

UCHWAŁA Nr XXIII/153/09

Rady Gminy w Karsinie z dnia 26 marca 2009r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Borsk gm. Karsin.

Na podstawie: art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz.717, Dz. U. z 2004r. Nr 6 poz. 41, Nr 141, poz.1492, z 2005r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, Dz. U. z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz.1635, Dz.U. z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237), **Rada Gminy w Karsinie uchwala, co następuje:**

§ 1

1. Zgodnie z uchwałą Nr XIV/92/08 Rady Gminy w Karsinie z dnia 24 kwietnia 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Borsk gm. Karsin, po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Karsin przyjętym uchwałą Rady Gminy Karsin Nr XXVIII/197/01 z dnia 27 kwietnia 2001r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Borsk gm. Karsin, zwany dalej planem.

2. Przedmiotem niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są tereny o obiektów gospodarki rolnej, leśnej i rybackiej, tereny energetyki, tereny zagrożenia powodzią, tereny wód środładowych oraz tereny komunikacji. Obszar planu obejmuje tereny działek 165/2, 166 i część działki 174 we wsi Borsk o łącznej powierzchni 2,69 ha.

3. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1; wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Karsin;
- 2) rozstrzygnięcia w sprawie sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcia w sprawie uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3.

4. Ustalenia planu miejscowego sformułowano w formie:

- 1) postanowień ogólnych, w których określono zasady konstrukcji ustaleń planu oraz definicje pojęć użytych w planie;
- 2) ustaleń ogólnych, w których określono ustalenia dla całego obszaru planu;
- 3) ustaleń szczegółowych obowiązujących dla wyznaczonych w planie terenów elementarnych;
- 4) przepisy końcowe.

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 2

1. Obszar objęty planem został podzielony na **5** terenów elementarnych.
2. Przez teren elementarny rozumie się teren wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania. Każdy teren elementarny oznaczono symbolem liczbowo-literowym, który stanowi tzw. symbol terenu. Pierwsza liczba oznacza numer kolejny terenu, symbole literowe oznaczają przeznaczenie terenu według klasyfikacji określonej w § 3 ust. 1.
3. Dla każdego terenu elementarnego obowiązuje suma ustaleń ogólnych, szczegółowych i przepisów końcowych.
4. Na rysunku planu zawarto następujące ustalenia:
 - 1) granice planu;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) przeznaczenie terenów;
 - 5) granice stref objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych.
5. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią informacje nie będące ustaleniami planu. Są to:
 - 1) strefy zieleni wolne od zabudowy;
 - 2) orientacyjna lokalizacja urządzeń hydrotechnicznych;
 - 3) proponowane podziały na działki budowlane;

§ 3

1. Na potrzeby niniejszego planu ustala się następujące przeznaczenia terenów:
 - 1) **teren obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej i rybackiej, dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych** oznaczone na rysunku symbolem **RLR**;
 - 2) **tereny urządzeń wodnych – elektrownia wodna**, oznaczone na rysunku planu symbolem **E** - tereny obiektów oraz urządzeń energetyki wodnej – elektrownia wodna; dopuszcza się lokale użytkowe integralnie związane z prowadzoną działalnością;
 - 3) **tereny wód śródlądowych płynących** oznaczone na rysunku planu symbolem **WS** - tereny wód śródlądowych – kanał rzeki Wdy wraz z obwałowaniami i urządzeniami hydrotechnicznymi; dopuszcza się urządzenie dojazdów, obiektów budowlanych i hydrotechnicznych obsługujących elektrownie wodną;
 - 4) **obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią** oznaczony na rysunku planu symbolem **ZZ**;
 - 5) **tereny dróg wewnętrznych** oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**;
2. Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie.

- 1) **nieprzekraczalne linie zabudowy** - linie, których nie należy przekraczać przy lokalizacji ścian nowych budynków oraz rozbudowie istniejących; dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy części obiektu (np.: w postaci ryzalitu, wykusza, balkonu, loggi lub innej) o kubaturze nie większej niż 40m^3 , jednak wysunięcie to nie może być większe niż 2 m;
- 2) **szerokość wydzielanej działki budowlanej** – szerokość działki, którą należy mierzyć wzdłuż drogi wewnętrznej lub dojazdu;
- 3) **wielkość powierzchni zabudowy** – stosunek procentowy powierzchni zabudowy wszystkich budynków znajdujących się na danej działce do powierzchni działki; do obliczenia wielkości powierzchni zabudowy należy przyjąć fragment powierzchni działki znajdujący się w liniach rozgraniczających terenu elementarnego przeznaczonego pod zabudowę;
- 4) **wymagania parkingowe** - wymagana minimalna ilość miejsc postojowych, którą należy zapewnić na terenie działki budowlanej;
- 5) **wysokość zabudowy** □ pionowy wymiar obiektów budowlanych mierzony od poziomu terenu do najwyższej położonej części obiektu; dla budynków mierzony od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku, do kalenicy bądź najwyższego punktu przekrycia dachu.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne

§ 4

1. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) stosowanie w ciągach i zespołach zabudowy typów budynków o podobnej wielkości, fakturze elewacji, kształcie dachu i kolorystyce,
- 2) dopuszcza się lokalizowanie reklam, znaków informacyjnych na budynkach, obiektach małej architektury pod warunkiem, że nie utrudniają korzystania lub użytkowania tych obiektów i żaden ich wymiar nie przekracza 100 cm.

2. Ustalenia dotyczące sposobów tymczasowego zagospodarowania:

- 1) do czasu realizacji inwestycji na poszczególnych terenach funkcjonalnych dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów.

3. Szczegółowe warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) plan ustala możliwość łączenia i dokonywania podziałów istniejących działek w celu:
 - a) wyodrębnienia nowych działek według zasad zawartych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
 - b) powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji istniejących granic działki na podstawie wymagań zawartych w przepisach odrębnych.
- 2) dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny elementarne niezależnie od ustaleń zawartych w kartach terenów;
- 3) minimalne wielkości działek budowlanych oraz szerokości wydzielanych działek nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę drogową i techniczną;

- 4) szczegółowe zasady podziału nieruchomości określone w ustaleniach w kartach terenów dotyczą nowych wydzielen;
- 5) na obszarze planu nie występują tereny wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) W całym obszarze wprowadza się obowiązek:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna dla terenów usług turystyki, wypoczynku i rekreacji nadwodnej – min. 35%,
 - b) ogrzewania budynków z lokalnych źródeł ciepła z zaleceniem stosowania technologii i paliw ekologicznych,
 - c) gromadzenia i selekcji odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy,
 - d) usuwania i utylizacji odpadów wytwarzanych w ramach usług i produkcji, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
 - e) zachowania walorów środowiska przyrodniczego, w tym istniejącej zieleni, pojedynczych drzew i krzewów oraz ich skupisk, obowiązuje zakaz wycinania drzew, oprócz przypadków bezpośredniego zagrożenia lub w zarysie lokalizacji obiektów liniowych i kubaturowych,
 - f) ochrony istniejących rowów melioracyjnych i cieków wodnych poprzez zakaz wykonywania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1,5 m od ich linii brzegowej,
 - g) ochrony oczek oraz drobnych cieków wodnych, utrzymanie ich naturalnego charakteru,
 - h) na etapie projektowania i realizacji inwestycji należy zapewnić warunki niezbędne do ochrony siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków obszaru Natura 2000 „Bory Tucholskie”;

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

W granicach planu brak obiektów i stref objętych ochroną konserwatorską.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych drogi wewnętrznej oraz kajakowego szlaku wodnego na kanale Wdy i rzece Wdzie ustala się następujące wymagania:

- 1) zagospodarowanie terenu w obrębie drogi wewnętrznej oraz przystani kajakowych związanych ze spławianiem kajaków z kanału do rzeki Wdy w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom niepełnosprawnym.
- 2) zharmonizowanie kolorystyki i rodzajów materiałów użytych do :
 - a) budowy nawierzchni, w szczególności chodników, placów, miejsc postojowych,
 - b) urządzeń wyposażenia (latarnie, kosze, ławki itp.),
 - c) budowli i urządzeń technicznych (szafki energetyczne i telekomunikacyjne, stacje transformatorowe itp.);

7. Tereny lub obiekty znajdujące się w obszarze planu, podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) cały obszar planu znajduje się w otulinie Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego – stosuje się przepisy o ochronie przyrody,

- 2) cały obszar planu znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Bory Tucholskie” – stosuje się przepisy o ochronie przyrody, w tym obecnie obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100m od linii brzegu rzeki z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej i rybackiej,
- 3) cały obszar planu znajduje się w granicach projektowanego obszaru Natura 2000 (wg listy rządowej), Jeziora Wdzydzkie (kod obszaru PLH 220034) - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,
- 4) część terenu planu znajduje się w granicach obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią – stosuje się przepisy prawa wodnego, w tym ograniczenia wynikające z art. 82 i 40 ustawy „Prawo wodne”,
- 5) prace budowlane związane z wprowadzeniem zainwestowania należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów dotyczących ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów: tj. Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 9 lipca 2004r. w sprawie gatunków dziko występujących roślin objętych ochroną (Dz. U. Nr 168, poz. 1764), Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 28 września 2004r. w sprawie dziko występujących zwierząt objętych ochroną (Dz. U. Nr 220, poz. 2237), Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 9 lipca 2004r. w sprawie gatunków dziko występujących grzybów objętych ochroną (Dz. U. Nr 168, poz. 1765) oraz ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o ochronie zwierząt (tekst jednolity w Dz.U. z 2003r., Nr 106, poz. 1002 ze zm.);

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem stanowi istniejąca droga gminna wzdłuż kanału Wdy przylegająca do granic planu, dopuszcza się dojazdy drogą techniczną poprowadzoną na koronie wału kanału rzeki Wdy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) rozwiązania dojazdów na obszarze planu stanowi droga wewnętrzna zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 3) warunki w zakresie urządzania miejsc parkingowych:
 - a) obowiązują wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na ilość miejsc parkingowych dla samochodów osobowych podane w ustaleniach szczegółowych,
 - b) zakaz lokalizacji stałych miejsc parkingowych dla samochodów ciężarowych.

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej we wszystkich strefach funkcyjnych;
- 2) realizację nowych obiektów należy skoordynować z uzbrojeniem terenu w infrastrukturę techniczną:
 - a) woda - z sieci wodociągowej lub ujęć indywidualnych,
 - b) elektryczność - z sieci elektrycznej,
 - c) ogrzewanie - z indywidualnych niskoemisyjnych źródeł ciepła,
 - d) ścieki sanitarne - do sieci kanalizacji sanitarnej, do czasu realizacji sieci dopuszcza się inne rozwiązania zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) wody opadowe - do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się rozwiązania zgodnie z przepisami odrębnymi - z powierzchni

komunikacyjnych i utwardzonych placów, po odpowiednim podczyszczeniu dopuszcza się do gruntu - stosuje się przepisy prawa wodnego,

10. Ustala się następujące **stawki procentowe służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu:**

- 1) dla terenu 1.RLR – 30%,
- 2) dla terenu 2.E – 30%,
- 3) dla terenu 3. WS – 0%,
- 4) dla terenu 4.KDW – 0%,
- 5) dla terenu 5.ZZ – 0%.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 5

1. Teren 1.RLR

- 1) przeznaczenie terenu – **teren obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej i rybackiej, dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych;**
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy – max. 2% powierzchni działki,
 - c) wysokość zabudowy – max. 9 m,
 - d) dachy strome dwuspadowe o połaciach symetrycznych, o kącie nachylenia 45-50°,
 - e) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
 - f) dopuszcza się lokalizację oczek wodnych i stawów retencyjnych,
 - g) wymagania parkingowe – min. 1 miejsce,
 - h) poziom parteru na wysokości nie większej niż 0,5m;
- 3) zasady podziału nieruchomości: dopuszcza się podziały wzdłuż linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu,
- 4) dojazd – od drogi wewnętrznej 4.KDW, dopuszcza się dojazd od drogi technicznej na terenie 3.WS.
- 5) zalecenia, zasady ochrony, nakazy, zakazy:
 - a) kolorystyka, charakter oraz materiał dachu, elewacji i ogrodzeń muszą być jednakowe lub podobne dla wszystkich obiektów na działce; zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych dla ścian i dachów; zakazuje się stosowania okładzin ścian z tworzyw sztucznych,
 - b) zaleca się urządzenie przyobektowej zieleni o funkcjach estetycznych oraz zieleni o funkcjach izolacyjnych od strony dojazdów,
 - c) zaleca się stosowanie prostej bryły na planie prostokąta, tradycyjnych materiałów budowlanych (cegła, kamień, drewno) oraz stonowanej kolorystyki nawiązującej do lokalnej tradycji,

2. Teren 2.E

- 1) przeznaczenie terenu – **teren urządzeń wodnych – elektrownia wodna;**
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, dopuszcza się usytuowanie budynków elektrowni wodnej na granicy z terenem 3.Wp,
- b) wielkość powierzchni zabudowy – max. 20% powierzchni działki,
- c) wysokość zabudowy – max. 9 m, dla wolnostojących garaży i obiektów gospodarczych - max. 7 m,
- d) dachy strome dwuspadowe o połaciach symetrycznych, o kącie nachylenia 45-50°,
- e) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
- f) wymagania parkingowe – min. 1 miejsce,
- g) poziom parteru na wysokości nie większej niż 0,5m;
- 3) zasady podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 500 m²,
- 4) dojazd – od drogi wewnętrznej 4.KDW, dopuszcza się dojazd od drogi technicznej na terenie 3.WS.
- 5) zalecenia, zasady ochrony, nakazy, zakazy:
 - a) kolorystyka, charakter oraz materiał dachów, elewacji i ogrodzeń muszą być jednakowe lub podobne dla wszystkich obiektów na działce; zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych dla ścian i dachów; zakazuje się stosowania okładzin ścian z tworzyw sztucznych,
 - b) zaleca się urządzenie przyobektowej zieleni o funkcjach estetycznych oraz zieleni o funkcjach izolacyjnych od strony dojazdów,
 - c) zaleca się stosowanie prostej bryły na planie prostokąta, tradycyjnych materiałów budowlanych (cegła, kamień, drewno) oraz stonowanej kolorystyki nawiązującej do lokalnej tradycji,
 - d) należy przyjąć rozwiązania projektowo-realizacyjne, które zabezpieczą gatunki ryb objęte ochroną oraz nie będą naruszać zakazu, o którym mowa w § 2 ust. 1 rozporządzenia Wojewody Pomorskiego nr 5/05,
 - e) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko; możliwe jest odstępstwo od zakazu w odniesieniu do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko nie jest obowiązkowe, jeżeli przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazuje brak niekorzystnego wpływu na przyrodę OchK, zgodnie z §1 ust. 2 pkt 1 rozporządzenia Wojewody Pomorskiego nr 23/07 z dnia 6 lipca 2007r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 117, poz. 2036);

3. Teren 3.WP

- 1) przeznaczenie terenu – **wody śródlądowe płynące**;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych oraz obiektów hydrotechnicznych związanych z funkcjonowaniem elektrowni wodnej, w tym realizowanie dróg dojazdowych, umocnień brzegów i dna kanału Wdy, realizację przegrody kanału Wdy piętrzącej wodę wraz z zastawkami, kanału

doprowadzającego wodę do elektrowni z mostkiem w koronie obwałowania dla drogi technicznej,

- 3) zasady podziału nieruchomości:
nie ustala się;
- 4) dojazd – istniejący dojazd drogami technicznymi na terenie 3.WS.
- 5) zalecenia, zasady ochrony, nakazy, zakazy:
 - a) zgodnie z ustaleniami ogólnymi;

4. Teren 4.KDW

- 1) przeznaczenie terenu – **droga wewnętrzna**;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) jedna jezdnia szer. min. 2,5 m,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 6 m;
- 3) zalecenia, zasady ochrony, nakazy, zakazy:
 - a) zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

5. Teren 5.ZZ

- 6) przeznaczenie terenu – **obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią**;
- 7) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się lokalizację obiektów hydrotechnicznych związanych z funkcjonowaniem elektrowni wodnej,
- 8) zasady podziału nieruchomości:
nie ustala się;
- 9) dojazd – istniejący dojazd drogami technicznymi na terenie 3.WS i 2.E.UT.
- 10) zalecenia, zasady ochrony, nakazy, zakazy:
 - a) zgodnie z ustaleniami ogólnymi;

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 6

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Karsin.

§ 7

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

Przewodniczący Rady Gminy

Jan Narloch