

**Uchwała Nr XLII/408/10  
Rady Miejskiej w Czersku**

z dnia 22 kwietnia 2010 r.

**w sprawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego terenów obejmujących  
wybrane fragmenty gminy Czersk w miejscowościach: Rytel, Fojutowo, Wojtal i Malachin**

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 3 ust. 1, art. 15, art. 17 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 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.) po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Czersk”, uchwalonym Uchwałą Nr XX/195/2000 Rady Miejskiej w Czersku z dnia 28 września 2000 r.

**Rada Miejska uchwała, co następuje:**

**Rozdział 1**

**Przepisy ogólne**

**§ 1.** Uchwała się miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obejmujące wybrane fragmenty gminy Czersk w miejscowościach: Rytel, Fojutowo, Wojtal i Malachin w granicach określonych na załącznikach nr 1 - 4 do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Plany, o których mowa w § 1, obejmują wybrane fragmenty obszarów wiejskich gminy Czersk:

- 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zieleni i rekreacji obejmujący działkę nr 322/4 o powierzchni 1,7500 ha położoną w miejscowości Rytel – określony na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały,
- 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu usług turystyki obejmujący działki nr 326, nr 327, nr 328 i nr 329/1 o łącznej powierzchni 0,7200 ha położone w miejscowości Wojtal – określony na załączniku nr 2 do niniejszej uchwały,
- 3) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu usług turystyki i rekreacji obejmujący części działek nr 44, nr 46, nr 8/5, nr 76/33-LP, nr 76/34-LP i nr 303/3-LP położone w miejscowości Fojutowo – określony na załączniku nr 3 do niniejszej uchwały,
- 4) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej obejmujący działki nr 257, nr 61/1, nr 61/2, nr 62/4, nr 62/5, nr 63, nr 64, nr 65/1, nr 65/2, nr 65/3, nr 66/1, nr 66/3, nr 66/4, nr 67, nr 69, nr 70/2, nr 70/4, nr 70/5, nr 71, nr 72, nr 85

o łącznej powierzchni 11,1690 ha, położone w miejscowości Malachin – określony na załączniku nr 4 do niniejszej uchwały.

**§ 3.** Przedmiotem ustaleń planów, o których mowa w § 1 są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu literami **MN**,
- 2) teren zabudowy usługowo - mieszkalnej oznaczony na rysunku planu literami **U/MN**,
- 3) teren usług turystyki oznaczony na rysunku planu literami **UT**,
- 4) teren zabudowy zagrodowej oznaczony na rysunku planu literami **MR**,
- 5) teren usług turystyki z zielenią towarzyszącą oznaczony na rysunku planu literami **UT/Z**,
- 6) teren leśny oznaczony na rysunku planu literami **ZL**,
- 7) teren usług oświaty oznaczony na rysunku planu literami **UO**,
- 8) teren usług handlu oznaczony na rysunku planu literami **UH**,
- 9) teren zieleni z możliwością lokalizacji parkingu oznaczony na rysunku planu literami **Z/KP**,
- 10) teren zieleni z urządzeniami turystycznymi oznaczony na rysunku planu literą **Z**,
- 11) teren zieleni urządzonej, rekreacji i wypoczynku oznaczony na rysunku planu literami **ZP**,
- 12) tereny wód oznaczone na rysunku planu literami **W**,
- 13) tereny komunikacji oznaczone na rysunku planów literami **KDL, KDX, KX**.

**§ 4. 1.** Integralną częścią planów są rysunki planów w skali 1:1000 stanowiące załączniki nr 1 – 4 do niniejszej uchwały.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektów planów stanowi załącznik nr 5 do niniejszej uchwały.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planach inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik nr 6 do niniejszej uchwały.

4. Do obowiązujących ustaleń planu należą:

- 1) granica opracowania i uchwalenia planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania – ściśle określone,
- 3) oznaczenia maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy.

**§ 5.** Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planach** – należy przez to rozumieć ustalenia planów, o którym mowa w § 1, a określone w Rozdziałach II – VI niniejszej uchwały,
- 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miejskiej w Czersku,
- 3) **rysunki planów** – należy przez to rozumieć rysunki planów na mapie w skali 1:1000 stanowiące załączniki 1 – 4 do niniejszej uchwały,
- 4) **nieprzekraczalne linie zabudowy** – należy przez to rozumieć linie zabudowy bryły budynku, której nie można przekroczyć w stronę dróg, rzek i linii kolejowej (z dopuszczeniem wysunięcia przed tę linię wykuszy, okapów, schodów, podestów, balkonów, pochylni, itp.),
- 5) **usługach o charakterze nieuciążliwym dla mieszkalnictwa** – należy przez to rozumieć działalność usługową, która nie spowoduje przekroczenia określonych w obowiązujących przepisach standardów jakości środowiska dla pomieszczeń mieszkalnych,
- 6) **uciążliwości** – należy przez to rozumieć przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w obowiązujących przepisach.

## **Rozdział 2**

### **Przeznaczenie oraz ogólne zasady zagospodarowania terenów**

§ 6. 1. Przeznaczenie terenów: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi określonymi w Rozdziałach III – VI niniejszej uchwały.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązuje zakaz realizacji ogrodzeń pełnych od strony terenów komunikacji,
- 2) wprowadza się zakaz stosowania tynków w kolorach jaskrawych, agresywnych,
- 3) kolorystykę pokryć dachowych dla wszystkich budynków zaleca się w kolorze ceglastym lub brązowym,
- 4) obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania terenów, o ile takie ustalono w Rozdziałach III – VI dla danego terenu.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) uciążliwości związane z prowadzoną działalnością usługową nie mogą przekraczać granic nieruchomości, do której podmiot prowadzący działalność posiada odpowiedni tytuł prawny, działalność ta nie może powodować uciążliwości dla funkcji mieszkaniowej,

- 2) obiekty mieszkalne oraz pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi znajdujące się w zasięgu uciążliwości prowadzonej działalności winny posiadać techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami,
- 3) obowiązują przepisy związane z położeniem terenów objętych niniejszą uchwałą na Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 „Bory Tucholskie”,
- 4) nie dopuszcza się odprowadzania ścieków do przydomowych oczyszczalni ścieków,
- 5) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się wyłącznie szczelne zbiorniki bezodpływowe; obowiązkowe jest skuteczne egzekwowanie szczelności zbiorników i okresowego odbioru ścieków i dowozu ich do oczyszczalni przez komunalne przedsiębiorstwo specjalistyczne; po wybudowaniu zbiorczej kanalizacji sanitarnej wszystkie obiekty należy obowiązkowo podłączyć do sieci, a zbiorniki tymczasowe bezwzględnie zlikwidować; wyklucza się równoczesne funkcjonowanie kanalizacji sanitarnej i zbiorników bezodpływowych,
- 6) wskazane jest prowadzenie zabudowy mieszkaniowej i usługowej z równoczesnym uzbrojeniem terenu zapewniającym prawidłową gospodarkę wodno - ściekową,
- 7) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń środowiska gruntowo - wodnego,
- 8) na terenach usług turystyki niezbędna jest realizacja urządzeń higieniczno - sanitarnych oraz wydzielonych miejsc składowania odpadów,
- 9) zaleca się wykorzystanie zdjętej wierzchniej warstwy ziemi w dalszych pracach inwestycyjnych,
- 10) ze względu na podatność gruntu na erozję zaleca się stosowanie metod nie powodujących zmiany rzeźby terenu,
- 11) przy realizacji ustaleń planu miejscowego należy uwzględnić przepisy dotyczące ochrony gatunkowej zawarte w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 9 lipca 2004 r. w sprawie gatunków dziko występujących roślin objętych ochroną (Dz. U. Nr 168, poz. 1764), Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 28 września 2004 r. w sprawie gatunków dziko występujących zwierząt objętych ochroną (Dz. U. Nr 220, poz. 2237), Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 9 lipca 2004 r. w sprawie gatunków dziko występujących grzybów objętych ochroną (Dz. U. Nr 168, poz. 1765) oraz w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o ochronie zwierząt (t. j. - Dz. U. z 2003 r. Nr 106, poz. 1002 ze zm.).

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie określa się.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: określono w Rozdziałach III-VI niniejszej uchwały.

6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: określono w Rozdziałach III – VI niniejszej uchwały.

7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: nie określa się.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: określono w Rozdziałach III – VI niniejszej uchwały.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: określono w Rozdziałach III – VI niniejszej uchwały.

10. Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) zaopatrzenie w wodę:

- a) z istniejącej i projektowanej sieci gminnej na zasadach określonych przez zarządcę sieci,
- b) dopuszcza się indywidualne ujęcia wody do czasu realizacji sieci komunalnej.

2) odprowadzenie ścieków:

- a) docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach określonych przez gestora sieci,
- b) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się bezodpływowe szczelne zbiorniki na ścieki,
- c) po wybudowaniu sieci kanalizacyjnej obowiązuje nakaz podłączenia się do niej wszystkich obiektów i likwidacji zbiorników bezodpływowych;

3) odprowadzenie wód opadowych bezpośrednio do gruntu do czasu realizacji kanalizacji deszczowej; obowiązuje podczyszczanie wód opadowych z powierzchni utwardzonych dróg, parkingów i placów w stopniu określonym przepisami odrębnymi,

4) zalecane ogrzewanie z zastosowaniem paliw ekologicznych (np. energia elektryczna, ogrzewanie gazowe lub olejowe),

5) zaopatrzenie w energię elektryczną zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów zawartymi w rozdziałach III – VI niniejszej uchwały,

6) na każdej działce (lub działkach stanowiących własność jednego inwestora) należy wyznaczyć miejsca do gromadzenia odpadów stałych z możliwością ich łatwego wywozu na teren przeznaczony do ich gromadzenia lub unieszkodliwiania,

7) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z istniejących i projektowanych dróg.

11. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu: nie określa się.

12. Stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: określono w Rozdziałach III – VI niniejszej uchwały.

### **Rozdział 3**

#### **Przeznaczenie oraz szczegółowe zasady zagospodarowania terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów zieleni i rekreacji (dz. nr 322/4) w miejscowości**

#### **Rytel – załącznik nr 1**

§ 7. 1. Wyznacza się teren zieleni urządzonej, rekreacji i wypoczynku oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego na terenach, o których mowa w ust.1:

1) przeznaczenie terenu: zieleni urządzonej, teren rekreacji i wypoczynku,

2) dopuszcza się:

a) obiekty małej architektury (w tym m.in. ławeczki, schody, wodotryski, rzeźby, tablice informacyjne, śmietniki, słupy ogłoszeniowe, itp.),

b) realizację budynku socjalnego dla obsługi terenu, wiaty, zadaszenia,

c) budowę placu zabaw dla dzieci,

d) budowę promenady spacerowej, wytyczenie i utwardzenie ścieżek,

e) realizację oświetlenia, latarni, sieci uzbrojenia,

3) zaleca się opracowanie koncepcji zagospodarowania całego terenu.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) określono w Rozdziale II (§ 6 ust 3 pkt 3 i pkt 6 – 11) niniejszej uchwały,

2) dodatkowo obowiązują przepisy związane z położeniem terenu na obszarze Otuliny Tucholskiego Parku Krajobrazowego,

3) należy zachować istniejącą zieleni,

4) dopuszcza się usuwanie drzew lub krzewów będących w złym stanie lub zagrażających życiu lub zdrowiu mieszkańców,

5) dopuszcza się nasadzenia z zastosowaniem rodzimych gatunków roślin.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie określa się.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren ZP przeznacza się na realizację celu publicznego.

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

1) nieprzekraczalne linie zabudowy dla zabudowy, o której mowa w ust. 2 pkt 2 ppkt b:

a) od linii rozgraniczających dróg – 6,0 m,

b) od terenów kolejowych – zgodnie z obowiązującymi przepisami,

2) geometria dachów budynków, o których mowa w ust. 2 pkt 2 ppkt b:

a) kąt nachylenia głównych połaci dachowych budynków  $30^{\circ}$  –  $45^{\circ}$  (dachy o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych),

b) wysokość kalenicy – maksymalnie 7,0 m,

c) układ głównych połaci dachowych – dachy dwuspadowe lub wielospadowe,

3) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 10 % powierzchni terenu,

4) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 80 % powierzchni terenu.

7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: nie określa się.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie określa się.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się.

10. Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dojazd z dróg gminnych: ul. Nad Kanałem i ul. Zaporą,

- 2) ustalenia zawarte w Rozdziale II (§ 6 ust 10) niniejszej uchwały stosować w miarę potrzeb,
- 3) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną: zasilanie projektowanych obiektów z istniejącej linii niskiego napięcia, wyprowadzonej ze stacji transformatorowej „Rytel Szkoła”,

11. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu: nie określa się.

12. Stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: ustala się stawkę w wysokości 0 % od wzrostu wartości nieruchomości w przypadku zbywania nieruchomości.

## **Rozdział 4**

### **Przeznaczenie oraz szczegółowe zasady zagospodarowania terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu usług turystyki (dz. nr 326, nr 327, nr 328 i nr 329/1) w miejscowości Wojtal – załącznik nr 2**

§ 8. 1. Wyznacza się teren usług turystyki oznaczony na rysunku planu symbolem UT .

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego na terenach, o których mowa w ust. 1:

- 1) dopuszcza się wyłącznie obiekty związane z turystyką wodną (tj. hangary na sprzęt wodny, sanitariaty) oraz pole namiotowe bez obiektów kubaturowych,
- 2) wyklucza się obiekty o innej niż wymieniona w pkt 1 funkcji, tj. mieszkaniowej, usługowej (gastronomia, handel, garaże, budynki gospodarcze itp.),
- 3) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury (ławki, kosze na śmieci itp.).

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) określono w Rozdziale II (§ 6 ust 3) niniejszej uchwały,
- 2) dodatkowo obowiązują przepisy związane z położeniem terenu objętego planem na terenie Północnego Obszaru Chronionego Krajobrazu – część zachodnia,
- 3) zabrania się zmiany rzeźby terenu (mikroniwelacji),
- 4) zadrzewienia podlegają ochronie,
- 5) zabrania się zmiany stosunków wodnych i przekształcenia obszarów wodno - błotnych.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie określa się.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie określa się.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczającej drogę – 6,0 m,
- 2) geometria dachu budynków:
  - a) kąt nachylenia głównych połaci dachowych budynków  $30^{\circ}$  –  $45^{\circ}$  (dachy o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych),
  - b) wysokość kalenicy budynków – maksymalnie 6,5 m,
  - c) układ głównych połaci dachowych – dachy dwuspadowe,
- 3) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 40 % powierzchni terenu,
- 4) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 30 % powierzchni terenu.

7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: nie określa się.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie określa się.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się.

10. Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dojazd z przyległej drogi (ul. Nadrzeczna),
- 2) obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale II (§ 6 ust 10) niniejszej uchwały,
- 3) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną: zasilanie z projektowanej linii kablowej niskiego napięcia, wyprowadzonej ze stacji transformatorowej „Wojtal 1”, zlokalizowanej poza granicami opracowania,
- 4) w zagospodarowaniu działek należy przewidzieć miejsca do parkowania dla samochodów dla prowadzonej działalności usługowej w ilości co najmniej 2 m.p. /100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

11. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu: nie określa się.

12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: ustala się stawkę w wysokości 30 % od wzrostu wartości nieruchomości w przypadku zbywania nieruchomości.

## **Rozdział 5**

### **Przeznaczenie oraz szczegółowe zasady zagospodarowania terenów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu usług turystyki i rekreacji (dz. nr 44, nr 46, nr 8/5, nr 76/33-LP, nr 76/34-LP i nr 303/3-LP) w miejscowości Fojutowo - załącznik nr 3**

**§ 9.** 1. Wyznacza się:

- 1) teren usług turystyki z zielenią towarzyszącą oznaczony na rysunku planu symbolem **1 UT/Z**,
- 2) teren leśny oznaczony na rysunku planu symbolem **2 ZL**,
- 3) teren zieleni z możliwością lokalizacji parkingu oznaczony na rysunku planu symbolem **3 Z/KP**,
- 4) teren zieleni oznaczony na rysunku planu symbolem **4 Z**,
- 5) tereny wód oznaczone na rysunku planu symbolem **5 W** (Wielki Kanał Brdy) i symbolem **6 W** (Czerska Struga),
- 6) teren publicznego ciągu pieszo - jezdnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **7 KDX**.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) na terenie, o którym mowa w ust.1 pkt 1, dopuszcza się:
  - a) realizację obiektów usługowych związanych z turystyką wodną (tj. hangary na sprzęt wodny, sanitariaty i obsługa ratownicza),
  - b) lokalizację obiektów małej architektury (ławki, kosze na śmieci itp.),
  - c) realizację oświetlenia,
  - d) wytyczenie i realizację ścieżek o nawierzchni naturalnej (z wykorzystaniem elementów naturalnych, takich jak np. żwir, drewno, kamień),
  - e) budowę sanitariatów (wolnostojących lub wbudowanych w obiekty, o których mowa w ppkt a),
  - f) realizację pomostu dla kajaków,
- 2) na terenie, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, dopuszcza się:
  - a) zachowanie istniejących obiektów z przeznaczeniem ich na potrzeby gospodarki leśnej,

- b) przebudowę istniejących obiektów pod warunkiem zachowania podstawowego przeznaczenia terenu,
  - c) obsługę komunikacyjną przez teren 1 UT/Z na zasadzie służebności drogowej,
- 3) na terenie, o którym mowa w ust. 1 pkt 3:
- a) dopuszcza się realizację parkingu związanego z obsługą terenu, o którym mowa w ust. 1 (zalecane wykorzystanie elementów naturalnych nawierzchni), realizację obiektów małej architektury, platformy widokowej, oświetlenia oraz ścieżek o nawierzchni naturalnej (z wykorzystaniem elementów naturalnych, takich jak np. żwir, drewno, kamień),
  - b) niedopuszczalna jest zmiana rzeźby terenu skarpy nadrzecznej,
  - c) zadrzewienia podlegają ochronie,
- 4) na terenie, o którym mowa w ust.1 pkt 4:
- a) dopuszcza się realizację ścieżek o nawierzchni naturalnej,
  - b) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury (ławki, stoły drewniane, kosze na śmieci, itp.),
  - c) dopuszcza się realizację oświetlenia,
  - d) dopuszcza się urządzenia turystyczne,
  - e) wyklucza się sytuowanie obiektów kubaturowych (w ramach „urządzeń turystycznych”),
  - f) zadrzewienia podlegają ochronie,
- 5) na terenie oznaczonym 5 W dopuszcza się realizację pomostu dla kajaków oraz przebudowę, remont lub wymianę istniejącego mostu,
- 6) na terenie, o którym mowa w ust. 1 pkt 6:
- a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających jak istniejące linie podziału geodezyjnego,
  - b) zalecane jest wykorzystanie elementów naturalnych nawierzchni,
  - c) dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu.

### 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) określono w Rozdziale II (§ 6 ust 3 pkt 3 i pkt 6 – 11) niniejszej uchwały,
- 2) dodatkowo obowiązują przepisy związane z położeniem terenu objętego planem na obszarze Tucholskiego Parku Krajobrazowego,

3) należy zachować istniejącą zieleń, dopuszcza się usuwanie drzew lub krzewów będących w złym stanie lub zagrażających życiu lub zdrowiu,

4) dopuszcza się nasadzenia z zastosowaniem rodzimych gatunków roślin.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie określa się.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: tereny 1 UT/Z, 3 Z/KP, 4Z, 5W, 6 W, 7 KDX przeznacza się na realizację celów publicznych.

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

1) nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczającej drogę – 6,0 m,

2) geometria dachu budynków:

a) kąt nachylenia głównych połaci dachowych  $35^{\circ}$  –  $50^{\circ}$  (dachy o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych),

b) wysokość kalenicy obiektów, o których mowa w ust. 2 pkt 1 – maksymalnie 9,0 m,

c) układ głównych połaci dachowych – dachy dwuspadowe,

3) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 20 % powierzchni terenu,

4) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 40 % powierzchni terenu.

7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: nie określa się.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie określa się.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się.

10. Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dojazd z ciągu 7 KDX (z uwzględnieniem zapisów zawartych w ust. 2 pkt 2, ppkt c),

2) obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale II (§ 6 ust 10) niniejszej uchwały,

3) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- a) ustala się zasilanie z projektowanej linii kablowej niskiego napięcia, wyprowadzonej ze stacji transformatorowej „Fojutowo Akwedukt”, zlokalizowanej na terenie opracowania,
- b) zakłada się utrzymanie lokalizacji stacji transformatorowej słupowej i przebiegów napowietrznych linii średniego i niskiego napięcia; ewentualna przebudowa linii lub skablowanie może być wykonane na warunkach gestora sieci,
- c) należy zagwarantować gestorowi sieci dostęp do linii w celu ich obsługi, konserwacji, awarii i modernizacji,

11. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu: nie określa się.

12. Stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: ustala się stawkę w wysokości 30 % od wzrostu wartości nieruchomości w przypadku zbywania nieruchomości.

## **Rozdział 6**

**Przeznaczenie oraz szczegółowe zasady zagospodarowania terenów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej (nr 257, nr 61/1, nr 61/2, nr 62/4, nr 62/5, nr 63, nr 64, nr 65/1, nr 65/2, nr 65/3, nr 66/1, nr 66/3, nr 66/4, nr 67, nr 69, nr 70/2, nr 70/4, nr 70/5, nr 71, nr 72, nr 85) w miejscowości Malachin - załącznik nr**

### **4**

**§ 10. 1.** Wyznacza się :

- 1) tereny zabudowy usługowo - mieszkalnej oznaczone na rysunku planu symbolami **1 U/MN i 15 U/MN**,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami **2 MN, 4 MN, 5 MN, 9 MN, 11 MN, 13 MN, 16 MN, 18 MN, 21 MN, 22 MN**,
- 3) teren zabudowy zagrodowej oznaczony na rysunku planu symbolem **10 MR**,
- 4) tereny usług oświaty oznaczone na rysunku planu symbolami **7 UO, 8 UO**,
- 5) teren usług handlu oznaczony na rysunku planu symbolem **14 UH**,
- 6) tereny ciągów pieszo - jezdnych oznaczone na rysunku planu symbolami **3 KX, 6 KX, 12 KX, 17 KX, 19 KX, 20 KX, 23 KX**,
- 7) teren przeznaczony na poszerzenie istniejącej drogi publicznej oznaczony na rysunku planu symbolem **24 KDL**.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) na terenie, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 dopuszcza się:
  - a) zabudowę usługową, usługowo – mieszkalną lub mieszkaniową jednorodzinną,
  - b) lokalizację budynków gospodarczych lub garażowych związanych z zabudową mieszkaniową lub usługową, wolnostojących lub połączonych z budynkami, o których mowa w pkt 1 lit a,
  - c) lokalizację obiektów małej architektury, wiat, zadaszeń,
  - d) lokalizację stawów, oczek wodnych, basenów o powierzchni do 20 m<sup>2</sup>,
- 2) na terenach, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i 3 dopuszcza się:
  - a) lokalizację budynków gospodarczych lub garażowych wolnostojących lub połączonych z budynkami mieszkalnymi,
  - b) lokalizację budynków gospodarczych i garaży w granicy z działką sąsiednią,
  - c) lokalizację obiektów małej architektury, wiat, zadaszeń,
  - d) lokalizację stawów o powierzchni do 20 m<sup>2</sup>, oczek wodnych, basenów,
  - e) zabudowę usługową, handlową wolnostojącą lub połączoną z budynkiem mieszkalnym,
  - f) na terenach 2 MN, 5 MN 9 MN, 10 MR, 13 MN, 21 MN i 22 MN dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących obiektów pod warunkiem zachowania podstawowego przeznaczenia terenu,
- 3) na terenach, o których mowa w ust. 1 pkt 4:
  - a) na terenie 8 UO dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących obiektów pod warunkiem zachowania podstawowego przeznaczenia terenu,
  - b) dopuszcza się nowe obiekty budowlane związane z funkcją podstawową,
  - c) teren 7 UO przeznacza się jako rezerwę terenu 8 UO z przeznaczeniem na realizację terenów sportowych lub parkingu,
- 4) na terenach oznaczonych symbolami 14 UH i 15 U/MN dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących obiektów pod warunkiem zachowania podstawowego przeznaczenia terenu,
- 5) na terenach, o których mowa w ust. 1 pkt 6:
  - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających ciągów 6,0 m i 10,0 m (jak na rysunku planu), place do zawracania o wymiarach 12,5x12,5 m,
  - b) dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia w liniach rozgraniczających ciągów.

### 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) określono w Rozdziale II (§ 6 ust 3) niniejszej uchwały,

2) dla terenów zlokalizowanych w sąsiedztwie terenów kolejowych:

- a) budynki mieszkalne powinny być usytuowane w odległości zapewniającej zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, określonego w przepisach w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- b) drzewa lub krzewy mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 15 m od osi skrajnego toru kolejowego,
- c) roboty ziemne mogą być wykonywane w odległości nie mniejszej niż 4 m od granicy obszaru kolejowego,
- d) wykonywanie robót ziemnych w odległości od 4 do 20 m od granicy obszaru kolejowego powinno być każdorazowo uzgadniane z zarządcą infrastruktury kolejowej.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie określa się.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: tereny 7 UO, 8 UO i 24 KDL przeznacza się na realizację celów publicznych.

6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy na terenach, o których mowa w ust. 1 – 5:

- 1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających ciągów pieszo – jezdnych – 6,0 m dla nowej zabudowy, maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających dróg publicznych – 5,0 m dla nowej zabudowy (dopuszcza się mniejszą odległość dla zabudowy istniejącej w przypadku jej rozbudowy i pod warunkiem zgody zarządcy drogi),
- 2) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy od terenu kolejowego: 10,0 m (lecz nie mniej niż 20,0 m od osi skrajnego toru),
- 3) geometria dachów dla nowej zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy mieszkaniowej, usługowo - mieszkalnej i usługowej – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, dla budynków na terenie 7 UO i 8 UO – maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne,

- b) kąt nachylenia głównych połaci dachowych budynków mieszkalnych, usługowych, mieszkalno – usługowych 30° – 45°, gospodarczych i garażowych 20° – 45° (dachy o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych),
  - c) wysokość kalenicy budynków mieszkalnych i mieszkalno - usługowych i usługowych (z wyjątkiem istniejących) maksymalnie 9,0 m, gospodarczych – maksymalnie – 6,5 m,
  - d) układ głównych połaci dachowych – dachy dwuspadowe lub wielospadowe (w budynkach gospodarczych i garażowych zlokalizowanych przy granicy działek sąsiednich dopuszcza się dachy jednospadowe), na terenach 7 UO i 8 UO dopuszcza się dachy płaskie,
- 4) powierzchnia zabudowy działki dla nowej zabudowy – maksymalnie 40 % powierzchni działki (lub terenu w przypadku braku podziału na działki),
- 5) powierzchnia biologicznie czynna działki – minimum 30 % powierzchni działki.

7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: nie określa się.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) dopuszcza się podział na nowe działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m<sup>2</sup>,
- 2) orientacyjny podział na działki jak na rysunku planu.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: wprowadza się zakaz lokalizacji usług o charakterze uciążliwym dla mieszkańców.

10. Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dojazd do terenu 1 U/MN z przyległej drogi gminnej,
- 2) dojazd do terenów 2 MN i 4 MN z ciągu 3 KX,
- 3) dojazd do terenów 5 MN i 7 UO z ciągu 6 KX,
- 4) dojazd do terenu 9 MN z ciągu 6 KX lub istniejącej drogi gminnej,
- 5) dojazd do terenu 10 MR z istniejącej drogi powiatowej,
- 6) dojazd do terenu 11 MN i 13 MN z ciągu 12 KX,
- 7) dojazd do terenu 16 MN z ciągu 17 KX,

- 8) dojazd do terenu 18 MN z ciągu 19 KX,
- 9) dojazd do terenu 21 MN z przyległej drogi powiatowej oraz z ciągów 19 KX i 20 KX,
- 10) dojazd do terenu 22 MN z ciągu 23 KX,
- 11) obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale II (§ 6 ust 10) niniejszej uchwały,
- 12) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) zasilanie z linii kablowych niskiego napięcia wyprowadzonych z istniejącej stacji transformatorowej „Malachin 1”, zlokalizowanej poza wschodnią granicą terenu oraz z projektowanej stacji transformatorowej słupowej,
  - b) lokalizacja projektowanej stacji w południowej części terenu opracowania, w liniach rozgraniczających drogi publicznej,
  - c) dla zasilania stacji należy wybudować odcinek linii średniego napięcia, poprzez odgałęzienie z linii napowietrznej SN, zasilającej stacje transformatorowe „Malachin 1” i „Malachin 4”,
  - d) linie elektroenergetyczne układać pod powierzchnią terenu w istniejących i projektowanych drogach publicznych oraz terenach ogólnodostępnych; dopuszcza się realizację uzbrojenia elektroenergetycznego w drogach wewnętrznych pod warunkiem wyprzedzającego uregulowania spraw formalno - prawnych dla ułożenia i eksploatacji sieci na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- 13) w zagospodarowaniu nowo projektowanych działek należy przewidzieć co najmniej 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych oraz dodatkowo miejsca do parkowania dla samochodów w przypadku prowadzenia działalności usługowej w ilości co najmniej 2 m.p. /100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

11. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu: nie określa się.

12. Stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: ustala się stawkę w wysokości 30 % od wzrostu wartości nieruchomości w przypadku zbywania nieruchomości.

## **Rozdział 7**

### **Przepisy końcowe**

§ 11. Na obszarze objętym granicami niniejszego planu, o którym mowa w § 10, traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Czersk obejmującego obszar działki nr 65 we wsi Malachin uchwalony uchwałą nr XXXIII/384/02 Rady Miejskiej w Czersku z dnia 7 czerwca 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z dnia 1 sierpnia 2002 r. Nr 50, poz. 1218).

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Czerska.

§ 13. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego i na tablicy ogłoszeń.

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

Przewodniczący Rady

**Krzysztof Sękielewski**

## Uzasadnienie

Podstawę do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stanowią:

- Uchwała nr XXVII/242/08 Rady Miejskiej w Czersku z dnia 27 listopada 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Czersk we wsi Rytel,
- Uchwała nr XXVII/243/08 Rady Miejskiej w Czersku z dnia 27 listopada 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Czersk we wsi Fojutowo,
- Uchwała nr XXVII/244/08 Rady Miejskiej w Czersku z dnia 27 listopada 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Czersk we wsi Wojtal,
- Uchwała nr XXVII/245/08 Rady Miejskiej w Czersku z dnia 27 listopada 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Czersk we wsi Malachin.

Przeprowadzono analizę zgodności projektów planów z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Projekty planów uzyskały wymagane ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzgodnienia i opinie. Były wyłożone do wglądu publicznego. Wykonano prognozę oddziaływania na środowisko.

Tryb formalno - prawny przewidziany ustawą został wyczerpany, co pozwala na podjęcie uchwały w sprawie wyżej wymienionych planów.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XLII/408/10  
Rady Miejskiej w Czersku  
z dnia 22 kwietnia 2010 r.  
[Zalacznik1.pdf](#)

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLII/408/10  
Rady Miejskiej w Czersku  
z dnia 22 kwietnia 2010 r.  
[Zalacznik2.pdf](#)

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLII/408/10  
Rady Miejskiej w Czersku  
z dnia 22 kwietnia 2010 r.  
[Zalacznik3.pdf](#)

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr XLII/408/10  
Rady Miejskiej w Czersku  
z dnia 22 kwietnia 2010 r.  
[Zalacznik4.pdf](#)

Załącznik Nr 5 do Uchwały Nr XLII/408/10  
Rady Miejskiej w Czersku  
z dnia 22 kwietnia 2010 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego terenów obejmujących wybrane fragmenty gminy Czersk w miejscowościach: Rytel, Fojutowo, Wojtal i Malachin.**

W nawiązaniu do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2003r. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami),

**Rada Miejska w Czersku stwierdza, co następuje:**

W okresie wyłożenia projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego terenów obejmujących wybrane fragmenty gminy Czersk w miejscowościach: Rytel, Fojutowo, Wojtal i Malachin (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko) do publicznego wglądu w dniach od 11 marca 2010 r. do 1 kwietnia 2010 r. oraz w terminie 14 dni po okresie wyłożenia nie wniesiono żadnych uwag.

**Przewodniczący Rady**  
**Krzysztof Sękielewski**

Załącznik Nr 6 do Uchwały Nr XLII/408/10  
Rady Miejskiej w Czersku  
z dnia 22 kwietnia 2010 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planach inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania do projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego terenów obejmujących wybrane fragmenty gminy Czersk w miejscowościach: Rytel, Fojutowo, Wojtal i Malachin.**

W nawiązaniu do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami),

**Rada Miejska w Czersku stwierdza, co następuje:**

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), zadania własne gminy. Do zadań własnych gminy należy realizacja: gminnych dróg publicznych, wodociągów i kanalizacji sanitarnej.

W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego nie projektuje się żadnych nowych dróg publicznych tylko poszerzenie istniejącej drogi publicznej.

W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego przewiduje się docelowo podłączenie wszystkich terenów do wiejskiej sieci wodociągowej. Czasowo plany przewidują zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody. Realizacja ustaleń planu nie jest więc uwarunkowana wykonaniem wodociągu.

W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego przewiduje się docelowo podłączenie wszystkich terenów do wiejskiej sieci kanalizacji sanitarnej. Czasowo plany przewidują odprowadzenie ścieków do bezodpływowych szczelnych zbiorników na ścieki. Realizacja ustaleń planu nie jest więc uwarunkowana wykonaniem kanalizacji sanitarnej.

Przewodniczący Rady

**Krzysztof Sękielewski**