierzchni działki,
   d) ogrodzenia ażurowe,
   e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
   f) minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z § 22 pkt 8;
5) zasady i warunki zabudowy:
   a) dopuszcza się zachowanie, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę i remonty istniejących budynków pod warunkiem zachowania ustaleń niniejszej uchwały,
   b) maksymalna wysokość zabudowy budynków usługowych – dopuszcza się nie więcej niż jedną kondygnację podziemną, dwie nadziemne i nie więcej niż 11,0 m,
   c) wysokość zabudowy budynków garażowo-gospodarczych – dopuszcza się nie więcej niż: jedną kondygnację naziemną i nie więcej niż 6,0 m,
   d) dopuszcza się lokalizacje budynków usługowych na granicy działek sąsiadujących ze sobą,
   e) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejących kątów nachylenia połaci dachowych,
   f) dla nowoprojektowanej zabudowy nakaz stosowania dachów skośnych dwuspadowych o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych pod kątem 20^{o} – 45^{o} powyżej 30^{o} krytych dachówką w kolorze naturalnym materiały ceramicznego,
   g) dach obiektu garażowo-gospodarczego dostosowane do dachu budynku usługowego,
   h) w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remontów istniejących obiektów dopuszcza się zachowanie istniejącej formy dachu,
   i) zasilanie w energię elektryczną obiektów przy zapotrzebowanej mocy 100 kW i większej z projektowanej abonenckiej stacji transformatorowej zasilaną abonencką linią kablową SN; dla mocy mniejszej niż 100 kW zasilanie przewidzieć z projektowanej stacji transformatorowej zlokalizowanej na terenie 4U lub w pobliżu z dostępem do drogi.

§ 17.

Na **terenach dróg wewnętrznych**, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDW,2KDW i 3KDW,** ustala się:

1) klasyfikację: dla terenu **KDW** drogi wewnętrznej;
2) dla terenu **KDW,** zgodnie z rysunkiem planu:
   a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
   b) przekrój jednoprzestrzenny z jednym pasem dla ruchu pieszego i kołowego.
3) w przypadku lokalizacji sieci SN i nn obowiązek wyprzedzającego ustanowienia przez właścicieli dróg służebności przesyłu na rzecz dystrybutora energii elektryczne na realizację i eksploatację projektowanych urządzeń elektroenergetycznych.

§ 18.

Na terenie infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, oznaczonym na rysunku planu symbolem **E,** ustala się:

1) lokalizację stacji transformatorowej;
2) zakaz realizacji utwardzonych dróg publicznych z wyjątkiem dojazdów gospodarczych i przeciwpożarowych;
3) nakaz wykonywania niezbędnych prac związanych z konserwacją i utrzymaniem zieleni;
4) w sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą w zakresie użytkowania terenu infrastruktury technicznej – elektroenergetyka mają zastosowanie przepisy odrębne.

§ 19.

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych według ustaleń szczegółowych.

§ 20.

1. W planie nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia postępowania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych; nie określa się także szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.
2. Dopuszcza się:
   1) nowe podziały terenów pod warunkiem zachowania zasad zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu na wszystkich działkach powstałych w wyniku tego podziału – z wyłączeniem terenów publicznych oraz działek związanych z obiektami infrastruktury technicznej;
   2) łączenie działek w granicach poszczególnych terenów.

§ 21.

Nie określa się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu.

§ 22.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
1) obowiązek zapewnienia dostępu do drogi publicznej dla każdej działki;
2) dla działek nieposiadających bezpośredniego dostępu do drogi publicznej w dniu uchwalenia planu dopuszcza się możliwość ustanawiania zjazdów indywidualnych lokalizowanych na terenie istniejących działek sąsiednich;
3) w przypadku działek narożnych obowiązek lokalizacji zjazdu z terenów dróg o niższej klasie oraz w jak największej odległości od skrzyżowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
4) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni i chodników w granicy obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym z uwzględnieniem ustaleń planu;
5) dopuszczenie realizacji kanałów technologicznych w liniach rozgraniczających dróg podczas rozbudowy układu drogowego;
6) dopuszczenie lokalizacji dodatkowych, niewymienionych planem elementów układu komunikacyjnego, w tym drogowych obiektów inżynierskich;
7) parametry układu komunikacyjnego zgodnie z klasyfikacją;
8) w zależności od programu funkcjonalnego zapewnienie na działce pełnych potrzeb parkingowych, przy czym nie mniej niż:
   a) 2 stanowisk postojowych dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW**,
   b) na każde 1000 m² powierzchni użytkowej biur: 4 stanowiska postojowe, na każde 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów handlowych: 4 stanowiska postojowe, na każde 100 miejsc w obiektach gastronomicznych: 4 stanowiska postojowe,
   c) na każde 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych innych niż wymienione wyżej 4 stanowiska postojowe.

§ 23.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, ustala się:
1) zachowanie istniejącej sieci infrastruktury technicznej z dopuszczeniem jej remontu, rozbudowy i przebudowy, a w przypadku lokalizacji poza terenami komunikacji przełożenia jej na tereny komunikacji;
2) rozbudowę i przebudowę sieci infrastruktury technicznej staraniem i kosztem zainteresowanej strony na warunkach i zasadach określonych przez zarządcę sieci;
3) istniejące urządzenia elektroenergetyczne należy wkomponować w istniejące i projektowane zagospodarowanie terenu z zachowaniem obowiązujących norm i przepisów ze szczególnym uwzględnieniem linii SN;
4) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
5) dopuszczenie lokalizacji wolnostojących stacji transformatorowo-rozdzielczych na samodzielnych działkach lub jako stacji nasłupowych lub wbudowanych w inny budynek z dostępem do drogi publicznej;
6) nakaz odprowadzenia ścieków do kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) zakaz stosowania zbiorników bezodpływowych i przydomowych oczyszczalni ścieków;
8) nakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, a w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacyjnej deszczowej dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej posesji zgodnie z przepisami odrębnymi;
9) w przypadku budowy nowej sieci elektroenergetycznej obowiązek kablowania sieci;
10) dopuszczenie lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
11) do celów grzewczych należy stosować paliwa charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisyjnymi takie jak: paliwa płynne, gazowe, stałe – drewno, biomasa lub odnawialne źródła energii;
12) zaopatrzenie w gaz z sieci, a do czasu wybudowania sieci gazowej dopuszcza się stosowanie gazu płynnego;
13) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej.

§ 24.

Nie określa się innych niż dotychczasowe sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, do czasu ich zagospodarowania zgodnego z uchwałą.

§ 25.

Ustala się stawki procentowe, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu, w związku z uchwaleniem planu, w wysokości:

1) dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 30%;
2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej z usługami – 30%;
3) dla terenów zabudowy usługowej obiektów produkcyjnych składów i magazynów – 30%;
4) dla terenów zabudowy usługowej – 30%;
5) dla terenów dróg wewnętrznych – 1%.

Rozdział 3
Przepisy końcowe

§ 26.

1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Czerska.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Urząd Miejski
ul.Kościuszki 27
89-650 Czersk

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXIII/185/12
Rady Miejskiej w Czersku
z dnia 20 grudnia 2012 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
RADY MIEJSKIEJ W CZERSKU

w sprawie: **rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Czersk w rejonie ulic Królowej Jadwigi i Gen. Hallera w Czersku**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647) Rada Miejska w Czersku rozstrzyga co następuje:

Na podstawie rozstrzygnięcia Burmistrza Czerska z dnia 3 listopada 2012 r. w sprawie braku uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 17 wrzesnia 2012 r. do 15 października 2012 r., nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

……

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Czersku

Urząd Miejski
ul.Kościuszki 27
89-650 Czersk

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXIII/185/12
Rady Miejskiej w Czersku
z dnia 20 grudnia 2012

ROZSTRZYGNIĘCIE
RADY MIEJSKIEJ W CZERSKU

w sprawie: **o sposobie realizacji zapisanych w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Czersk w rejonie ulic Królowej Jadwigi i Gen. Hallera w Czersku inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadności ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) i ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U . Nr 157, poz. 1240 z późn. zm.) Rada Miejska w Czersku rozstrzyga co następuje:

§ 1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

Zapisane w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Czersk w rejonie ulic Królowej Jadwigi i Gen. Hallera w Czersku, inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy nie wywołują skutków finansowych obciążających budżet gminy.

……

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Czersku