

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W CZERSKU
z dnia r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części miasta Czersk w rejonie ulic: Starogardzkiej, Wicka Rogali i Podgórznej w
Czersku**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2020 r. poz. 293, z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr VI/81/19 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: Starogardzkiej, Wicka Rogali i Podgórznej w Czersku oraz po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czersk uchwalonego uchwałą Nr XX/195/2000 Rady Miejskiej w Czersku z dnia 28 września 2000 r. wraz z późniejszymi zmianami, Rada Miejska w Czersku uchwała, co następuje:

ROZDZIAŁ 1
Przepisy ogólne

§1.

Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Czersk w rejonie ulic: Starogardzkiej, Wicka Rogali i Podgórznej w Czersku, zwaną dalej planem. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi ok. **39 ha**.

§2.

1. Integralną częścią planu miejscowego jest rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze studium, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.
2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.
3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

§3.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granice planu;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) przeznaczenie terenów - oznaczenia identyfikacyjne terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi - symbole cyfrowo-literowe: symbole cyfrowe zawierające numer kolejny terenu i symbole literowe zawierające symbol przeznaczenia wg § 6;
 - 5) obiekty związane z ochroną dziedzictwa kulturowego;
 - 6) granice obszarów i obiekty objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych;
 - 7) granice terenów zamkniętych (tereny kolejowe).

2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają znaczenie informacyjne i nie stanowią obowiązujących ustaleń planu.

§4.

W planie nie występują:

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

§5.

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, wymieniony w § 1;
- 2) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar znajdujący się w granicach planu, będący przedmiotem ustaleń niniejszej uchwały;
- 3) **terenie** - należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, który został wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 4) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajętą przez budynek w stanie wykończonym. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych ani ich części niewystających ponad powierzchnię terenu, a także powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego;
- 5) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane inżynieryjne, liniowe lub sieciowe, takie jak wodociągi, kanalizacja ściekowa, linie elektroenergetyczne itp. wraz z urządzeniami do ich obsługi;
- 7) **adaptacji** - należy przez to rozumieć przebudowę pomieszczeń w obiekcie w celu spełniania innych niż dotąd funkcji użytkowych lub przystosowanie istniejącego obiektu do nowych wymagań, zachowując wszystkie walory stylowe istniejącego obiektu;
- 8) **funkcji zgodnej z planem** – należy przez to rozumieć funkcję znajdującą się w terenie o innym przeznaczeniu, dla której ustala się możliwość jej kontynuacji poprzez dopuszczenie wszelkich procesów budowlanych;
- 9) **głównych połaciach dachu** – dach przykrywający zasadniczą bryłę budynku, stanowiący min. 80% powierzchni dachu całego budynku; głównych połaci dachu nie stanowią w szczególności zadaszenia części wejściowej, lukarny, zadaszenia balkonów i tarasów, itp.

- 10) **głównej bryle budynku** – zasadnicza bryła budynku stanowiąca min 80% powierzchni zabudowy budynku, nie stanowią głównej bryły budynku w szczególności wejścia do budynku, garaże dobudowane, schody, ganki, itp.,
- 11) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi, których funkcjonowanie:
- a) nie powoduje kolizji z funkcją mieszkaniową,
 - b) nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowaną działką,
 - c) nie jest źródłem uciążliwych lub szkodliwych odpadów, nie powoduje nieodwracalnych zmian środowiska przyrodniczego w obrębie zajmowanej działki,
 - d) ani w żaden inny oczywisty sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiadujących np. przez emisję nieprzyjemnych zapachów, dymów, składowania odpadów na otwartej przestrzeni;
- 12) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie nowych budynków, przy czym:
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy podziemnej części budynku, a także budowli podziemnej spełniającej funkcje użytkowe budynku, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu;
 - b) nie dotyczy elementów zagospodarowania niestanowiących konstrukcji budynku (np. schodów, pochylni zewnętrznych), okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m, balkonów lub wykuszy wysuniętych nie więcej niż 1,0 m oraz elementów fasad elewacji zlokalizowanych powyżej poziomu parteru i wysuniętych nie więcej niż 0,35 m;
 - c) dopuszcza się przekroczenie linii w sytuacjach określonych w karcie terenu;
- 13) **wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający stosunek sumy powierzchni zabudowy wszystkich istniejących i planowanych budynków w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub do powierzchni terenu objętego inwestycją, do którego inwestor ma tytuł prawny;
- 14) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość obiektów budowlanych w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 15) **stawce procentowej** – należy przez to rozumieć stawkę służącą ustaleniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, niewyjaśnione w ust. 1, należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z definicjami wynikającymi z Polskich Norm i przepisów odrębnych, obowiązujących w dniu podjęcia niniejszej uchwały.

§6.

1. Ustala się następujące przeznaczenia terenu:

- 1) **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej**; tereny oznaczono na rysunku planu symbolem **MWU**;
- 2) **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej; tereny oznaczono na rysunku planu symbolem **MN**;
- 3) **tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej MN z dopuszczeniem usług nieuciążliwych; tereny oznaczono na rysunku planu symbolem **MNU**;
- 4) **tereny zabudowy zagrodowej** - tereny oznaczono na rysunku planu symbolem **RM**;

- 5) **tereny zabudowy produkcyjno-usługowej** - tereny oznaczono na rysunku planu symbolem **PU**;
 - 6) **tereny zieleni nieurządzonej**; tereny oznaczono na rysunku planu symbolem **ZN**;
 - 7) **tereny infrastruktury technicznej - kanalizacja**; tereny oznaczono na rysunku planu symbolem **K**;
 - 8) **tereny komunikacji** z dopuszczeniem lokalizacji jezdni, ścieżek rowerowych, chodników, przyulicznych pasów postojowych, zatok parkingowych dla samochodów, zatok przystankowych dla pojazdów komunikacji zbiorowej i taksówek, wiat przystankowych, zieleni przyulicznej i izolacyjnej, sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu, urządzeń organizacji ruchu, oświetlenia dróg, elementów wyposażenia dróg i urządzenia przestrzeni publicznych, tereny na rysunku planu oznaczono symbolami:
 - a) tereny dróg publicznych klasy lokalnej – **KDL**,
 - b) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – **KDD**,
 - c) tereny dróg wewnętrznych – **KDW**,
 - d) tereny publicznych ciągów pieszych - **KX**.
2. W granicach planu ustala się lokalizacje następujących inwestycji celu publicznego, o których mowa w przepisach art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
- 1) infrastruktury technicznej głównych sieci wodociągowych, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, sieci telekomunikacyjnych, sieci elektroenergetycznych i gazowych zgodnie z ustaleniami niniejszego planu;
 - 2) dróg publicznych lokalnych KDL oraz dojazdowych KDD.

ROZDZIAŁ 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§7.

Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

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

§8.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) lokalizowanie zabudowy na działce lub zespołach działek zgodnie z ustaleniami rysunku planu dotyczącymi obowiązku zachowania nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 2) istniejące budynki o funkcji dopuszczonej planem, których gabaryty bądź lokalizacja na działce wykraczają poza nieprzekraczalne linie zabudowy oraz parametry ustalone w niniejszym planie, uznaje się za zgodne z planem i dopuszcza się ich dalsze użytkowanie, w tym możliwość przeprowadzania remontów, przebudowy, rozbudowy i odbudowy, bez możliwości przekraczania ustalonych w planie wskaźników urbanistycznych oraz w przypadku, gdy budynek położony jest w odległości od drogi mniejszej niż ustala nieprzekraczalna linia zabudowy, bez możliwości przybliżania żadnej części budynku do terenów KDL, KDD, KDW lub KX; w przypadku rozbudowy budynków dopuszcza się dachy zgodne ze stanem istniejącym;
- 3) istniejące wydzielone dojazdy uznaje się za zgodne z planem,

- 4) dopuszcza się adaptację istniejących obiektów w całości lub w części z przeznaczeniem na funkcje zgodne z ustaleniami planu;
- 5) w terenach dróg dopuszcza się obiekty związane z obsługą ruchu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną.

§9.

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

§10.

1. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna powierzchnia działki:
 - a) dla terenów MN – 600 m²,
 - b) dla terenów MNU - 100 m²,
 - c) dla terenów MWU, PU - 2000 m²,
 - d) dla pozostałych terenów – nie określa się;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki - 6 m,
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 50° do 130°;
2. w obszarze planu nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości;
3. dopuszcza się łączenie i dokonywanie podziałów istniejących działek w celu:
 - 1) wyodrębnienia nowych działek według zasad zawartych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
 - 2) powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji istniejących granic działki na podstawie wymagań zawartych w przepisach odrębnych,
 - 3) w celu regulacji pasów drogowych;
4. dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny niezależnie od ustaleń zawartych w kartach terenów;
5. minimalne wielkości wydzielanych działek budowlanych nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielenia dróg i ciągów pieszo-jednych oraz pod obiekty budowlane infrastruktury technicznej, oraz działek wydzielanych w celu powiększenia sąsiedniej działki;
6. szczegółowe zasady podziału nieruchomości określone w ustaleniach szczegółowych w kartach terenów dotyczą nowych wydzieleni;
7. uznaje się za zgodne z planem podziały na działki budowlane, zaistniałe przed uchwaleniem niniejszego planu oraz działki powstałe w wyniku wydzielenia dróg wyznaczonych na rysunku planu;
8. podziały na terenach RM należy dokonywać zgodnie z przepisami odrębnymi.

§11.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) w obszarze objętym planem ustala się obowiązki:

- a) gromadzenia i selekcji odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym na terenie gminy;
 - b) usuwania i utylizacji odpadów wytwarzanych w ramach produkcji i usług, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 2) w obszarze objętym planem nie dopuszcza się lokalizacji zakładów przemysłowych oraz zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
 - 3) w obszarze objętym planem nie dopuszcza się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

§12.

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

- 1) dla budynków o wartościach historyczno-kulturowych oznaczonych na rysunku planu obowiązuje ochrona w zakresie usytuowania budynku, kształtu i proporcji bryły, historycznego kształtu dachu oraz historycznego detalu architektonicznego; nie dopuszcza się zmian w dachu (np. w postaci lukarn); dopuszcza się okna połaciowe;
- 2) strefa E ochrony ekspozycji kościoła wpisanego do rejestru zabytków?

§13.

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

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

§14.

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

- 1) cały obszar objęty planem leży w granicach obszaru Natura 2000 Bory Tucholskie (PLB220009) - obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody;
- 2) w planie wskazano tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną MN, zabudowę mieszkaniowo-usługową MNU, wielorodzinną i usługową MWU, zabudowę zagrodową RM – dopuszczalne poziomy hałas regulują przepisy odrębne;
- 3) w zakresie obrony cywilnej należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi zabezpieczenia ludności w wodę w warunkach specjalnych oraz ostrzeżeń alarmowych;
- 4) obszar objęty planem znajduje się w granicach aglomeracji ściekowej Czersk;
- 5) w planie wskazano granice terenów zamkniętych (terenów kolejowych).

§15.

1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji na obszarze obowiązywania planu: obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem stanowią powiązane z drogą krajową nr

22 (poza granicami planu) publiczne drogi lokalne, publiczne drogi dojazdowe oraz drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) KDL – drogi publiczne klasy lokalnej,
 - 2) KDD – drogi publiczne klasy dojazdowej,
 - 3) KDW – drogi wewnętrzne.
2. W zakresie urządzania miejsc parkingowych dla samochodów osobowych w obszarze planu przyjmuje się następujące wskaźniki:
- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne: minimum 2 miejsca na mieszkanie;
 - 2) budynki mieszkalne wielorodzinne: minimum 1,5 miejsca na mieszkanie;
 - 3) budynki usługowe: 3 miejsca na 100 m² powierzchni usługowej oraz 2 miejsca na 10 zatrudnionych, nie mniej niż 2 miejsca na obiekt,
 - 4) budynki produkcyjne: 2 miejsca na 10 zatrudnionych, nie mniej niż 2 miejsca na obiekt; w przypadku, gdy zatrudnieni pracują na zmiany, do obliczeń należy przyjąć ilość zatrudnionych na zmianie, na której pracuje najwięcej zatrudnionych;
 - 5) miejsca parkingowe dla pojazdów z kartą parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
3. w przypadkach szczególnych dla funkcji niewymienionych w powyższym wykazie, ilość miejsc parkingowych należy określić w sposób indywidualny, dostosowując do programu zamierzenia inwestycyjnego;
4. jako miejsce parkingowe uznaje się także miejsce w garażu;
5. wyliczoną ilość miejsc należy zaokrąglić w górę do pełnej liczby.

§16.

1. **Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej**, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:
 - 1) głównych elementów układu:
 - a) woda - system magistral wodociągowych;
 - b) elektryczność – zasilanie z sieci zasilająco-rozdzielczej średniego napięcia 15 kV, stacji transformatorowych 15/0,4 kV oraz sieci niskiego napięcia 0,4 kV. Energetyczne linie kablowe należy układać doziemnie, jedynie w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się linie napowietrzne;
 - c) wody opadowe i roztopowe - do gruntu, bezpośrednio lub poprzez system np. studni chłonnych lub do kanalizacji deszczowej; retencja w miarę możliwości w obrębie własnej działki;
 - d) wody opadowe z powierzchni zanieczyszczonych – do kanalizacji deszczowej po uprzednim podczyszczeniu;
 - e) ścieki sanitarne – do sieci kanalizacyjnej;
 - 2) obowiązującą zasadą jest lokalizacja sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg i dojazdów (w tym powiązań z układem zewnętrznym) np.: wodociągów, sieci elektrycznych średnich i niskich napięć, gazowych średniego i niskiego ciśnienia, ciepłowniczych, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej i innych; w szczególnych przypadkach dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej i urządzeń we wszystkich terenach;
2. realizację nowych obiektów należy skoordynować z istniejącym uzbrojeniem terenu w infrastrukturę techniczną:

- 1) woda - z sieci wodociągowej; do czasu realizacji sieci dopuszcza się dopuszcza się ujęcia indywidualne; po wybudowaniu sieci wodociągowej nakaz podłączenia do sieci;
- 2) elektryczność - z sieci elektrycznej, dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii w formie mikroinstalacji, z wyłączeniem źródeł wykorzystujących energię wiatru;
- 3) gaz - z sieci gazowej, dopuszcza się ze zbiorników indywidualnych;
- 4) ogrzewanie - z sieci ciepłej lub indywidualnych niskoemisyjnych źródeł ciepła (dopuszcza się kominki); dopuszcza się odnawialne źródła energii;
- 5) ścieki bytowe i komunalne – do sieci kanalizacyjnej, do czasu realizacji sieci dopuszcza się zbiorniki bezodpływowe na nieczystości ciekłe lub przydomowe oczyszczalnie ścieków; po wybudowaniu sieci kanalizacji nakaz podłączenia do sieci;
- 6) wody opadowe lub roztopowe ujęte w systemy kanalizacyjne pochodzące z powierzchni utwardzonych w przypadku przekroczenia dopuszczalnych określonych przepisami stężeń zanieczyszczeń wymagają oczyszczenia – stosuje się przepisy prawa wodnego; do czasu realizacji sieci dopuszcza się inne rozwiązania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji; gospodarka pozostałymi odpadami zgodnie z przepisami z zakresu gospodarki odpadami oraz przepisów o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

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

ROZDZIAŁ 3

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§18.

1. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej;

- 1) oznaczenia terenów: **1.MWU, 2.MWU;**
- 2) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna; dopuszcza się lokale usługowe w parterach budynków mieszkalnych; garaże w kondygnacjach podziemnych budynków mieszkalnych; dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) wskaźnik powierzchni zabudowy – minimalnie 20%, maksymalnie 35%;
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalnie 0,2, maksymalnie 0,8;
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 25 %;
 - e) wysokość zabudowy – maksymalnie 12 m, do trzech kondygnacji nadziemnych; maksymalny poziom posadowienia parteru budynku 0,6 m licząc przy głównym wejściu do budynku;
 - f) wysokość zabudowy dla budynków gospodarczych i garaży - maksymalnie 5 m;
 - g) dachy budynków dwuspadowe o połaciach symetrycznych o kącie nachylenia od 30⁰ i do 45⁰; dopuszcza się lukarny i okna połaciowe; dopuszcza się dachy płaskie do 12⁰;
 - h) dachy budynków gospodarczych i garaży jedno- lub dwuspadowe, kąt nachylenia głównych połaci dachu od 20⁰ i do 45⁰; dopuszcza się dachy płaskie do 12⁰;
 - i) kolorystyka elewacji zewnętrznych budynków w odcieniach bieli, szarości i beżu oraz wynikająca ze stosowania w elewacji materiałów takich jak m.in. drewno, cegła, kamień,
 - j) pokrycia dachowe w odcieniach: brązu, czerwieni i grafitu;
 - k) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
 - l) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;
- 4) zasady podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000 m²,

- b) obowiązują ustalenia zawarte w §10;
- 5) zasady ochrony, nakazy, zakazy:
 - a) tereny leżą w granicach obszaru Natura 2000 „Bory Tucholskie” PLB220009 – obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody;
 - b) tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną – dopuszczalne poziomy hałasu regulują przepisy odrębne;
 - c) tereny leżą w granicach aglomeracji ściekowej Czersk - obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd od dróg KDL, KDD lub dojazdów;
- 7) wymagania parkingowe - obowiązują ustalenia zawarte w §15 ust.2;
- 8) stawka procentowa: 30%.

2. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 1) oznaczenia terenów: **1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN, 9.MN, 10.MN, 11.MN, 12.MN, 13.MN, 14.MN;**
- 2) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca; dopuszcza się wolnostojące parterowe budynki gospodarcze, garaże, altany oraz przydomowe ganki i oranżerie (ogrody zimowe); dopuszcza się pomieszczenia gospodarcze jako wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego; istniejące usługi uznaje się za zgodne z planem;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) wskaźnik powierzchni zabudowy – minimalnie 5%, maksymalnie 25%;
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalnie 0,05, maksymalnie 0,75;
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30 %;
 - e) wysokość zabudowy – maksymalnie 9 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych; maksymalny poziom posadowienia parteru budynku 0,6 m licząc przy głównym wejściu do budynku;
 - f) wysokość zabudowy dla budynków gospodarczych i garaży, altan oraz oranżerii - maksymalnie 5 m;
 - g) dachy budynków mieszkalnych dwuspadowe lub czterospadowe o połaciach symetrycznych o kącie nachylenia od 30⁰ do 45⁰; dopuszcza się lukarny i okna połaciowe; dopuszcza się dachy płaskie do 12⁰;
 - h) dachy budynków gospodarczych i garaży, altan oraz oranżerii harmonizujące pod względem kształtu i materiału pokrycia z dachami budynków mieszkalnych jedno- lub dwuspadowe, kąt nachylenia głównych połaci dachu od 20⁰ i do 45⁰, dopuszcza się dachy płaskie do 12⁰;
 - i) kolorystyka elewacji zewnętrznych budynków w odcieniach bieli, szarości i beżu oraz wynikająca ze stosowania w elewacji materiałów takich jak m.in. drewno, cegła, kamień,
 - j) pokrycia dachowe w odcieniach: brązu, czerwieni i grafitu;
 - k) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
 - l) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;
- 4) zasady podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 600 m²,
 - b) obowiązują ustalenia zawarte w §10;
- 5) zasady ochrony, nakazy, zakazy:
 - a) tereny leżą w granicach obszaru Natura 2000 „Bory Tucholskie” PLB220009 – obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody;
 - b) tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną – dopuszczalne poziomy hałasu regulują przepisy odrębne;
 - c) tereny leżą w granicach aglomeracji ściekowej Czersk - obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego;
 - d) na terenach 2.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN, 9.MN, 12.MN, 14.MN znajdują się budynki o wartościach historyczno-kulturowych, oznaczone na rysunku planu - obowiązują ustalenia zawarte w §12;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd od dróg KDL, KDD lub KDW, lub dojazdów; istniejące zjazdy z drogi krajowej nr 22 (ul.Starogardzkiej) uznaje się za zgodne z planem;

- 7) wymagania parkingowe - obowiązują ustalenia zawarte w §15 ust.2;
- 8) stawka procentowa: 30%.

3. Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

- 1) oznaczenia terenów: **1.MNU, 2.MNU, 3.MNU;**
- 2) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz usług nieuciążliwych wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub realizowanych samodzielnie w obiektach wolnostojących; dopuszcza się wolnostojące parterowe budynki gospodarcze, garaże, altany oraz przydomowe ganki i oranżerie (ogrody zimowe) o powierzchni do 35 m²; dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) wskaźnik powierzchni zabudowy – minimalnie 10%, maksymalnie 35 %;
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy – minimalnie 0,10, maksymalnie 1,4, dla kondygnacji naziemnych – maksymalnie 1,05;
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 20 %;
 - e) wysokość zabudowy - maksymalnie 11 m, do trzech kondygnacji nadziemnych, maksymalny poziom posadowienia parteru budynku 0,6 m licząc przy głównym wejściu do budynku;
 - f) wysokość zabudowy dla budynków garaży, budynków gospodarczych, altan oraz oranżerii - maksymalnie 5 m;
 - g) dachy budynków mieszkalnych i usługowych dwuspadowe lub czterospadowe o połaciach symetrycznych o kącie nachylenia od 30° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie do 12⁰; dopuszcza się lukarny i okna połaciowe;
 - h) dachy budynków garaży, budynków gospodarczych, altan oraz oranżerii harmonizujące pod względem kształtu i materiału pokrycia z dachami budynków mieszkalnych lub usługowych jedno- lub dwuspadowe, kąt nachylenia głównych połaci dachu od 20⁰ i do 45⁰, dopuszcza się dachy płaskie do 12⁰;
 - i) rzut głównej bryły budynku mieszkalnego i usługowego prostokątny;
 - j) kolorystyka elewacji zewnętrznych budynków w odcieniach bieli, szarości i beżu oraz wynikająca ze stosowania w elewacji materiałów takich jak m.in. drewno, cegła, kamień,
 - k) pokrycia dachowe w odcieniach: brązu, czerwieni i grafitu;
 - l) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
 - m) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;
- 4) zasady podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 1000 m²,
 - b) obowiązują ustalenia zawarte w §10;
- 5) zasady ochrony, nakazy, zakazy:
 - a) tereny leżą w granicach obszaru Natura 2000 „Bory Tucholskie” PLB220009 – obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody;
 - b) tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo-usługową – dopuszczalne poziomy hałasu regulują przepisy odrębne;
 - c) tereny leżą w granicach aglomeracji ściekowej Czersk - obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd od dróg KDL lub KDD, lub KDW, lub dojazdów; istniejące zjazdy z drogi krajowej nr 22 (ul.Starogardzkiej) na teren 2.MNU uznaje się za zgodne z planem; dojazd do terenu 1.MNU od ul. Piotra Ferensa położonej poza granicami planu lub dojazdów;
- 7) wymagania parkingowe - obowiązują ustalenia zawarte w §15 ust.2;
- 8) stawka procentowa: 30%.

4. Tereny zabudowy zagrodowej - siedliska rolnicze;

- 1) oznaczenie terenu: **1.RM;**
- 2) przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa obejmująca siedlisko rolnicze, w tym budynki mieszkalne, budynki gospodarcze lub inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych lub

- ogrodniczych; istniejące budynki związane z działalnością ogrodniczą uznaje się za zgodne z planem;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 20 %,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy – maksymalnie 0,6, dla kondygnacji naziemnych – maksymalnie 0,4;
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 25 %;
 - e) wysokość zabudowy – maksymalnie 11,0 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych, maksymalny poziom posadowienia parteru budynku 0,6 m licząc przy głównym wejściu do budynku;
 - f) dachy budynków mieszkalnych dwuspadowe o połaciach symetrycznych o kącie nachylenia od 40° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie do 12°; dopuszcza się lukarny i okna połaciowe;
 - g) dachy budynków gospodarczych i gospodarskich harmonizujące pod względem kształtu i materiału pokrycia z dachami budynków mieszkalnych dwuspadowe, kąt nachylenia głównych połaci dachu od 20° i do 45°, dopuszcza się dachy płaskie do 12°;
 - h) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;
 - 4) zasady podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia zawarte w §10;
 - 5) zasady ochrony, nakazy, zakazy:
 - a) teren leży w granicach obszaru Natura 2000 „Bory Tucholskie” PLB220009 – obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody;
 - b) tereny przeznaczone pod zabudowę zagrodową – dopuszczalne poziomy hałasu regulują przepisy odrębne;
 - c) teren leży w granicach aglomeracji ściekowej Czersk - obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego;
 - 6) zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd od drogi KDW;
 - 7) wymagania parkingowe - obowiązują ustalenia zawarte w §15 ust.2;
 - 8) stawka procentowa: 30%.

5. Tereny zabudowy produkcyjno-usługowej;

- 1) oznaczenia terenów: **1.PU**;
- 2) przeznaczenie terenu: zabudowa produkcyjna, magazyny i składy, rzemiosło, zabudowa usługowa; dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego; istniejący dom opieki, warsztaty terapii zajęciowej, środowiskowy dom samopomocy uznaje się za zgodne z planem;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 50 %,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy – maksymalnie 1,5;
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 10 %;
 - e) wysokość zabudowy – maksymalnie 14,0 m, do trzech kondygnacji nadziemnych; wysokość urządzeń i instalacji technicznych maksymalnie - 20,0 m;
 - f) dachy budynków - dowolne;
 - g) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;
- 4) zasady podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 2000 m²;
 - b) obowiązują ustalenia zawarte w §10;
- 5) zasady ochrony, nakazy, zakazy:
 - a) teren leży w granicach obszaru Natura 2000 „Bory Tucholskie” PLB220009 – obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody;
 - b) dopuszczalne poziomy hałasu na granicy z terenami chronionymi akustycznie należy przyjąć odpowiednio jak dla terenów chronionych - obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony środowiska;

- c) teren leży w granicach aglomeracji ściekowej Czersk - obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd od drogi publicznej położonej poza granicami planu (ul.Piotra Ferensa) lub od dróg KDD, lub dojazdów;
- 7) wymagania parkingowe - obowiązują ustalenia zawarte w §15 ust. 2;
- 8) stawka procentowa: 30%.

6. Tereny zieleni nieurządzonej;

- 1) oznaczenie terenów: **1.ZN, 2.ZN, 3.ZN;**
- 2) przeznaczenie terenu – tereny zieleni nieurządzonej; istniejące urządzenia infrastruktury technicznej uznaje się za zgodne z planem;
- 3) zasady podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia zawarte w §10;
- 4) zasady ochrony, nakazy, zakazy: tereny leżą w granicach obszaru Natura 2000 „Bory Tucholskie” PLB220009 – obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd od drogi KDL lub dróg KDD, lub dróg KDW;
- 6) stawka procentowa: 0%.

7. Tereny infrastruktury technicznej - kanalizacja;

- 1) oznaczenie terenu: **1.K;**
- 2) przeznaczenie terenu – tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja;
- 3) zasady podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia zawarte w §10;
- 4) zasady ochrony, nakazy, zakazy: nie dotyczy;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd od drogi KDD;
- 6) stawka procentowa: 0%.

8. Drogi publiczne klasy lokalnej;

- 1) oznaczenia terenów: **1.KDL, 2.KDL;**
- 2) przeznaczenie terenu – droga klasy lokalnej; droga KDL - jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 3) zasady zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;
- 4) zasady podziału nieruchomości:
 - a) dopuszcza się podziały nieruchomości zgodnie z § 10;
 - b) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) zasady ochrony, nakazy, zakazy: nie dotyczy;
- 6) stawka procentowa: 0%.

9. Drogi publiczne klasy dojazdowej;

- 1) oznaczenia terenów: **1.KDD, 2.KDD, 3.KDD, 4.KDD, 5.KDD;**
- 2) przeznaczenie terenu – drogi klasy dojazdowej; teren 5.KDD stanowi fragment drogi; droga KDD - jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 3) zasady zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;
- 4) zasady podziału nieruchomości:
 - a) dopuszcza się podziały nieruchomości zgodnie z § 10;
 - b) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) zasady ochrony, nakazy, zakazy: nie dotyczy;
- 6) stawka procentowa: 0%.

10. Drogi wewnętrzne

- 1) oznaczenia terenów: **1.KDW, 2.KDW, 3.KDW, 4.KDW, 5.KDW;**
- 2) przeznaczenie terenu – droga wewnętrzna;
- 3) zasady zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury

- technicznej;
- 4) zasady podziału nieruchomości:
 - a) dopuszcza się podziały nieruchomości zgodnie z § 10;
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
 - 5) zasady ochrony, nakazy, zakazy: nie dotyczy;
 - 6) stawka procentowa: 0%.

11. Publiczne przejście piesze

- 1) oznaczenie terenu: 1.KX;
- 2) przeznaczenie terenu – publiczne przejście piesze;
- 3) zasady zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;
- 4) zasady podziału nieruchomości:
 - a) dopuszcza się podziały nieruchomości zgodnie z § 10;
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) zasady ochrony, nakazy, zakazy: nie dotyczy;
- 6) stawka procentowa: 0%.

ROZDZIAŁ 4 Przepisy końcowe

- § 19.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi.
- § 20.** Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego oraz w Biuletynie Informacji Publicznej.
- § 21.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady