



Czersk, dnia 02.06.2022 r.

WP.6727.1.19.2022

Gmina Czersk
ul. Kościuszki 27
89-650 Czersk

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. – Dz. U. z 2022 r., poz. 503) przekazuję wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulic: Szkolnej, Głównej i Cisowej we wsi Malachin zatwierdzonego uchwałą nr XXXVI/298/14 Rady Miejskiej w Czersku z dnia 28 lutego 2014 r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z dnia 16 kwietnia 2014 r., poz. 1546.

Wypis
z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dotyczącego działki nr:
– 77/4 w Malachinie symbol planu 4 MN/U
– 70/2, 70/13 oraz 85 w Malachinie symbol planu 01 KDD

Rada Miejska
uchwala, co następuje:
Rozdział 1
Przepisy ogólne

§1.1. Po stwierdzeniu, że uchwalany plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Czersk uchwalonego Uchwałą Nr XX/195/2000 Rady Miejskiej w Czersku z dnia 28 września 2000 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulic : Szkolnej, Głównej i Cisowej we wsi Malachin, zwany dalej planem.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) załącznik nr 1 do uchwały zawierający rysunek planu w skali 1:1000 z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy w skali 1:25 000;
- 2) załącznik nr 2 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

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

- 1) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 2) symbolu terenu – rozumie się przez to identyfikacyjne, liczbowo-literowe oznaczenie terenu;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana budynku bez prawa przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej dróg, terenów kolejowych i linii elektroenergetycznych (nie dotyczy

- elementów architektonicznych jak balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, podokienniki oraz inne detale);
- 4) ujednoliconym charakterze zabudowy – należy przez to rozumieć realizację budynków o podobnych parametrach (proporcjach, skali obiektów, kształcie dachu), podobnym rodzaju i kolorystyce materiałów wykończeniowych i pokrycia dachowego;
 - 5) zachowaniu istniejących budynków – należy przez to rozumieć możliwość ich remontowania, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę z zachowaniem ustalonych warunków i parametrów;
 - 6) modernizacji - należy przez to rozumieć unowocześnienie, uwspółcześnienie obiektów w zakresie wymiany materiałów i urządzeń;
 - 7) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.
2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane powyżej należy rozumieć zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa na dzień uchwalenia planu.
- §3.1.** Ustalenie przeznaczenia oraz zasad zabudowy, obsługi i zagospodarowania terenu następuje w oparciu o:
- 1) oznaczenia graficzne planu, określone w rozdziale 2 uchwały i na rysunku planu;
 - 2) ustalenia planu określone w rozdziałach 3 i 4 uchwały.
2. Ustalenia tekstowe planu zapisane są w układzie :
- 1) ustaleń ogólnych obowiązujących na całym obszarze planu;
 - 2) ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów oznaczonych symbolami liczbowo-- literowymi.
3. Ustalenia ogólne zapisane są w następującej formie:
- 1) przeznaczenie terenu;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
 - 7) granice i sposoby zagospodarowania terenu i obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
 - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
 - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji;
 - 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
 - 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;
 - 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.
4. Ustalenia szczegółowe zapisane są w formie wynikającej ze specyfiki poszczególnych terenów.

Rozdział 2

Oznaczenia graficzne

§4.1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) linie podziału wewnętrznego terenów o tym samym przeznaczeniu - ściśle określone;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy; nie obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy od sieci infrastruktury technicznej w przypadku ich likwidacji;
 - 5) strefa ograniczonego użytkowania ; nie obowiązuje strefa ograniczonego użytkowania od sieci infrastruktury technicznej w przypadku ich likwidacji;
 - 6) symbole terenów.
2. Linie podziału wewnętrznego terenów o tym samym przeznaczeniu – orientacyjne określają postulowane zasady podziału na działki budowlane.

Rozdział 3 Ustalenia ogólne

§5.1. Ustalenia ogólne obowiązują dla całego terenu w granicach planu, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

2. Przeznaczenie terenów:

- 1) dla każdego terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi ustala się jego przeznaczenie określone w ustaleniach szczegółowych i na rysunku planu symbolem liczbowo-literowym;
- 2) w granicach opracowania planu ustala się następujące przeznaczenie terenów:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczone symbolem MN/U,
 - b) tereny zabudowy usługowej z funkcją mieszkalną oznaczone symbolem U/MN,
 - c) tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolem U,
 - d) teren zamknięty oznaczony symbolem TZ,
 - e) teren lasu oznaczony symbolem ZL,
 - f) tereny publicznych dróg dojazdowych oznaczone symbolem KDD,
 - g) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolem KDW.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązuje:
 - a) lokalizacja zabudowy (rozbudowy) w części terenu wyznaczonej nieprzekraczalną linią zabudowy, określoną na rysunku planu z zastrzeżeniem jak w §4 pkt 4,
 - b) ujednolicony charakter zabudowy na poszczególnych działkach,
 - c) zabudowa o wysokich walorach w zakresie formy architektonicznej i materiałów wykończeniowych, obiektów małej architektury, urządzeń rekreacji i innych elementów zagospodarowania terenu,
 - d) realizacja ogrodzeń ażurowych z wykluczeniem prefabrykowanych przęsł betonowych,
 - e) zakaz realizacji garaży blaszanych;
- 2) dopuszcza się:
 - a) sytuowanie bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną budynków gospodarczych i garaży,
 - b) zachowanie istniejących budynków,
 - c) lokalizowanie sztyldów mocowanych prostopadle do elewacji frontowej budynku,
 - d) umieszczanie reklam i tablic informacyjnych na elewacjach budynków w sposób dostosowany do wystroju architektonicznego;

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) teren objęty planem znajduje się w granicach obszaru ostoi PLB 220009 Natura 2000 Bory Tucholskie; obowiązują zakazy i nakazy określone przepisami odrębnymi;

- 2) zaleca się utrzymanie istniejących form zieleni naturalnej (drzew, krzewów, roślinności niskiej) jako powierzchni biologicznie czynnej.
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: dla inwestycji przewidzianych w granicach strefy „W” ochrony archeologicznej, określonej w ustaleniach szczegółowych i na rysunku planu, obowiązuje przeprowadzenie wyprzedzających badań archeologicznych, których zakres zostanie określony na etapie wymaganego uzgodnienia projektów budowlanych z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się.
7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu – według ustaleń szczegółowych.
8. 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 ustala się.
9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie wyznacza się terenów wymagających scalenia i podziału.
10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: ustala się obszar ograniczonego użytkowania jako pas terenu wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia o szerokości po 20 m i średniego napięcia o szerokości po 5,0 m od osi linii, na którym obowiązuje zakaz jakiegokolwiek zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej; w przypadku skablowania lub przebudowy linii średniego napięcia ograniczenia przestaną obowiązywać.
11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:
- 1) obowiązuje klasyfikacja oraz szerokość w liniach rozgraniczających dróg określona w ustaleniach szczegółowych;
 - 2) tereny w liniach rozgraniczających dróg przeznaczone są do ruchu i postoju pojazdów, ruchu pieszych, ścieżki rowerowej, lokalizacji infrastruktury technicznej;
 - 3) w liniach rozgraniczających dróg dojazdowych dopuszcza się przykrawężnikowe miejsca postojowe;
 - 4) obowiązuje zabezpieczenie miejsc postojowych w granicach działki według wskaźnika: minimum 2 miejsca postojowe, w tym garaż, dla domu jednorodzinnego i 3 miejsca postojowe na 100 m² pow. użytkowej usług.
12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
- 1) zaopatrzenie w wodę:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci komunalnej,
 - b) sieć wodociągową projektować w ciągach komunikacyjnych,
 - c) obowiązuje zapewnienie nieskażonej wody pitnej i technologicznej dla okresu ograniczonych dostaw,
 - d) dopuszcza się indywidualne ujęcia wody do czasu realizacji sieci komunalnej;
 - 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych:
 - a) odprowadzenie ścieków sanitarnych docelowo do gminnej kanalizacji sanitarnej,
 - b) kanalizację sanitarną projektować w ciągach komunikacyjnych,
 - c) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się bezodpływowe, szczelne zbiorniki ścieków lub przydomowe oczyszczalnie,
 - 3) odprowadzenie wód opadowych:
 - a) odprowadzenie wód opadowych do gruntu lub do kanalizacji deszczowej,
 - b) obowiązuje podczyszczanie wód opadowych z powierzchni utwardzonych dróg, parkingów i placów w stopniu określonym przepisami odrębnymi;

4) zaopatrzenie w energię elektryczną: projektowanymi liniami kablowymi nn, które należy wybudować z projektowanej stacji transformatorowej słupowej oraz istniejącej stacji transformatorowej „Malachin OTL” ; projektowaną słupową stację transformatorową należy posadzić w pasie drogi 02KDD przy skrzyżowaniu z drogą 03KDD ; dla zasilania stacji należy wybudować odcinek linii kablowej SN, jako odgałęzienie od przebiegającej przez teren 3MN/U linii napowietrznej SN; istniejącą stację transformatorową dostosować do zwiększonego zapotrzebowania mocy; linie kablowe nn prowadzić przełotem przez złącza kablowo-pomiarowe nn zabudowane na terenie dróg przy granicy poszczególnych działek pod warunkiem wyprzedzającego uregulowania spraw formalno-prawnych przez właściciela lub właścicieli dróg KDW z przedsiębiorstwem energetycznym; w przypadku braku takiej regulacji przewiduje się usytuowanie złączy kablowo-pomiarowych nn przy najbliższej drodze publicznej i budowę z tych złączy zalicznikowych linii nn dla zasilania poszczególnych działek przylegających do dróg KDW; przy znacznym wzroście zapotrzebowanej mocy dla terenu oznaczonego symbolem 5U, jego zasilanie przewiduje się z abonenckiej stacji transformatorowej;

5) zaopatrzenie w energię ciepłą ze źródeł indywidualnych, jak: energia elektryczna, olej opałowy nisko siarkowy, gaz, węgiel spalany w piecach niskoemisyjnych, drewno lub inne odnawialne źródła energii,

6) telekomunikacja: lokalizacja sieci i urządzeń telekomunikacyjnych oraz stacji bazowych telefonii komórkowej z zachowaniem przepisów odrębnych,

7) gospodarka odpadami stałymi: wstępna segregacja odpadów komunalnych w miejscu ich powstawania, gromadzenie w pojemnikach w obrębie poszczególnych działek i wywóz na wysypisko śmieci; pozostałe odpady unieszkodliwiać zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

13. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów.

14. Stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości 30%

§8. 3 MN/U, 4 MN/U :

1) przeznaczenie terenu : zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami;

2) obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) wysokość budynków:

- mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych do 12 m,

- gospodarczych i garaży o dachach wysokich – do 6 m,

- gospodarczych i garaży o dachach płaskich – do 4 m,

b) wysokość nowych ogrodzeń - do 1,6 m,

c) geometria dachów :

- na budynkach mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych – dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci 30°– 45°,

- na wolno stojących budynkach gospodarczych i garażach – dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci 30°– 45° lub płaskie;

- na budynkach usytuowanych bezpośrednio przy granicy działki – dachy płaskie,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35% powierzchni działki,

e) szerokość elewacji frontowej – 10 – 15 m,

f) intensywność zabudowy - 0,1 – 1,0 ,

g) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 30% powierzchni działki;

3) na części terenu o symbolu 4 MN/U obowiązuje strefa „W” ochrony archeologicznej;

- 4) na częściach terenów obowiązuje strefa ograniczonego użytkowania od napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 5) obowiązuje obsługa komunikacyjna z przyległej drogi gminnej, położonej poza obszarem objętym planem, z dróg dojazdowych i dróg wewnętrznych.

§11. 01 KDD :

- 1) przeznaczenie terenu: komunikacja – publiczna droga dojazdowa ;
- 2) obowiązuje :
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 8 - 10 m,
 - b) w przekroju poprzecznym droga jedno jezdniowa z obustronnym lub jednostronnym chodnikiem;
- 3) dopuszcza się przekrój jednoprzestrzenny.

Z up. Burmistrza

INSPEKTOR
Anna Fierek-Witkowska

Zał. graficzny

Otrzymują:

1. Gmina Czersk

a/a (AF)

134-50
Zup. Burmistrza
INSPEKTOR
Arty Fierek-Witkowska
2
134-43