DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia poniedziałek, 30 listopada 2020 r.

Poz. 4990

Elektronicznie podpisany przez:
Jacek Zbigniew Karpiński
Data: 30.11.2020 19:43:54

WO.0007.99.2020

UCHWAŁANr XXV/299/20

RADY MIEJSKIEJ W CZERSKU

z dnia 27 października 2020 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Czersk w rejonie ulic Chojnickiej, Kościuszki, Alei 1000-lecia, Browarowej i Starego Urzędu 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 2020 r., poz. 713 ze zm.), art. 20 ust. 1, w zw. z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. –Dz. U. z 2020 r., poz. 293ze zm.), uchwały nr VI/79/19 Rady Miejskiej w Czersku z dnia 26 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Czersk w rejonie ulic Chojnickiej, Kościuszki, Alei 1000-lecia, Browarowej i Starego Urzędu w Czersku, 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 uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Czersk w rejonie ulic Chojnickiej, Kościuszki, Alei 1000-lecia, Browarowej i Starego Urzędu w Czersku, zwaną dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar, położony przy ul. Kościuszki i Browarowej, stanowiący dz. geod. 1136/1,1136/4, 1136/5, którego granice przedstawiono na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, o pow. ok. 0,06 ha.

3. Integralną częścią uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały,

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 douchwały,

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

4. Obowiązującymi ustaleniami na rysunku planu są:

1) granice obszaru objętego opracowaniem zmiany planu,

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

3) symbol cyfrowo-literowy terenu identyfikujący teren wydzielony liniami rozgraniczenia,gdzie cyfra oznacza kolejny nr porządkowy, a litery oznaczają przeznaczenie terenu:

a) MW/U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej,

b) KDL – teren komunikacyjny, dróg lokalnych,

4) nieprzekraczalne linie zabudowy,

5) obowiązujące linie zabudowy,

6) strefa ochrony konserwatorskiej A – historycznego układu urbanistycznego oraz strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego – stanowisko AZP 23-37/66 Czersk 18 (miasto historyczne) – obie strefy obejmują cały obszar planu.

5. Cały obszar planu położony jest w granicach obszaru Natura 2000 PLB220009 Bory Tucholskie oraz w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej „A" układu urbanistycznego zabudowy śródmiejskiej Czerska, a także w strefie ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego miasta historycznego ujętej w ewidencji zabytków.

6. Pozostałe oznaczenia na rysunkach planu, niewymienione w ust. 4 stanowią informacje lub zalecenia i nie są ustaleniami planu.

7. Dla każdego terenu wydzielonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.

8. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych,

2) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,

3) granic i sposobów zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych,

4) obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości,

5) obszarów wymagających rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, wymagających przekształceń lub rekultywacji.

§ 2. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) **adaptacji** – należy przez to rozumieć przystosowanie istniejącego obiektu do innego użytku niż był przeznaczony pierwotnie lub przystosowanie obiektu do nowych wymagań technologicznych, bez zmiany jego funkcji, przy zachowaniu walorów stylowych budynku i wartości chronionych wg ustaleń planu miejscowego. W zakresie działań adaptacyjnych dopuszcza się remonty i przebudowę wnętrz,

2) **dachach dwuspadowych**– należy przez to rozumieć dach o dwóch przeciwległych połaciach połączonych w kalenicy, przy czym przy złożonych rzutach budynków (np. w kształcie litery L, T lub przy występowaniu takich elementów budynku jak ryzality, skrzydła) dach dwuspadowy może posiadać więcej jak dwie połacie,

3) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach przekrywający min 80% rzutu najwyższej kondygnacji budynku, dotyczący głównej bryły budynku, o nachyleniu połaci minimum 15 stopni. Podane w ustaleniach wymagane kąty nachylenia nie odnoszą się do takich elementów dachu jak lukarny, naczółki, zadaszenie wejść, ganków, werand, ogrodów zimowych itp.,

4) **miejscu parkingowym** – należy przez to rozumieć miejsce na samochód osobowy wydzielone na terenie nieruchomości, w budynku (garaż wolnostojący, przybudowany lub wbudowany),

5) **miejscu parkingowym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową** – należy przez to rozumieć miejsce parkingowe spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca parkingowego dla osób niepełnosprawnych, zlokalizowane na poziomie terenu lub w budynku na kondygnacjach dostępnych dla osób niepełnosprawnych,

6) **nadbudowie** – należy przez to rozumieć rodzaj budowy, w wyniku którego powstaje nowa część istniejącego już obiektu budowlanego.W wyniku przeprowadzenia nadbudowy obiektu budowlanego zwiększa się jego wysokość i powierzchnia użytkowa,

7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy –** należy przez to rozumieć linię zabudowy podstawowej bryły budynków.Linia ta nie dotyczy podziemnych części obiektów budowlanych, a także takich elementów drugorzędnych jak wykusze, loggie, gzymsy, okapy, zadaszenia nad wejściami do budynków, elementy

odwodnienia, elementy wystroju elewacji, schody prowadzące do budynków, pochylnie dla niepełnosprawnych i innych podobnych.Linia nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,

8) **obowiązującej linii zabudowy –** należy przez to rozumieć linię wyznaczającą usytuowanie elewacji frontowej budynku, przy czym regulacjom tym nie podlegają wykusze, zadaszenia wejściowe, podesty, schody i okapy.Obowiązująca linia zabudowy dotyczy minimum 70% długości elewacji,

9) **odbudowie** – należy przez to rozumieć odtworzenie istniejącego wcześniej i zniszczonego obiektu budowlanego, w tym samym miejscu i z zachowaniem pierwotnej wielkości, kształtu i układu funkcjonalnego,

10) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajętego przez budynek lub budynki, ograniczonej obrysem ścian zewnętrznych, tj. liczoną po obrysie zewnętrznym kondygnacji nadziemnych w rzucie o największej powierzchni, w stosunku do powierzchni nieruchomości objętej inwestycją (działki lub terenu), wyrażoną w %. Nie wlicza się do niej elementów budynku, które nie wystają ponad teren (np. garaży podziemnych), elementów drugorzędnych (np. schodów zewnętrznych) czy też wydzielonych altan, szklarni i szop,

11) **przepisach odrębnych –** należy przez to rozumieć przepisy ustaw oraz akty wykonawcze, a także akty prawa miejscowego,

12) **rozbudowie**– należy przez to rozumieć zmianę charakterystycznych parametrów istniejącego obiektu budowlanego, jak kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość,

13) **rysunku planu –** należy przez to rozumieć część graficzną planu stanowiącą załącznik nr 1 do uchwały,

14) **stawce procentowej –** należy przez to rozumieć wysokość stawki w procentach, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty wnoszonej na rzecz gminy w przypadku wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

15) **strefie ochrony konserwatorskiej –** należy przez to rozumieć wyznaczony granicami obszar, na którym obowiązują określone ograniczenia, zakazy i nakazy, mające na celu ochronę znajdujących się na nim zabytków, w tym historycznego zespołu zabudowy zasługującego na ochronę ze względu na posiadane walory,

16) **terenie –** należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o określonym rodzaju przeznaczenia, posiadający symbol cyfrowo-literowy i przypisane do niego ustalenia związane z przeznaczeniem terenu oraz ustalonymi zasadami zagospodarowania i zabudowy.Teren przeznaczony jest także pod sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej, zieleń towarzyszącą oraz dojścia i dojazdy oraz inne niezbędne dla jego funkcjonowania urządzenia towarzyszące obiektom budowlanym,

17) **uciążliwości dla otoczenia** – rozumie się przez to negatywne oddziaływanie na środowisko, zjawisko wpływające ujemnie na stan środowiska, które utrudnia lub pogarsza komfort życia ludzi, np. hałas, drgania, promieniowanie, odory, pyły, gazy i inne zanieczyszczenie powietrza itp., jeżeli występuje w natężeniu utrudniającym życie, jest dokuczliwe w stopniu zagrażającym zdrowiu ludzi, uszkodzeniem lub degradacją środowiska, powoduje przekroczenie standardów emisyjnych wynikających z przepisów ochrony środowiska,

18) **usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej** – należy przez to rozumieć usługi typu handel detaliczny, z wyjątkiem handlu samochodami i motocyklami, usługi krawieckie, naprawy artykułów użytku osobistego i domowego, restauracje, usługi gastronomiczne, usługi pocztowe i telekomunikacyjne, pośrednictwa finansowego, prawne, fotograficzne, medyczne świadczone poza szpitalami i obiektami lecznictwa zamkniętego, stomatologiczne, związane z rekreacją, kulturą i sportem oraz poprawą kondycji fizycznej, usługi w zakresie prania, czyszczenia, sprzątania budynków, fryzjerskie, kosmetyczne, usługi świadczone w gospodarstwach domowych, usługi z zakresu administracji (biura turystyczne, ubezpieczeniowe, itp.), lub inne analogiczne, o podobnym zakresie uciążliwości. Dopuszcza się sytuowanie takich usług w formie lokali w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej lub jako odrębne budynki,

19) **zabudowie śródmiejskiej**–należy przez to rozumieć zabudowę zdefiniowaną w przepisach odrębnych dotyczących warunków techniczno-budowlanych,

20) **zabudowie usługowej**– należy przez to rozumieć inwestycje i usługi zaspokajające potrzeby ludności w zakresie handlu detalicznego, gastronomii, oświaty, zdrowia i opieki społecznej, kultury i rozrywki, wypoczynku, rekreacji i sportu oraz budynki zamieszkania zbiorowego wraz z pomieszczeniami pomocniczymi takimi jak pomieszczenia socjalne i administracyjne,

21) **wysokości zabudowy –** dla budynków należy rozumieć jako wysokość mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części.Dla obiektów budowlanych innych niż budynki – od poziomu terenu przy obiekcie do najwyższego punktu.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a niezdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a w przypadku ich braku zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

§ 3. 1. W obszarze planu dopuszcza się lokalizowanie zadań dla realizacji celów publicznych w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, w ramach przeznaczenia i zasad zagospodarowania dopuszczonych niniejszym planem, takich jak linie elektroenergetyczne, sieci wodociągowe, sieci kanalizacji sanitarnej, sieci telekomunikacyjne.

2. Ustalenia dotyczące wysokości nie dotyczą obiektów infrastruktury technicznej (np. słupów energetycznych, obiektów telekomunikacyjnej i łączności publicznej itp.).

3. Ustalone w planie parametry: wielkość powierzchni zabudowy, minimalna powierzchnia biologicznie czynna oraz intensywność zabudowy, nie dotyczą działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej.

4. Dla działek związanych z lokalizacją budynku stacji transformatorowych dopuszcza się sytuowanie obiektu bezpośrednio na granicy działki.

5. Obiekty o wysokościach równych i wyższych od 50 m nad poziomem terenu przed wydaniem pozwolenia na budowę należy zgłaszać do właściwego organu wojskowego – Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. W granicach objętych planem nie występują obszary wymagające ochrony lub rewaloryzacji w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Dopuszcza się adaptacje, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy istniejącej w granicach planu zabudowy, a także odbudowę zniszczonych obiektów, pod warunkiem zachowania określonych w ustaleniach szczegółowych parametrów i wskaźników dot. wysokości, intensywności, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.

3. Podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego dla terenów zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustalone dla każdego z wydzielonych terenów, zawarte są w § 13 i § 14 uchwały, w tym linie zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej, wysokość zabudowy, geometrię dachów.

4. Dla istniejącej w dniu uchwalenia planu zabudowy, wzniesionej zgodnie z przepisami prawa, dopuszcza się w sytuacji przebudów, rozbudów zachowanie wysokości, formy zabudowy. W przypadku rozbudowy, nadbudowy istniejących budynków o geometrii dachów (kształt, nachylenie) innej niż określona w ustaleniach szczegółowych dla nowej zabudowy, dopuszcza się realizację dachów o innym kształcie, dopasowanych, zharmonizowanych z dachami istniejącymi. Dla nowej zabudowy wymagania dotyczące kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określono w § 13.

5. Ustala się wymóg harmonizowania budynków usytuowanych na jednej działce lub jednym terenie inwestycyjnym objętym jednym pozwoleniem na budowę, pod względem kolorystycznym, geometrii dachów, rozwiązań materiałowych pokrycia dachowego czy wystroju elewacji.

6. Przy kształtowaniu nowej zabudowy w terenie 1.MW/U nakaz nawiązania do dotychczasowego sposobu zagospodarowania z budynkiem głównym typu kamienica miejska od strony ul. Kościuszki i zabudową towarzyszącą typu oficynowego (skrzydło kamienicy, ewentualnie budynek usytuowany z tyłu kamienicy w głębi działki) od tyłu, wzdłuż ul. Browarowej.

§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Obszar planu w całości położony jest w granicach obszaru Natura 2000 - Obszaru SpecjalnejOchrony Ptaków PLB220009 Bory Tucholskie. Obowiązują dla niego przepisy odrębne ustawy o ochronie przyrody oraz odpowiednie przepisy prawa miejscowego (zarządzenia Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska).

2. Wprowadza się obowiązek włączenia zabudowy do systemów sieci inżynieryjnej infrastruktury technicznej wodociągowej oraz kanalizacyjnej.

3. Ustala się dla terenu 1.MW/U standardy akustyczne w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

4. Ze względu na sąsiedztwo drogi krajowej nr 22 (ul. Kościuszki) w terenie 1.MW/U ustala się nakaz ochrony przed hałasem polegający na stosowaniu rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach. Budynek i urządzenia z nim związane powinny być zaprojektowane i wykonane w taki sposób, aby poziom hałasu, na który będą narażeni użytkownicy lub ludzie znajdujący się w ich sąsiedztwie, nie stanowił zagrożenia dla ich zdrowia, a także umożliwiał im pracę, odpoczynek i sen w zadowalających warunkach.

5. Przy realizacji ustaleń planu uwzględnić należy wymogi dotyczące ochrony gatunkowej roślin, grzybów i zwierząt, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W systemach grzewczych należy stosować rozwiązania o wysokiej sprawności energetycznej, niepowodujące ponadnormatywnych zanieczyszczeń atmosfery, stosownie do przepisów odrębnych.

7. Zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonych usługowych działalności gospodarczych oraz stosowanych instalacji winien być ograniczony do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w granicach terenu pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami. Dla urządzeń i obiektów telekomunikacyjnych zasady lokalizacji określają przepisy odrębne.

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

1. W granicach opracowania nie występują obiekty zabytkowe.

2. Obszar opracowania w całości położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „A” („ścisłej ochrony”) układu urbanistycznego zabudowy śródmiejskiej Czerska, dla której ustala się:

1) nakaz ochrony zachowanych historycznych elementów zagospodarowania,

2) dla nowej zabudowy nakaz realizacji w sposób zapewniający zharmonizowanie i wkomponowanie jej w zabytkową przestrzeń, w szczególności w pierzeję ulicy Kościuszki,

3) zakaz przekształceń bezpośredniego otoczenia powodujących obniżanie wartości historycznych, estetycznych lub architektonicznych sąsiedniej zabudowy zabytkowej.

3. Obszar opracowania w całości położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego miasta historycznego (stanowisko AZP 23-37/66 Czerska 18 – miasto historyczne), ujętej w ewidencji zabytków. W obrębie strefy, roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, których zakres i rodzaj ustala wojewódzki konserwator zabytków w trybie przepisów odrębnych. Relikty historycznej architektury podlegają konserwacji w miejscu występowania.

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

§ 7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. W granicach opracowania nie występują i nie są planowane przestrzenie publiczne w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. wskazane jako przestrzenie publiczne w dokumencie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czersk.

2. Dla terenu 2.KDL, stanowiącego część pasa drogowego ul. Browarowej, ustala się:

1) zasady zagospodarowania, urządzania zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,

2) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych,

3) nakaz dostosowania zagospodarowania i urządzenia terenu do potrzeb osób niepełnosprawnych.

§ 8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

1. W granicach planu nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, ani obszary osuwania się mas ziemnych.

2. Ze względu na brak w dacie uchwalania planu audytu krajobrazowego nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów w tym zakresie, nie występują krajobrazy priorytetowe.

§ 9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

1. Nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, nie występują uwarunkowania wymagające ustalenia zasad i warunków scalania i podziałów. Podziały nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Nie określa się wymaganej minimalnej powierzchni nowowydzielanej działki budowlanej.

3. Dopuszcza się łączenie działek istniejących w dniu uchwalenia planu w jeden teren inwestycyjny.

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

1. Budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w pasie wzdłuż drogi krajowej nr 22 w strefie oddziaływania hałasu i wibracji, dopuszcza się pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwość poniżej poziomu ustalonego w przepisach ochrony środowiska, zwiększających odporność budynku na te zagrożenia i uciążliwości.

2. Obszar opracowania położony jest w zabudowie śródmiejskiej w rozumieniu przepisów odrębnych.

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

1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu 1.MW/U z sąsiedniej ul. Browarowej, powiązania zewnętrzne obszaru planu z otoczeniem zapewnia ul. Browarowa oraz sąsiednia do obszaru opracowania ul. Kościuszki (droga krajowa nr 22).

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) woda z sieci wodociągowej gminnej,

2) zapewnić odpowiednią ilość wody do celów przeciwpożarowych służącej do zewnętrznego gaszenia pożaru dla nowopowstających obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

1) odprowadzać powierzchniowo na własnym terenie lub do sieci kanalizacji deszczowej,

2) odprowadzenie wód opadowych do odbiorników zgodnie z przepisami odrębnymi i na warunkach w nich określonych,

3) nakaz kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i drogi przed spływaniem wód opadowych.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną: zaopatrzenie z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych i stacji transformatorowych lub z lokalnych źródeł, w tym produkujących energię ze źródeł odnawialnych, stanowiących mikroinstalacje.

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

7. W zakresie gospodarki odpadami:

1) odpady komunalne gromadzić selektywnie w wydzielonych i przystosowanych miejscach, zapewniając zabezpieczenie przed przedostaniem się do środowiska substancji szkodliwych, zapewnić regularny wywóz przez uprawnione podmioty,

2) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi oraz przepisami lokalnymi Gminy Czersk.

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

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

10. Dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz przyłączy do obiektów budowlanych.

§ 12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

Do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym niniejszym planem teren należy użytkować wyłącznie w sposób dotychczasowy, nie określa się innych tymczasowych sposobów zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

§ 13. Ustalenia szczegółowe dla terenu 1.MW/U

1. Ustala się dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.MW/U przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług.Funkcje mogą występować łącznie lub samodzielnie, nie określa się proporcji pomiędzy funkcjami.

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

1) budynki mieszkalne wielorodzinne z lokalami usługowymi, budynki mieszkalne wielorodzinne lub budynki usługowe,

2) usługi z zakresu handlu, gastronomii, administracji, innych usług nieuciążliwych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej,

3) dopuszcza się sytuowanie związanych z obiektami budowlanymi urządzeń budowalnych takich jak: przyłącza, urządzenia instalacyjne, dojścia, dojazdy, przejazdy, ogrodzenia, miejsca parkingowe i place postojowe, place pod śmietniki, a także zieleni towarzyszącej, małej architektury, infrastruktury technicznej (np. stacji transformatorowych, przepompowni ścieków),

4) dopuszcza się sytuowanie odcinków sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stanowiących cele publiczne.

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

1) funkcje usługowe uciążliwe, w tym zaliczane do przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych,

2) usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2,

3) budynki gospodarcze, wiaty, altany,

4) wolnostojące garaże dla samochodów osobowych.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – wg ustaleńogólnych, zgodnie z § 6.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej–nie występuje potrzeba określania.

7. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:

1) wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenu:

a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 5%,

b) minimalna intensywność zabudowy – 0,50, maksymalna intensywność zabudowy – liczona w stosunku do powierzchni terenu działki budowlanej: nie większa jak 2,80,

c) łączna powierzchnia zabudowy liczona jako % powierzchni terenu działki budowlanej – nie większa jak 70%,

2) parametry, gabaryty, zasady kształtowania zabudowy:

a) budynki podstawowe (mieszkalne, mieszkalno-usługowe, usługowe):

– dopuszcza się podpiwniczenie,

– maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne,

– wysokość budynków – bryła główna kamienicy przy ul. T. Kościuszki (dz. nr 1136/1) nie wyżej jak 12,0 m, zabudowa na dz. 1136/4 – o parametrach zbliżonych do budynku głównego na dz. 1136/1, wyraźnie kompozycyjnie odcięta od głównej kamienicy,

– geometria dachów: dla budynku głównego przy ul. Kościuszki (dz. 1136/1) dach dwuspadowy o nachyleniu połaci dachowych 12 – 45 stopni, kalenica równoległa do ul. T. Kościuszki, dla zabudowy na dz. 1136/4 – dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci dachowych 12 – 45 stopni, położenie kalenicy dowolne,

b) budynki pomocnicze, uzupełniające – w formie oficyn usytuowanych wzdłuż ul. Browarowej na dz. 1136/5:

– wysokość – nie wyżej jak 11,0 m npt,

– geometria dachów –dachy strome, dwuspadowe o nachyleniu połaci dachowych

12 -45 stopni, kierunek kalenicy głównej – równoległy do ul. Browarowej,

3) linie zabudowy:

a) a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od strony ul. Browarowej, dla budynków na dz. 1136/4 oraz 1136/5 jak na rysunku planu, przy czym dla dz. 1136/4 linia ta od strony ul. Browarowej pokrywa się z linią rozgraniczającą terenu 1.MW/U, a linia zabudowy dla zabudowy uzupełniającej na dz. 1136/5 jest wycofana o 1,0 m w stosunku do zabudowy głównej,

b) ustala się obowiązującą linię zabudowy na dz. 1136/1 od strony ul. Kościuszki i od stronyul. Browarowej jak na rysunku planu, przy czym linia ta od strony ul. Kościuszki i ul. Browarowej pokrywa się z linią rozgraniczającą terenu 1.MW/U,

4) dopuszcza się w terenie 1.MW/U:

a) sytuowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej bezpośrednio przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną,

b) dopuszcza się sytuowanie budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowychoraz usługowychbezpośrednio przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną – zgodnie z przepisami odrębnymi,

5) zasady zagospodarowania dotyczące miejsc parkingowych:

a) ze względu na niewielką powierzchnię terenu nie określa się wymaganego wskaźnika, dopuszczając wykorzystanie na potrzeby parkowania także ogólnodostępnych miejsc parkingowych w sąsiedztwie obszaru objętego planem, w odległości zapewniającej nieuciążliwe przejście piesze (położone nie dalej niż 300 m od granic terenu),

b) w ogólnej liczbie miejsc do parkowania wymóg zapewnienia minimum 1 miejsca do parkowania przeznaczonego dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

6) w zakresie wykończenia budynków oraz zasad kształtowania brył ustala się:

a) a) wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk,cegła, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów,

b) dla dachów o nachyleniu większym niż 30stopni krytych dachówką zastosować kolor naturalnego spieku ceramicznego,

c) nakaz kompozycyjnego podkreślenia charakteru budynku głównego oraz zabudowy uzupełniającej poprzez odpowiednie rozwiązania materiałowe, faktur, artykulacje elewacji,

d) wskazane kompozycyjne rozdzielenie, rozczłonkowanie brył (np. poprzez wycofanie fragmentów zabudowy), w elewacjach zastosowanie podziałów poprzez wprowadzenie artykulacji pionowej i poziomej oraz zróżnicowanie faktur (w nawiązaniu do rytmu elewacji w zabudowie historycznej),

e) wyklucza się długie podesty wejściowe i rampy wzdłuż budynków, nadwieszone fragmenty budynków, balkony oraz ciągłe witryny wystawowe w parterach– jako elementy obce tradycji budowlanej miasta w historycznym układzie urbanistycznym,

f) nakaz nawiązania w nowej zabudowie do zabudowy historycznej pod względem lokalizacji, charakteru, kształtu i gabarytu bryły, kształtu dachów, artykulacji elewacji, rozmieszczenia otworów okiennych.

8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – nie występuje potrzeba określania.

9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: wgustaleń ogólnych.

10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – wg ustaleń ogólnych zawartych w § 10.

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

1) obsługa komunikacyjna terenu z ulicy Browarowej (usytuowana poza granicami planu w bezpośrednim sąsiedztwie),

2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi, zawartymi w § 11.

12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania.

13. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym –w wysokości 20%.

§ 14. Ustalenia szczegółowe dla terenu 2.KDL

1. Przeznaczenie terenu – teren komunikacyjny, droga lokalna, część pasa drogowego ul. Browarowej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, niezwiązanych z obsługą drogi, za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej,

2) wyklucza się sytuowanie miejsc do parkowania w liniach rozgraniczających.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z ustaleniami ogólnymi. Teren położony w granicach obszaru Natura 2000 – Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków PLB220009 Bory Tucholskie– obowiązują przepisy odrębne.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 6.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej – teren publiczny, ogólnodostępny, obowiązują ustalenia zawarte w § 7, teren urządzić w sposób nieograniczający dostępu dla osób niepełnosprawnych.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:

1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,

2) parkowanie – wyklucza się.

7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów –nie występuje potrzeba określania.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określania.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 10.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – przebudowa i budowa nowych systemów infrastruktury technicznej – zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania.

12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy – w wysokości 0%.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi.

§ 16. W granicach określonych granicami niniejszego planu traci moc Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Czersk w rejonie ulic Chojnickiej, Kościuszki, Alei 1000-lecia, Browarowej i Starego Urzędu w Czersku, uchwalony uchwałą nr XXIV/213/16 Rady Miejskiej w Czersku z dnia 29 września 2016 r. (opublikowany w Dz. Urz. Woj. Pom. z 2016 r. poz. 3604).

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

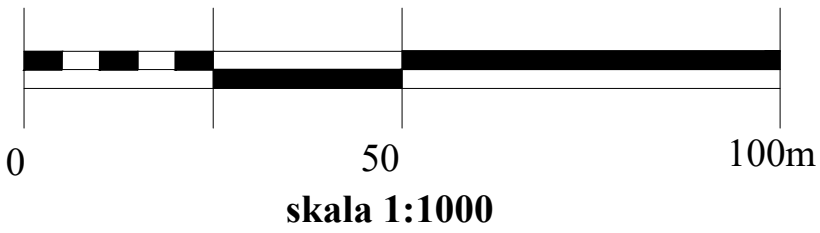
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Wiceprzewodniczący Rady

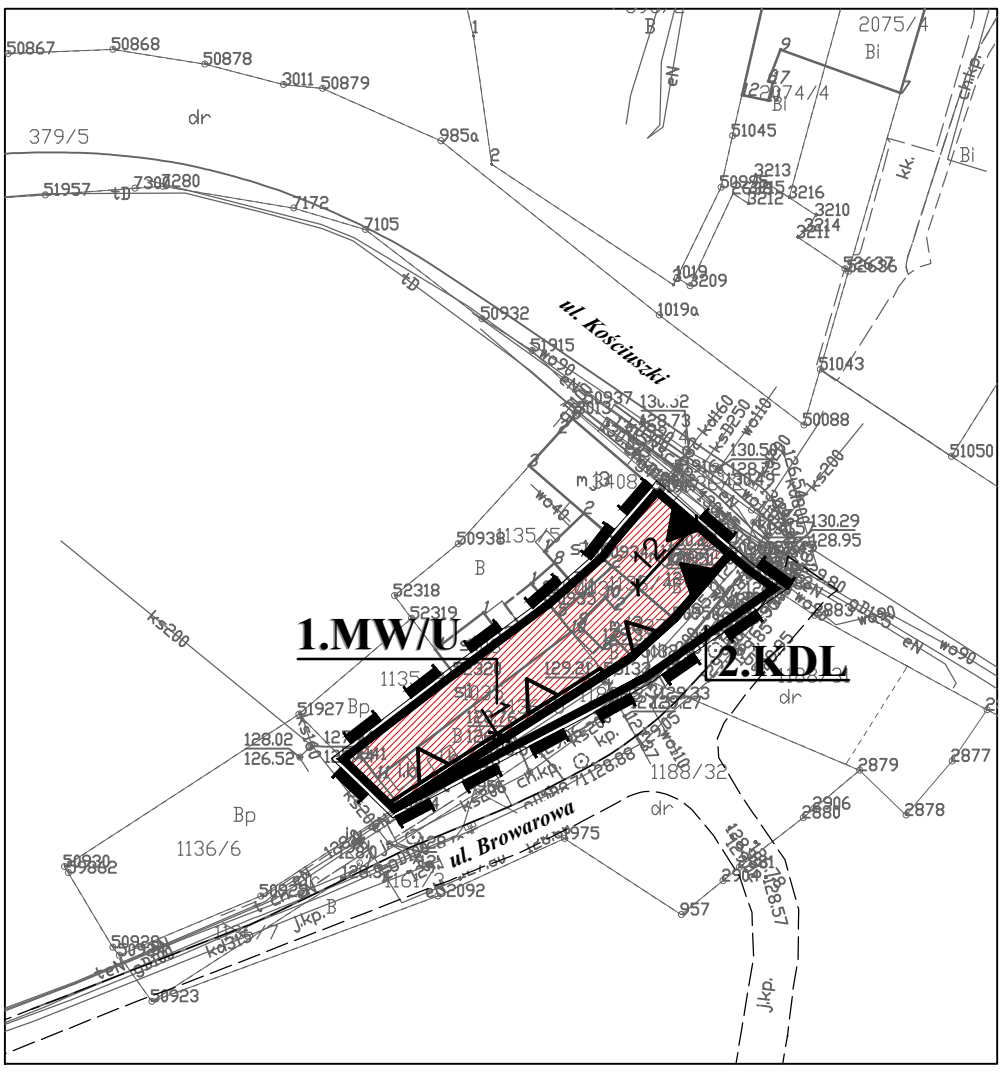
Piotr Kosobucki

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI MIASTA CZERSK W REJONIE ULIC: CHOJNICKIEJ, KOŚCIUSZKI, ALEI 1000-LECIA, BROWAROWEJ I STAREGO URZĘDU W CZERSKU

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXV/299/20 Rady Miejskiej w Czersku Poz. 4990 *z dnia 27 października 2020 r.*



skala 1:1000



LEGENDA:

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM ZMIANY PLANU

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY

1.MW/U SYMBOLE IDENTYFIKUJĄCE TERENY WYDZIELONE LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI, GDZIE CYFRY OZNACZAJĄ NUMER TERENU, A LITERY PRZEZNACZENIE TERENU

MW/U - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ LUB USŁUGOWEJ

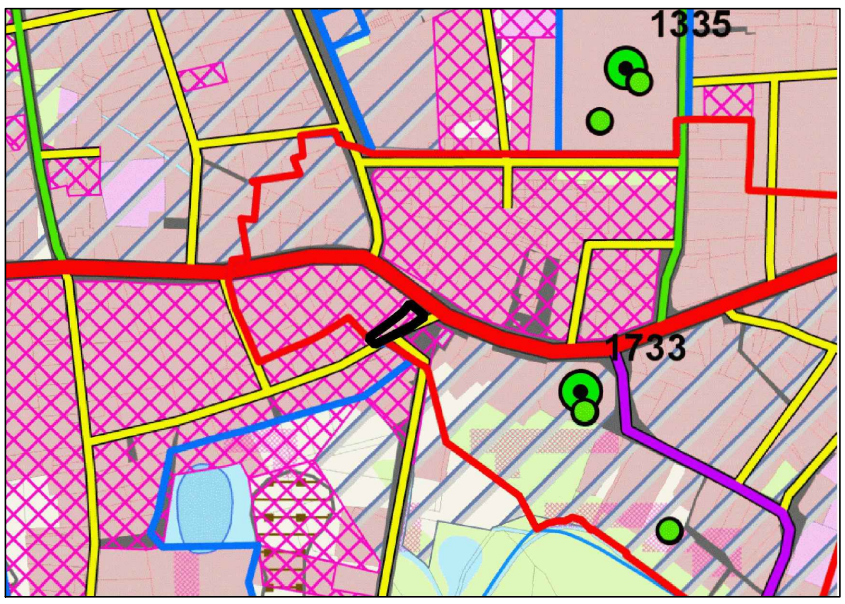
KDL - TERENY DRÓG LOKALNYCH

STREFA "A" ŚCISŁEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ - CAŁY OBSZAR PLANU

OBSZAR PLANU W CAŁOŚCI POŁOŻONY W GRANICACH STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKU ARCHEOLOGICZNEGO MIASTA HISTORYCZNEGO UJĘTEJ W EWIDENCJI ZABYTKÓW

OBSZAR NATURA 2000 PLB220009 "BORY TUCHOLSKIE" - CAŁY OBSZAR PLANU

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



GRANICA OPRACOWANIA PLANU MIEJSCOWEGO

PLANOWANIE PRZESTRZENNE

Złotowo - nazwy obrębów geodezyjnych

- granice stref funkcjonalnych
- tereny posiadające obowiązujące m.p.z.p.
- tereny rozwoju urbanistycznego - zamiar sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
- inne tereny objęte zamiarem sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

FORMY OCHRONY DÓBR KULTURY

- granica sterfy "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej

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

Załącznik nr 1

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Czersk w rejonie ulic: Chojnickiej, Kościuszki, Alei 1000-Lecia, Browarowej i Starego Urzędu w Czersku

Skala 1:1000

Data opracowania: 10. 2020 r.

Główny projektant:	mgr inż. arch. Maria Kiełb-Stańczuk
Opracowanie:	mgr Aleksandra Nowicka

Załącznik nr 2

do uchwały Nr XXV/299/20

Rady Miejskiej w Czersku

z dnia 27 października 2020 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG ZŁOŻONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Udokumentowano, że w czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, tj. w dniach od 10 września 2020 r. do 1 października 2020 r. oraz w terminie obligatoryjnym oczekiwania na uwagi, tj. do dnia 15 października 2020 r., wpłynęło w dniu 15 października 2020r. jedno pismo z czterem uwagami osoby fizycznej działającej w imieniu właściciela nieruchomości, dotyczącymi zapisów odnoszących się do terenu 1.MW/U:

1) uwaga dot. zapisów zawartych w § 2 ust.1 pkt 8 – dotycząca definicji obowiązującej linii zabudowy – wniosek o wykreślenie słowa „frontowej" ze względu na rzekomą niezgodność części tekstowej i rysunkowej planu – uwaga nie została uwzględniona przez Burmistrza, jako zasadna gdyż elewacja frontowa może także dotyczyć ul. Browarowej,ponadto projekt planu w formie wykładanej był uzgodniony z wojewódzkim konserwatorem zabytków, a wrysowane linie zabudowy były jednym z istotnych elementów warunkujących pozytywne uzgodnienie,

2) uwaga dot. zapisów zawartych w §13 ust. 7 pkt 2b dot. ustaleń dla geometrii dachów budynków pomocniczych, uzupełniających w formie oficyn sytuowanych wzdłuż ul. Browarowej – wniosek o dopuszczenie dachów jednospadowych lub pulpitowych o nachyleniu połaci 12-45stopni, z kierunkiem kalenicy równoległym lub prostopadłym do ul. Browarowej –uwaga nie została uwzględniona przez Burmistrza, gdyż zapisy w wykładanym projekcie planu są wynikiem uzgodnień z wojewódzkim konserwatorem zabytków i były jednym z warunków tego uzgodnienia,

3) uwaga dot. zapisów zawartych w §13 ust. 7 pkt 4b dot. dopuszczenia sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odl. 1,5m od tej granicy także dla budynków usługowych – uwaga została uwzględniona poprzez dodanie frazy „oraz usługowych",

4) uwaga dot. zapisów zawartych w §13 ust. 7 pkt 6e dot. zmiany brzmienia zapisów dot. elementów budynków obcych tradycji budowlanej miasta w historycznym układzie urbanistycznym takich jak długie podesty wejściowe i rampy wzdłuż budynków, nadwieszone fragmenty budynków, balkony oraz ciągle witryny wystawowe w parterach – uwaga nie została przez Burmistrza uwzględniona, gdyż zapisy w wykładanym projekcie planu są wynikiem uzgodnień z wojewódzkim konserwatorem zabytków i wykluczenie stosowania takich elementów było jednym z warunków tego uzgodnienia.

Rada Miejska po rozpatrzeniu treści uwag akceptuje rozstrzygnięcia Burmistrza.

Załącznik nr 3

do uchwały Nr XXV/299/20

Rady Miejskiej w Czersku

z dnia 27 października 2020 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA

Uchwalenie Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Czersk w rejonie ulic Chojnickiej, Kościuszki, Alei 1000-lecia, Browarowej i Starego Urzędu w Czersku nie będzie skutkowało koniecznością realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy. Niezbędną infrastrukturę realizować będą inwestorzy we własnym zakresie.