

**Uchwała nr XV/132/07**  
**Rady Miejskiej w Czersku**  
**z dnia 29 listopada 2007 r.**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Czersk w obrębie ewidencyjnym Ostrowite

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

**Rada Miejska**  
**uchwała, co następuje:**

**Rozdział 1.**  
**Postanowienia ogólne.**

**§ 1**

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmującego działki o numerach ewidencyjnych: **492, 491/1, 489/4 położonych w obrębie ewidencyjnym Ostrowite w gminie Czersk**, obejmujący obszar o powierzchni 1,3613 ha, zwany dalej „planem”, w granicach określonych w uchwale Nr XXXIV/402/06 Rady Miejskiej w Czersku z dnia 2 marca 2006 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Czersk w obrębie ewidencyjnym Ostrowite, składający się z:

- 1) części tekstowej - ustaleń planu;
- 2) części graficznej - rysunku planu w skali 1:1 000 - stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia Rady Miejskiej o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiącego załącznik tekstowy nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia Rady Miejskiej o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik tekstowy nr 3 do niniejszej uchwały.

**§ 2**

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 2 podstawowe jednostki urbanistyczne:
  - 1) 01 MN/UT - Teren zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej z możliwością wprowadzenia usług obsługi turystyki;
  - 2) 02 ZP - Tereny zieleni urządzonej i nieurządzonej.
2. Określenia użyte w tekście oraz na załączniku graficznym:  
**MN/UT - Teren zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej z możliwością wprowadzenia usług obsługi turystyki;**  
**ZP – tereny zieleni urządzonej i nieurządzonej**, a w tym tereny leśne, tereny łąkowe i podmokłe oraz zakrzaczenia, wyłączone z zabudowy.

3. Uściślenie warunków zagospodarowania oraz określenie dopuszczalnego sposobu kształtowania zabudowy dla poszczególnych jednostek zawarte zostały w § 4. Zakres funkcji dopuszczonych w danej jednostce urbanistycznej jest ograniczony regulacjami zawartymi w karcie danego terenu.
4. Wyjaśnienia pojęć zawartych w teście i na załączniku graficznym:
  - a) **budynek główny** – budynek o dominującej formie i funkcji znajdujący się zwykle od frontu działki;
  - b) **funkcja podstawowa** – funkcja dominująca na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi zajmująca więcej niż 50 % powierzchni użytkowej wszystkich budynków;
  - c) **funkcja uzupełniająca** – funkcja mająca charakter uzupełnienia do funkcji podstawowej dla danego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi nie przekraczająca 49% powierzchni użytkowej wszystkich budynków;
  - d) **funkcja tymczasowa** – funkcja, którą można wprowadzić na teren do czasu realizacji funkcji obowiązujących. Funkcja tymczasowa nie dotyczy funkcji istniejących na danym terenie przed wprowadzeniem ustaleń planu;
  - e) **dachy strome, o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych** – są to dachy o jednakowych kątach nachylenia połaci dachowych bez względu na długość połaci dachowych;
  - f) **kąt nachylenia dachu** - kąt pochylenia płaszczyzny połaci względem płaszczyzny poziomej ostatniego stropu; dach spełniający wymóg w zakresie kąta nachylenia dachu musi przekrywać min. 75 % powierzchni rzutu poziomego najwyższej kondygnacji budynku i o minimum dwóch kierunkach spadku; kąt nachylenia dachu nie odnosi się do elementów takich, jak: lukarny, naczółki, zadaszenie wejść, ogrodów zimowych;
  - g) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – oznacza maksymalne lecz nie obowiązujące ustawienie budynku z możliwością wycofania budynku w głąb działki; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy takich elementów budynku jak: balkon, okap, wykusze;
  - h) **powierzchnia utwardzona** – trwałe utwardzenia terenu w postaci placów, parkingów, dojazdów i ścieżek itp. przedstawionych w procentach w stosunku do powierzchni całej działki budowlanej;
  - i) **pokrycie działki zabudową** – jest to stosunek (w procentach) powierzchni zabudowy, do powierzchni działki budowlanej.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne planu.**

#### **§ 3**

1. **WARUNKI OCHRONY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO:**  
Nie ustala się.
2. **WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO:**
  - 1) obszar planu jest znajduje się na terenie Tucholskiego Parku Krajobrazowego, na którym obowiązują zakazy i nakazy zawarte w Rozporządzeniu Nr 59/06 Wojewody Pomorskiego z dnia 15 maja 2006 roku w sprawie Tucholskiego Parku Krajobrazowego;
  - 2) obszar opracowania znajduje się bezpośrednio nad Jeziorem Ostrowite;

- 3) na obszarze opracowania nie występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 4) ustala się wymóg zachowania istniejących zadrzewień;
- 5) wszystkie uciążliwości związane z prowadzoną działalnością gospodarczą muszą zawierać się w granicach własności nieruchomości.

### **3. USTALENIA DOTYCZĄCE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.**

#### **1) Zaopatrzenie w wodę:**

- a) w pobliżu obszaru opracowania zlokalizowana jest sieć wodociągowa – w 160;
- b) nowe sieci wodociągowe i podłączenia należy wykonać na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
- c) w razie potrzeby dopuszcza się lokalizację infrastruktury wodociągowej poza liniami rozgraniczającymi dróg, za zgodą właściciela gruntu;

#### **2) Zaopatrzenie w energię:**

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z nasłupowej stacji transformatorowej, którą należy zlokalizować w terenie ogólnodostępnym wg wcześniej opracowanego planu zagospodarowania;
- b) zaopatrzenie projektowanych obiektów przewiduje się z projektowanych linii NN;

#### **3) Gospodarka odpadami:**

odpady stałe z terenu opracowania należy gromadzić w granicach władania nieruchomości, winny być wywożone przez specjalistyczne przedsiębiorstwo na składowisko odpadów, na warunkach ustalonych przez zarządzającego wysypiskiem;

#### **4) Odprowadzanie ścieków:**

- a) w pobliżu obszaru opracowania zlokalizowana jest sieć kanalizacji sanitarnej – ks 110;
- b) należy przewidzieć włączenie obszaru opracowania do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej, poprowadzonej w liniach rozgraniczających drogi publicznej;
- c) warunki podłączenia do sieci określa zarządca sieci;
- d) wody opadowe z nawierzchni utwardzonych należy zagospodarować w granicy własności działki do studni chłonnych;
- e) wody opadowe z dachów i powierzchni biologicznie czynnych muszą być zagospodarowane w granicach własności gruntu.

#### **5) Zaopatrzenie w gaz i ciepło:**

- a) na przedmiotowym terenie nie zlokalizowano sieci gazowej lub innej sieci ciepłowniczej;
- b) dopuszcza się indywidualne lub zbiorcze systemy ogrzewania oparte na paliwach niskoemisyjnych zgodnie z obowiązującymi przepisami.

#### **6) Zaopatrzenie w inne sieci:**

- a) dopuszcza się lokalizację i rozbudowę sieci telefonicznej w postaci kabla podziemnego na warunkach określonych przez zarządzającego drogami;
- b) dopuszcza się lokalizację i rozbudowę sieci telewizji kablowej w postaci kabla podziemnego na warunkach określonych przez zarządzającego drogami;
- c) dopuszcza się indywidualne sieci telewizyjne w odbiorze satelitarnym;

### **4. USTALENIA INNE.**

#### **1) Podziały geodezyjne:**

- b) na terenie planu nie przewiduje się obszarów objętych scaleniami gruntów;
- c) dopuszcza się łączenie działek geodezyjnych będących jedną nieruchomością;
- d) dopuszcza się wydzielenie większych działek niż na rysunku planu przy zachowaniu układu drożnego;
- e) dopuszcza się wydzielenie działki pod infrastrukturę techniczną w zależności od indywidualnych potrzeb.

## 2) Układ komunikacyjny

nadrzędny układ komunikacyjny stanowi: droga powiatowa, wszelkie inwestycje związane z drogami układu nadrzędnego (tj. budowa nowych obiektów w bezpośrednim sąsiedztwie dróg wymagających zjazdów, budowa infrastruktury w tym nawierzchni chodników i ścieżek rowerowych, nowych połączeń do dróg układu nadrzędnego muszą być uzgodnione z odpowiednim zarządcą drogi powiatowej;

### Rozdział 3.

#### Szczegółowe zasady zagospodarowania terenu i zabudowy dla poszczególnych jednostek urbanistycznych.

#### § 4

<b>KARTA TERENU DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU OBRĘBU EWIDENCYJNEGO OSTROWITE</b>		
1. NUMER I SYMBOL JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ:	<b>01</b>	<b>MN/UT</b>
2. FUNKCJA Z WYSZCZEGÓLNIENIEM FUNKCJI PREFEROWANEJ:	Funkcja podstawowa: <b>Zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca</b> Funkcja uzupełniająca: Usługi obsługi turystyki takie jak: pensjonaty, apartamenty do wynajęcia, gastronomia, usługi rekreacji itp.	
3. FUNKCJA TYMCZASOWA:	Nie ustala się.	
4.1. WARUNKI URBANISTYCZNE:		
a) zabudowa mieszkaniowa z możliwością wprowadzenia usług obsługi turystyki jako zabudowa wolnostojąca lub tworząca zespół budynków o jednolitej formie architektonicznej kontynuującej i nawiązującej do tradycji budowlanej regionu;		
b) dopuszcza się budowę wolnostojącego budynku gospodarczego w tym garażu; dopuszcza się podział na nowe działki nie mniejsze niż 4000 m <sup>2</sup> ;		
4.2. WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:		
a) dopuszczalna wysokość zabudowy, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi – maksymalnie 9,0 m;		
b) dopuszczalna wysokość zabudowy licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy wolnostojącego budynku gospodarczego i garażu: maksymalnie 6,0 m;		
c) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 0,6 m;		
d) dopuszczalna ilość kondygnacji nadziemnych dla:		
- budynków mieszkalnych - maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;		
- dla budynków usługowych – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;		

<p>e) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy strome dwuspadowe, o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych, lokalizacja budynku głównego kalenicą równoległą do krawędzi drogi;</p> <p>f) dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej: <math>40^{\circ}</math> - <math>45^{\circ}</math>;</p> <p>g) dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla zabudowy gospodarczej: <math>40^{\circ}</math> - <math>45^{\circ}</math>;</p> <p>h) rodzaj pokrycia dachu: zastosować ten sam rodzaj pokrycia dachu dla całej nieruchomości. Zalecane zastosowanie dachówki ceramicznej lub materiałów dachówkopodobnych w odcieniach zbliżonych do czerwieni lub brązu, grafitu i szarości;</p> <p>i) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 20% pokrycia działki zabudową;</p> <p>j) nieprzekraczalna linia zabudowy (zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały) w odległości 8,0 m od linii rozgraniczającej z drogami, z możliwością wycofania budynków w głąb działki;</p> <p>k) nieprzekraczalna linia zabudowy od terenów leśnych w odległości 12,0 m, z możliwością wycofania budynków w głąb działki, (zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały); nieprzekraczalna linia zabudowy od linii brzegowej jeziora, z możliwością wycofania budynków w głąb działki, (zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały);</p>
<p>5. ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ: Patrz ustalenia § 3 pkt 3</p>
<p>6. ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ: a) obsługa komunikacyjna terenu poprzez drogi powiatową; b) miejsca postojowe wynikające z rodzaju inwestycji należy przewidzieć w granicach własności nieruchomości, stosując: min 1 mp/ na 50m<sup>2</sup> powierzchni usługowej;</p>
<p>7. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO: a) na obszarze planu obowiązuje zakaz lokalizacji inwestycji szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi - wszystkie uciążliwości związane z prowadzoną działalnością gospodarczą należy zachować w granicach własności nieruchomości; b) powierzchnia biologicznie czynna – min 70%;</p>
<p>8) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW: Nie ustala się.</p>
<p>9. OBSZARY PRZEZNACZONE DO REHABILITACJI: Nie ustala się.</p>
<p>10. USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: Nie ustala się</p>
<p>11. STAWKA PROCENTOWA : Ustala się stawkę procentową: - dla terenów prywatnych - 30%, - dla terenów gminnych – 10%;</p>

<b>KARTA TERENU DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU OBRĘBU EWIDENCYJNEGO OSTROWITE</b>		
1. NUMER I SYMBOL JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ:	<b>02</b>	<b>ZP</b>
2. FUNKCJA Z WYSZCZEGÓLNIENIEM FUNKCJI PREFEROWANEJ:	2.1.Funkcja podstawowa: <b>Tereny zieleni urządzonej i nieurządzonej</b> , a w tym tereny leśne, tereny łąkowe i podmokłe oraz zakrzaczenia, wyłączone z zabudowy. 2.2.Funkcja uzupełniająca: Nie ustala się	
3. FUNKCJA TYMCZASOWA:	Nie ustala się.	
4.1.WARUNKI URBANISTYCZNE:		
a) zakaz zabudowy; b) należy zachować istniejące tereny leśne; c) dopuszcza się wprowadzenie obiektów małej architektury i urządzenia terenu;		
4.2.WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:		
Nie ustala się		
5. ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:		
a) odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowo do gruntu; b) odprowadzenie odpadów stałych: po segregacji wg grup asortymentowych muszą być zagospodarowane przez specjalistyczne przedsiębiorstwo.		
6. ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ:		
a) obsługa komunikacyjna w oparciu o dróg powiatową, na warunkach określonych przez zarządcę sieci i drogi; b) nie dopuszcza się lokalizacji miejsc postojowych;		
7. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:		
a) patrz: ustalenia ogólne § 3 pkt 2; b) należy zachować istniejące rowy melioracyjne, oczka wodne i tereny podmokłe; c) należy zachować istniejące zadrzewienia i zakrzaczenia; d) powierzchnia biologicznie czynna – min 95 %;		
8) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW:		
Nie ustala się.		
9. OBSZARY PRZEZNACZONE DO REHABILITACJI:		
Nie ustala się.		
10. USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:		
Nie ustala się		
11. STAWKA PROCENTOWA		
- dla terenów prywatnych – 10 %, - dla terenów gminnych – 10 %;		

**Rozdział 4.**  
**Ustalenia końcowe.**

**§ 5**

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

**§ 6**

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

**§ 7**

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

**Przewodniczący Rady**



**Krzysztof Sękielowski**

/МАРКА/

**Załącznik nr 2**  
**do Uchwały Nr XV/132/07**  
**Rady Miejskiej w Czersku**  
**z dnia 29 listopada 2007 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Czersk w obrębie ewidencyjnym Ostrowite**

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

Udokumentowano, że w czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr **492, 491/1, 489/4 położonych w obrębie ewidencyjnym Ostrowite w gminie Czersk** do publicznego wglądu oraz w terminie obligatoryjnym na wniesienie uwag, tj. w okresie 14 dni od ostatniego dnia wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, do Urzędu Miejskiego w Czersku nie wpłynęła żadna uwaga, dotycząca w/w projektu planu.

**Załącznik nr 3**  
**do Uchwały Nr XV/132/07**  
**Rady Miejskiej w Czersku**  
**z dnia 29 listopada 2007 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Czersk w obrębie ewidencyjnym Ostrowite**

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

Rada Miejska w Czersku, po zapoznaniu się z prognozą skutków ekonomicznych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr **492, 491/1, 489/4 położonych w obrębie ewidencyjnym Ostrowite w gminie Czersk**, na wniosek Burmistrza Miasta rozstrzyga, co następuje:

- 1) na obszarze opracowanego planu nie będzie dróg publicznych należących do gminy. Gmina nie ponosi zatem skutków ekonomicznych z tytułu przejęcia oraz polepszenia i modernizacji dróg;
- 2) teren opracowania jest uzbrojony w podstawowe media i gmina nie ponosi dodatkowych kosztów uzbrojenia terenu.