

UCHWAŁA Nr XXIII/195/21

RADY GMINY KARSIN

z dnia 2 czerwca 2021 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Dąbrowa, gmina Karsin

Na podstawie: art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2020r. poz. 713, ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741, ze zm.), w związku z uchwałą Nr X/N/74/19 Rady Gminy Karsin z dnia 31 października 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Dąbrowa, gmina Karsin, po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Karsin" uchwalonego Uchwałą Nr XXVIII/197/2001 Rady Gminy Karsin z dnia 27 kwietnia 2001 r., z późn. zmianami, **Rada Gminy Karsin uchwala, co następuje:**

Rozdział 1

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Dąbrowa w gminie Karsin, obejmujący dz. geod. 64/2, 67 i cz. dz. geod. 66/5, zwany dalej planem

2. Plan obejmuje obszar, którego granice przedstawiono na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, o pow. ok.2,16 ha.

3. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art.67a ust. 3 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

4. Obowiązującymi ustaleniami na rysunku planu są:

- 1) granice obszaru objętego opracowaniem planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) symbol cyfrowo -literowy terenu identyfikujący teren wydzielony liniami rozgraniczającymi, gdzie cyfra oznacza kolejny numer porządkowy terenu, a litery oznaczają przeznaczenie terenu:
 - a) ZP – teren zieleni urządzonej, parkowej,
 - b) KDD – teren komunikacji, droga publiczna dojazdowa,
 - c) IW,ZP – teren infrastruktury technicznej z zakresu zaopatrzenia w wodę, położony w granicach parku ujętego w ewidencji zabytków;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) obszar ujęty w ewidencji zabytków – park w dawnym zespole dworsko-parkowym;
- 6) obiekt ujęty w ewidencji zabytków - figura św. Antoniego w parku (lokalizacja orientacyjna);
- 7) strefa ochrony konserwatorskiej parku w dawnym zespole dworsko-parkowym;
- 8) zbiornik wodny do ochrony i zachowania;
- 9) istniejąca linia napowietrzna nn -0,4kV;
- 10) granica strefy ochrony bezpośredniej wiejskiego ujęcia wody podziemnej.

5. Pozostałe oznaczenia na rysunkach planu, nie wymienione w ust. 4 stanowią informacje lub zalecenia i nie są ustaleniami planu.

6. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 4) obszarów wymagających rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, ani obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji.

7. Ze względu na brak w dacie uchwalania planu audytu krajobrazowego nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów w tym zakresie, nie występują krajobrazy priorytetowe.

8. Nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, nie występują uwarunkowania wymagające ustalenia zasad i warunków scalania i podziałów. Podziały nieruchomości mogą być dokonywane zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych dla wydzielonych terenów.

§ 2.

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) harmonizowaniu zabudowy pod względem kolorystyki i stosowanych materiałów pokryciowych i elewacyjnych – należy przez to rozumieć takie rozwiązania projektowe i realizacyjne, aby uzyskać połączenie elementów zagospodarowania działki budowlanej w estetyczną całość, spójną kompozycyjnie, wymóg realizacji na danym terenie obiektów o podobnych walorach architektonicznych charakteryzujących się podobnymi parametrami (np. proporcje, rodzaj dachu, rodzaj materiałów wykończeniowych elewacji, dachu oraz ich kolorystyka);
- 2) miejscu parkingowym – należy przez to rozumieć miejsce na samochód osobowy na terenie nieruchomości;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linie zabudowy podstawowej bryły budynków; linia ta nie dotyczy podziemnych części obiektów budowlanych, a także takich elementów drugorzędnych jak wykusze, loggie, gzymsy, okapy, zadaszenia nad wejściami do budynków, elementy odwodnienia, elementy

wystroju elewacji, schody prowadzące do budynków, pochylnie dla niepełnosprawnych i innych podobnych; linia nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, które należy sytuować zgodnie z przepisami odrębnymi (w tym dot. dróg publicznych);

- 4) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajętego przez budynek lub budynki, ograniczonej obrysem ścian zewnętrznych, tj. liczoną po obrysie zewnętrznym kondygnacji nadziemnych w rzucie o największej powierzchni, w stosunku do powierzchni nieruchomości objętej inwestycją (działki lub terenu), wyrażoną w [%]; nie wlicza się do niej elementów budynku, które nie wystają ponad teren ani elementów drugorzędnych (np. schodów zewnętrznych, ramp);
- 5) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw oraz akty wykonawcze, a także akty prawa miejscowego;
- 6) rewaloryzacji – rozumie się przez to działania polegające na przywróceniu wartości użytkowych i mające na celu ekspozycję dziedzictwa kulturowego oraz walorów krajobrazowych;
- 7) rysunku planu - należy przez to rozumieć część graficzną planu stanowiącą załącznik nr 1 do uchwały;
- 8) stawce procentowej – należy przez to rozumieć wysokość stawki w procentach (%), służącej naliczaniu jednorazowej opłaty wnoszonej na rzecz gminy w przypadku wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 9) strefie ochrony konserwatorskiej – należy przez to rozumieć wyznaczony granicami obszar, na którym obowiązują określone ograniczenia, zakazy i nakazy, mające na celu ochronę znajdujących się na nim zabytków, w tym historycznego założenia parkowego, zasługującego na ochronę ze względu na posiadane walory;
- 10) terenie - należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o określonym rodzaju przeznaczenia, posiadający symbol cyfrowo-literowy i przypisane do niego ustalenia związane z przeznaczeniem terenu oraz ustalonymi zasadami zagospodarowania i zabudowy; teren przeznaczony jest także pod sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej, zieleń towarzyszącą oraz dojścia i dojazdy oraz inne niezbędne dla jego funkcjonowania urządzenia towarzyszące obiektom budowlanym;
- 11) wysokości zabudowy - dla budynków należy rozumieć jako wysokość mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części; dla obiektów budowlanych innych niż budynki – od poziomu terenu przy obiekcie do najwyższego punktu.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a w przypadku ich braku zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

Rozdział 2

USTALENIA OGÓLNE

§ 3.

1. W obszarze planu dopuszcza się lokalizowanie zadań dla realizacji celów publicznych w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, w ramach przeznaczenia i zasad zagospodarowania dopuszczonych niniejszym planem, takich jak linie elektroenergetyczne, sieci wodociągowe, sieci kanalizacji sanitarnej, sieci telekomunikacyjne.

2. Ustala się w granicach terenu 2.IW,ZP lokalizację inwestycji celu publicznego związaną z rozbudową istniejącego ujęcia wody wraz ze stacją uzdatniania wody. Zasady zagospodarowania określono w ustaleniach szczegółowych - §10.

3. Ustalenia dotyczące wysokości nie dotyczą obiektów infrastruktury technicznej (np. słupów energetycznych, obiektów telekomunikacyjnej i łączności publicznej itp.).

4. Ze względu na walory kulturowe i krajobrazowe obszaru planu oraz położenie w strefie ochrony konserwatorskiej nie dopuszcza się sytuowania obiektów, w tym obiektów infrastruktury technicznej, o wysokościach równych i wyższych od 15m nad poziomem terenu.

5. Do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym niniejszym planem teren należy użytkować wyłącznie w sposób dotychczasowy, nie określa się innych tymczasowych sposobów zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

§ 4.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Park podworski, w tym w granicach objętych planem, wskazany jest do rewaloryzacji, teren 1.ZP stanowiący część założenia parkowego w dawnym zespole dworsko-parkowym, ujętym w ewidencji zabytków, z istniejącą zielenią wysoką wymaga ochrony i zachowania.
2. Podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego dla terenów zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustalone dla każdego z wydzielonych terenów, zawarte są w § 9-11 uchwały, w tym linie zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej, wysokość zabudowy, geometrię dachów.
3. Ustala się wymóg harmonizowania budynków, wiat, altan i innych obiektów budowlanych usytuowanych w granicach planu pod względem kolorystycznym, geometrii dachów, rozwiązań materiałowych pokrycia dachowego czy wystroju elewacji.
4. Dopuszcza się rozbudowy, przebudowy, modernizacje i zmiany wystroju istniejących obiektów w celu doprowadzenia do zgodności z ustaleniami szczegółowymi planu. Dla istniejącej w dniu uchwalenia planu zabudowy, wzniesionej zgodnie z przepisami prawa, dopuszcza się zachowanie ich gabarytów, wysokości, formy zabudowy, geometrii dachów.

§ 5.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Obszar planu w całości położony jest w granicach obszaru Natura 2000 - Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków PLB220009 Bory Tucholskie. Obowiązują dla niego przepisy odrębne ustawy o ochronie przyrody oraz odpowiednie przepisy prawa miejscowego (zarządzenia Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska).
2. Obszar planu w całości położony jest w granicach dawnego założenia dworsko-parkowego z folwarkiem, w granicach zabytkowego parku ujętego w ewidencji zabytków, zasady ochrony określono w § 6 oraz w ustaleniach szczegółowych.

3. Istniejąca zieleń wysoka dawnego założenia parkowego, wymaga utrzymania, ochrony i zachowania, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody oraz ochrony i opieki nad zabytkami. Dopuszcza się wzbogacenie istniejących form zieleni; ustala się nakaz zachowania i ochrony istniejącego zbiornika wodnego.

4. Przy realizacji ustaleń planu uwzględnić należy wymogi dotyczące ochrony gatunkowej roślin, grzybów i zwierząt, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Ustala się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych.

6. Obszar planu położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 121 „Zbiornik międzymorenowy Czersk”, w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić wymagania szczególnej ochrony stanu chemicznego i ilościowego wód podziemnych oraz kontroli zarządzania zasobami, z zachowaniem priorytetu dla zbiorowego zaopatrzenia w wodę do spożycia i zaspokojenia niezbędnych potrzeb gospodarczych; w granicach GZWP obowiązują przepisy odrębne.

7. Grunty oznaczone w dotychczasowej ewidencji gruntów jako Ls, położone w granicach terenu 2.IW,ZP przeznacza się na cele nieleśne – związane z infrastrukturą techniczną zaopatrzenia w wodę, a w terenie 1.ZP na zieleń urządzoną, położoną w granicach zabytkowego parku.

§ 6.

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

1. Obszar opracowania znajduje się w granicach zabytkowego parku ujętego w ewidencji zabytków, położonego w strefie ochrony konserwatorskiej dawnego założenia dworsko-parkowego z folwarkiem. Park należy objąć ochroną w granicach określonych na rysunku planu w zakresie: historycznego układu, historycznego ukształtowania terenu, historycznej zieleni komponowanej - aleje, szpalery i nasadzenia graniczne, istniejącego starodrzewu i zachowanych elementów historycznego zagospodarowania terenu. Ustalenia szczegółowe zawarte w §9-11 określają zasady zagospodarowania w poszczególnych terenach wydzielonych z obszaru dawnego parku.

2. W granicach terenu 1.ZP znajduje się obiekt zabytkowy ujęty w ewidencji zabytków - figura św. Antoniego z końca XIX w., dla której ustala się nakaz ochrony w zakresie lokalizacji, materiałów i formy. Orientacyjna lokalizacja obiektu pokazana została na rysunku planu.

3. Działania inwestycyjne i budowlane oraz działania ingerujące w elementy chronione wymagają stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

4. Obszar opracowania położony jest w granicach strefy ochrony archeologicznej (ze względu na historię osadnictwa na terenie wsi Dąbrowa), wszelkie prace naruszające strukturę gruntu na obszarze objętym planem wymagają przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

5. W granicach opracowania nie występują chronione dobra kultury współczesnej.

6. Planowane w granicach planu inwestycje, w tym celu publicznego, nie mogą pogorszyć warunków wodno-glebowych oraz fitosanitarnych oraz walorów krajobrazowych na terenie zabytkowego założenia parkowego objętego ochroną konserwatorską.

§ 7.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1. Przez obszar opracowania przebiega istniejąca linia napowietrzna elektroenergetyczna nn-0,4kV wskazana na rysunku planu .
2. W pasie wzdłuż linii, o której mowa w ust. 1 ustala się:
 - 1) obowiązują przepisy odrębne dotyczące bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych;
 - 2) budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi mogą być wznoszone pod warunkiem nie przekroczenia dopuszczalnych poziomów oddziaływania pola elektromagnetycznego określonego w przepisach odrębnych, dotyczących ochrony przed oddziaływaniem pól elektromagnetycznych;
 - 3) zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym;
 - 4) ograniczenia w zagospodarowaniu wymienione w pkt 1-2 nie obowiązują w przypadku zamiany linii na kablową, doziemną.
3. W granicach terenu 2.IW,ZP znajdują się wiejskie ujęcia wody podziemnej ze strefą ochrony bezpośredniej, której granice pokazano na rysunku planu. Strefa ta stanowi obszar, w którym obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów oraz korzystania z wód, zgodne z przepisami odrębnymi (ustawa Prawo wodne) oraz określone w decyzji ustanawiającej strefę.

§ 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Powiązania zewnętrzne obszaru planu z otoczeniem zapewnia droga gminna nr 207015G (sąsiednia do granic opracowania, na dz. geod. nr 16 obręb Dąbrowa).
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - 1) woda z sieci wodociągowej;
 - 2) zapewnić odpowiednią ilość wody do celów przeciwpożarowych służącej do zewnętrznego gaszenia pożaru, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. W zakresie gospodarki ściekami sanitarnymi:
 - 1) ścieki sanitarne docelowo odprowadzać do sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 2) dopuszcza się w okresie tymczasowym (do czasu realizacji sieci umożliwiających włączenie) stosowanie indywidualnych rozwiązań – zbiorników bezodpływowych na ścieki sanitarne;
 - 3) po wybudowaniu sieci kanalizacyjnej obowiązuje podłączenie do niej wszystkich obiektów i likwidacja zbiorników bezodpływowych.
4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych
 - 1) odprowadzać powierzchniowo na własnym terenie lub do sieci kanalizacji deszczowej;

- 2) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych i roztopowych z dachów budynków oraz z terenów niezabudowanych i zieleni towarzyszącej w granicach własnych działek w celu ich późniejszego wykorzystania (np. do pielęgnacji zieleni), w formie szczelnych zbiorników retencyjnych, oczek wodnych itp.;
 - 3) odprowadzenie wód opadowych do odbiorników zgodnie z przepisami odrębnymi i na warunkach w nich określonych;
 - 4) nakaz kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i drogi przed spływaniem wód opadowych.
5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- 1) zaopatrzenie z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych oraz stacji transformatorowych usytuowanych poza obszarem planu;
 - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię z lokalnych źródeł, w tym produkujących energię ze źródeł odnawialnych, stanowiących mikroinstalacje w rozumieniu przepisów odrębnych, o ile w ustaleniach szczegółowych danego terenu nie ustalono zakazu ich sytuowania;
 - 3) wyklucza się przydomowe elektrownie wiatrowe;
 - 4) w wypadku kolizji planowanego zagospodarowania z istniejącymi odcinkami sieci dopuszcza się ich odpowiednie przebudowy.
6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło: z indywidualnych źródeł niskoemisyjnych lub bezemisyjnych.
7. W zakresie gospodarki odpadami:
- 1) odpady komunalne gromadzić selektywnie w wydzielonych i przystosowanych miejscach, zapewniając zabezpieczenie przed przedostaniem się do środowiska substancji szkodliwych, zapewnić regularny wywóz przez uprawnione podmioty,
 - 2) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi oraz przepisami lokalnymi gminy Karsin.
8. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej: dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń i sieci infrastruktury telekomunikacyjnej i sieci szerokopasmowych oraz przyłączy do zabudowy.
9. Dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz przyłączy do obiektów budowlanych.

Rozdział 3

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 9.

Ustalenia szczegółowe dla terenu 1.ZP

1. Przeznaczenie terenu, powierzchnia: teren **1.ZP** o pow. ok. 1,95 ha, przeznaczony na zielenią urządzoną, parkową .
- 1) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - a) zielenią urządzona, parkowa, istniejący zbiornik wodny, dojścia, ścieżki rowerowe , niezbędne sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) istniejąca wiata przystankowa oznaczona na rysunku planu nr 2;
 - 2) funkcje i obiekty wykluczone: budynki – z wyłączeniem istniejącego budynku OSP (oznaczony na rysunku planu nr 1), miejsca parkingowe.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg §4 oraz:

- 1) teren stanowi część dawnego założenia dworsko-parkowego z folwarkiem, wskazanego do rewaloryzacji; wszelkie prace w parku należy prowadzić w oparciu o kompleksowy projekt rewaloryzacji i urządzenia parku, zawierający program gospodarki drzewostanem oraz uzgodniony z właściwym konserwatorem zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz harmonizowania obiektów stanowiących zagospodarowanie pod względem materiałowym, kolorystycznych oraz zastosowanych form przestrzennych, zgodnie z § 4 ust 3.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - wg §5 oraz:

- 1) obszar położony w granicach obszaru Natura 2000 Bory Tucholskie, obowiązują przepisy odrębne;
- 2) istniejący zbiornik wodny wraz z towarzyszącą roślinnością do ochrony i zachowania;
- 3) istniejąca zieleń, w tym wysoka – zespoły zieleni, grupy drzew oraz pojedyncze drzewa do pielęgnacji, ochrony i zachowania;
- 4) dopuszcza się uzupełnienie założenia zielenią niska i wysoką, zgodnie z warunkami siedliskowymi oraz na podstawie kompleksowego projektu rewaloryzacji parku;
- 5) w przypadku konieczności wycinki wynikającej ze stanu zdrowotnego drzewa stanowiącego zagrożenie dla ludzi i mienia, starodrzew należy zastąpić nowymi nasadzeniami zastępczymi;
- 6) w nowych nasadzeniach należy stosować gatunki rodzime dostosowane do warunków geograficznych i siedliskowych.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - wg §6 oraz:

- 1) teren usytuowany w granicach strefy ochrony konserwatorskiej dawnego założenia dworsko-parkowego z folwarkiem, stanowiący część dawnego parku podworskiego ujętego w gminnej ewidencji zabytków i będący elementem krajobrazu kulturowego gminy Karsin – wskazany do ochrony; obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami;
- 2) ustala się ochronę obiektu ujętego w gminnej ewidencji zabytków - figury św. Antoniego, usytuowanego w granicach dawnego założenia parkowego, wskazanego na rysunku planu, w zakresie jego lokalizacji, materiału i formy; dla obiektu obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) teren zagospodarować i urządzić jako teren o charakterze publicznym, ogólnodostępny;
- 2) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
- 3) nakaz dostosowania zagospodarowania i urządzenia terenu do potrzeb osób niepełnosprawnych.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy dla ewentualnej rozbudowy istniejącego budynku (oznaczony na rysunku planu nr 1);
- 2) maksymalna dopuszczalna powierzchnia zabudowy – do 100 m²;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 70%;

- 4) intensywność zabudowy – minimum 0, maksimum – 0,01;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 8,50m, do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze); maksymalny poziom posadzki parteru ponad teren mierzony przy głównym wejściu do budynku 0,6m;
- 6) geometria dachu – dach dwuspadowy o nachyleniu głównych połaci w przedziale 35-45stopni,;
- 7) pokrycie dachów – dachówka ceramiczna, materiał dachówkopodobny lub gont w odcieniach ciemnej czerwieni, brązu lub szarości;

8) wykończenie i kolorystyka elewacji- drewnem, cegłą, kamieniem naturalnym lub tynkiem w odcieniach bieli, beżu, brązu lub szarości (paleta ziemi); wyklucza się jaskrawe kolory.

7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych: nie występuje potrzeba określania.

8. Szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie występują uwarunkowania wymagające określenie zasad scalania i podziału;
- 2) ze względu na potrzeby zachowania integralności dawnego założenia parkowego wyklucza się podziału terenu na części.

9. Szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) w zagospodarowaniu uwzględnić istniejącą napowietrzną linię elektroenergetyczną nn-0,4kV zgodnie z § 7;
- 2) ustala się zakaz sytuowania budynków, z wyłączeniem ewentualnej rozbudowy lub wymiany istniejącego obiektu, oznaczonego na rysunku planu nr 1 na nowy obiekt .

10. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej gminnej na dz. 16 obręb Dąbrowa, sąsiedniej do obszaru planu lub z drogi wewnętrznej na dz. geod. 66/4 obręb Dąbrowa;
- 2) zakaz sytuowania miejsc parkingowych.

11. Zasady obsługi inżynierskiej – wg § 8 oraz:

- 1) wyklucza się sytuowanie obiektów produkujących energię elektryczną z lokalnych źródeł, w tym produkujących energię ze źródeł odnawialnych, stanowiących mikroinstalacje.

12. Stawka procentowa -0%.

§ 10.

Ustalenia szczegółowe dla terenu 2.IW,ZP

1. Przeznaczenie terenu, powierzchnia: teren 2.IW,ZP o pow. ok. 0,18ha, przeznaczony dla infrastruktury technicznej z zakresu zaopatrzenia w wodę – istniejące ujęcia wody oraz stacja uzdatniania wody w granicach zabytkowego parku; teren dla realizacji inwestycji celu publicznego związanych z zaopatrzeniem w wodę.

- 1) dopuszczalne zagospodarowanie i zabudowa - budynki, sieci i urządzenia związane z zaopatrzeniem w wodę, zieleń towarzysząca, dojścia i dojazdy;

2) funkcje i obiekty wykluczone – wszelkie niezwiązane z zaopatrzeniem w wodę, w tym obiekty, budowle i sposoby zagospodarowania nie do pogodzenia z przepisami odrębnymi Prawa wodnego lokowane w sąsiedztwie ujęć wody.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wg §4 oraz:

1) dopuszcza się utrzymanie istniejącego budynku oznaczonego na rysunku planu nr 3; dopuszcza się także jego przebudowę, rozbudowę, nadbudowę;

2) nakaz przesłonięcia ogrodzenia ujęcia wody od strony ogólnodostępnej przestrzeni zabytkowego parku zielenią w formie żywopłotów lub roślinności pnącej; ogrodzenie powinno umożliwiać migrację małych zwierząt na całym terenie parku.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) obszar położony w granicach obszaru Natura 2000 Bory Tucholskie, obowiązują przepisy odrębne;

2) nakaz utrzymania ochrony istniejącego wartościowego drzewostanu, obowiązują ustalenia § 5 ust. 3;

3) zagospodarowanie strefy ochrony bezpośredniej ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi Prawa wodnego, w tym nakaz ogrodzenia strefy;

4) na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych w granicach terenu obowiązuje urządzenie zieleni.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej dawnego założenia dworsko-parkowego z folwarkiem, w granicach zabytkowego parku ujętego w gminnej ewidencji zabytków; obowiązują ustalenia § 6 oraz przepisy odrębne.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - nie dotyczy.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

1) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy dla ewentualnej rozbudowy budynku stacji uzdatniania wody (oznaczony na rysunku planu nr 3);

2) maksymalna dopuszczalna powierzchnia zabudowy – do 180 m²;

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%;

4) intensywność zabudowy – minimum 0, maksimum – 0,007;

5) maksymalna wysokość zabudowy – 6,0m; 1 kondygnacja nadziemna, maksymalny poziom posadzki parteru ponad teren mierzony przy głównym wejściu do budynku 0,6m;

6) geometria dachu – dach dwuspadowy o nachyleniu głównych połaci w przedziale 35-45stopni;

7) pokrycie dachów – dachówka ceramiczna, materiał dachówkopodobny lub gont w odcieniach ciemnej czerwieni, brązu lub szarości;

8) wykończenie i kolorystyka elewacji- drewnem, cegłą, kamieniem naturalnym lub tynkiem w odcieniach bieli, beżu, brązu lub szarości (paleta ziemi); wyklucza się jaskrawe kolory.

7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

8. Szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - nie występuje potrzeba określania.

9. Szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) w zagospodarowaniu uwzględnić istniejącą napowietrzną linię elektroenergetyczną nn-0,4kV zgodnie z § 7;

2) zagospodarowanie i urządzenie terenu wokół ujęć wody w ich strefach ochrony bezpośredniej- wg § 7 ust 3 tj. zgodnie z przepisami odrębnymi Prawa wodnego oraz decyzją ustanawiającą strefę ochrony bezpośredniej wiejskiego ujęcia, w szczególności:

- a) zakaz użytkowania gruntów do celów nie związanych z eksploatacją ujęcia wody,
- b) nakaz odprowadzania wód opadowych w sposób uniemożliwiający przedostawania się ich do urządzeń służących do poboru wody,
- c) nakaz zagospodarowania zielenią,
- d) nakaz odprowadzania poza granice terenu bezpośredniej ochrony ścieków z urządzeń sanitarnych przeznaczonych do użytku osób zatrudnionych przy obsłudze urządzeń służących do poboru wody,
- e) nakaz ogrodzenia terenu oraz wyposażenia go w odpowiednie tablice informacyjne,
- f) ograniczenie przebywania osób niezatrudnionych przy obsłudze urządzeń służących do poboru wody wyłącznie do niezbędnych potrzeb.

10. Zasady obsługi komunikacyjnej :

- 1) dojazd z drogi publicznej gminnej na dz. geod. 16 obręb Dąbrowa, usytuowanej w sąsiedztwie obszaru planu;
- 2) miejsca parkingowe tymczasowe dla potrzeb obsługi technologicznej – sytuować poza terenem ogrodzonym ujęcia.

11. Zasady obsługi inżynierskiej- zgodnie z § 8, dopuszcza się zaopatrzenie w energię z mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących odnawialnych źródeł energii, z wykluczeniem elektrowni wiatrowych.

12. Stawka procentowa - 0%.

§ 11.

Ustalenia szczegółowe dla terenu 3.KDD

1. Przeznaczenie terenu, powierzchnia – teren 3.KDD o pow. ok. 0,04 ha, przeznaczony na teren komunikacyjny, pętla autobusowa z przystankiem w ciągu drogi dojazdowej gminnej:

- 1) dopuszczalne zagospodarowanie : teren komunikacyjny, parametry i wyposażenie zgodne z przepisami odrębnymi dla dróg publicznych, zieleni towarzysząca;
- 2) funkcje i obiekty wykluczone – zakaz sytuowania budynków.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się utrzymanie istniejącego zagospodarowania i zabudowy, w tym istniejącej wiaty przystankowej, oznaczonej na rysunku jako obiekt nr 2;
- 2) w rozwiązaniach materiałowych i kolorystycznych należy uwzględnić wymóg harmonizowania zagospodarowania i zabudowy zgodnie z § 4 ust. 3.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg §5 oraz:

- 1) obszar położony w granicach obszaru Natura 2000 Bory Tucholskie, obowiązują przepisy odrębne;
- 2) nakaz utrzymania ochrony istniejącego wartościowego drzewostanu.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej dawnego założenia dworsko-parkowego z folwarkiem, w granicach zabytkowego parku ujętego w gminnej ewidencji zabytków; obowiązują ustalenia § 6 oraz przepisy odrębne.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych teren zagospodarować i użytkować jako ogólnodostępny o publicznym charakterze, ustala się nakaz dostosowania zagospodarowania i urządzenia terenu do potrzeb osób niepełnosprawnych.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

- 1) linie zabudowy – nie dotyczy ze względu na zakaz sytuowania budynków;
- 2) maksymalna dopuszczalna powierzchnia zabudowy – nie dotyczy;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - nie określa się;
- 4) intensywność zabudowy – nie dotyczy;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy (dot. altan, wiat) - do 3,5m;
- 6) geometria dachu – dach dwuspadowy o nachyleniu głównych połaci w przedziale 40-45stopni;
- 7) pokrycie dachów – dachówka ceramiczna, materiał dachówkopodobny lub gont w odcieniach ciemnej czerwieni, brązu lub szarości;
- 8) wykończenie i kolorystyka elewacji - drewnem, cegłą, kamieniem naturalnym lub tynkiem w odcieniach bieli, beżu, brązu lub szarości (paleta ziemi); wyklucza się jaskrawe kolory.

7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych – nie dotyczy.

8. Szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - nie dotyczy.

9. Szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zagospodarowanie w pasie ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej nn-0,4kV zgodnie z § 7.

10. Zasady obsługi komunikacyjnej – zgodnie z §8; miejsca parkingowe dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe – zgodnie z przepisami odrębnymi dla dróg publicznych

11. Zasady obsługi inżynierskiej- zgodnie z §8 .

12. Stawka procentowa - 0%.

ROZDZIAŁ 4 PRZEPISY KOŃCOWE

§ 12.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Karsin.

§ 13.

1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

2. Uchwała podlega również publikacji w Biuletynie Informacji Publicznych Gminy Karsin.

Przewodniczący Rady Gminy

Bogdan Pepliński

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU WSI DĄBROWA, GMINA KARSIN

SKALA 1:1000

0 20 40 60 80 100m

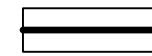
RYSUNEK PLANU

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXIII/195/21
Rady Gminy Karsin z dnia 2 czerwca 2021 r.

LEGENDA:



GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM PLANU



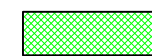
LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA



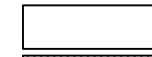
NIEPRZEKRAČALNE LINIE ZABUDOWY



SYMBOL CYFROWO-LITEROWY IDENTYFIKUJĄCY TEREN WYDZIELONY LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI,
GDZIE CYFRA OZNACZA KOLEJNY NR PORZĄDKOWY TERENU, A LITERY OZNACZAJĄ PRZEZNACZENIE TERENU:



ZP - TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ, PARKOWEJ

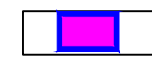


KDD - TEREN KOMUNIKACJI, DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA



IW,ZP - TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ Z ZAKRESU ZAOPATRZENIA W WODĘ
POŁOŻONY W GRANICACH PARKU UJĘTEGO W EWIDENCJI ZABYTEKÓW

OBSZAR UJĘTY W EWIDENCJI ZABYTEKÓW - PARK W DAWNYM ZESPOLE DWORSKO-PARKOWYM
(CAŁY OBSZAR PLANU)

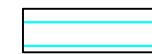


OBIEKT UJĘTY W EWIDENCJI ZABYTEKÓW - FIGURA ŚW. ANTONIEGO (LOKALIZACJA ORIENTACYJNA)

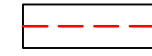


STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ PARKU W DAWNYM ZESPOLE DWORSKO-PARKOWYM

OBSZAR PLANU W CAŁOŚCI POŁOŻONY JEST W GRANICACH OBSZARU NATURA 2000
BORY TUCHOLSKIE PLB220009



ZBIORNIK WODNY DO OCHRONY I ZACHOWANIA



ISTNIEJĄCA NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA nn -0,4kV

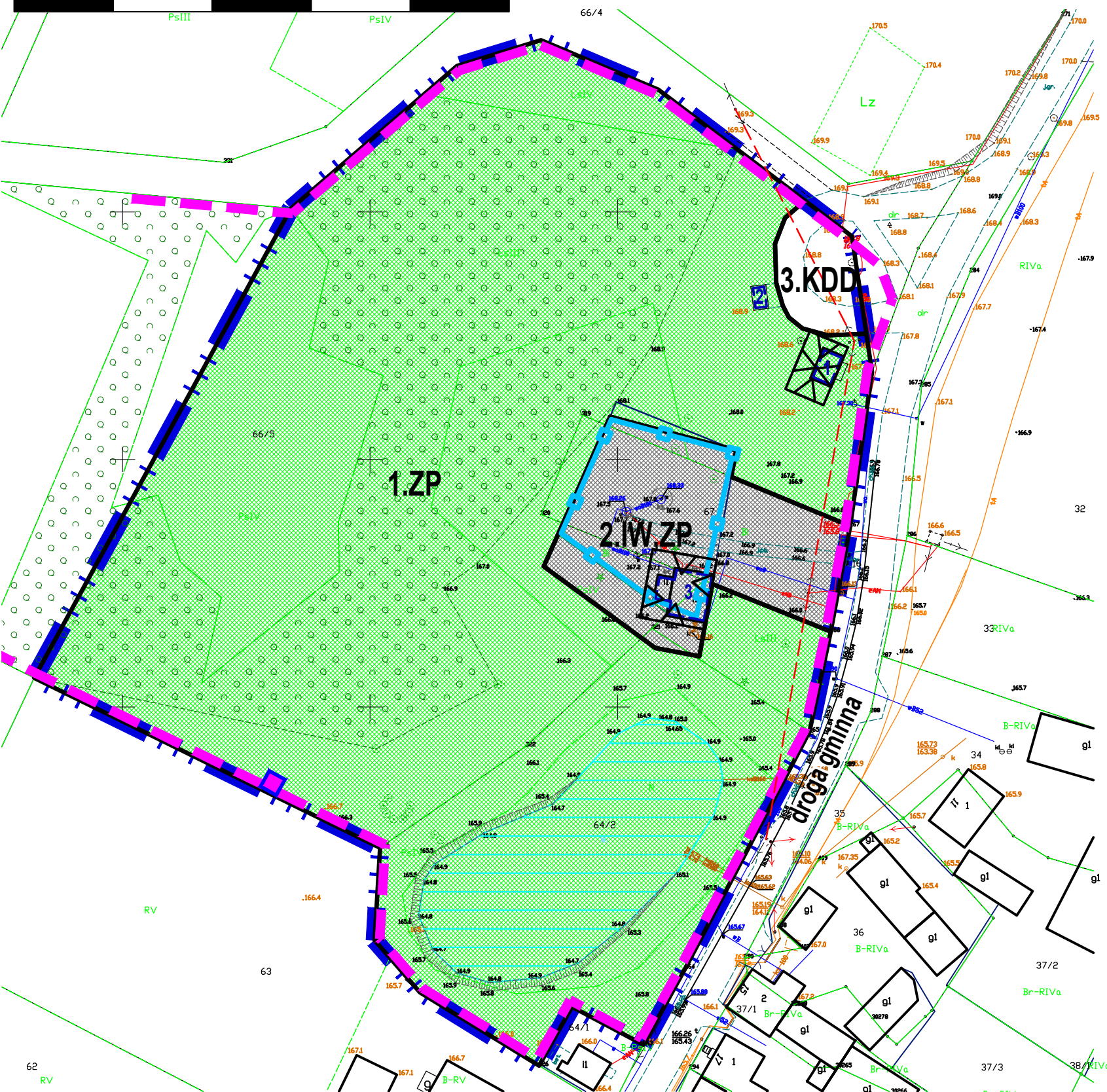


BUDYNKI, OBIEKTY ISTNIEJĄCE:

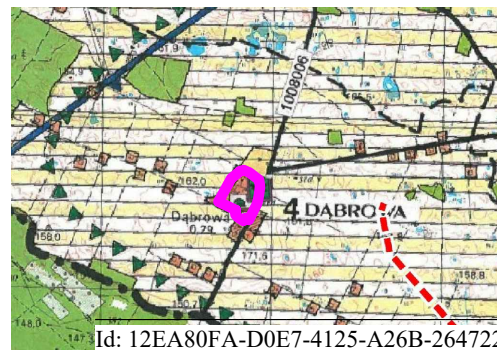
- 1 - BUDYNEK OSP
- 2 - WIATA PRZYSTANKOWA
- 3 - BUDYNEK STACJI UZDATNIANIA WODY



GRANICA STREFY OCHRONY BEZPOŚREDNIEJ WIEJSKIEGO UJĘCIA WODY PODZIEMNEJ



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KARSIN



- DROGA GMINNA
- PARKI PODWORSKIE I WIEJSKIE
- UJĘCIE WODY
- WYŁĄCZENIE Z ZABUDOWY - ROLNICZA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA

Id: 12EA80FA-D0E7-4125-A26B-26472263745E. Podpisany terenu opracowania MPZP



DOM BIURO URBANISTYCZNE KIELB-STAŃCZUK, JASZCZUK-SKOLIMOWSKA SP. J.
UL. CHOJNICKA 61, 83-200 STAROGARD GDAŃSKI
tel. 58 56 220 57, e-mail: pprdom@pprdom.pl

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU WSI DĄBROWA, GMINA KARSIN

RYSUNEK PLANU

Autor opracowania: mgr inż. arch. Maria Kielb-Stańczuk
(uprawnienia do projektowania w planowaniu przestrzennym nr 1334/93)

Opracowanie: mgr Karina Mańkowska

data opracowania: MAJ 2020 r. - STYCZEŃ 2021 r.

Załącznik nr 2

**do UCHWAŁY Nr XXIII/195/21
RADY GMINY KARSIN
z dnia 2 czerwca 2021 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu
wsi Dąbrowa, gmina Karsin**

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego**

Rada Gminy Karsin , po zapoznaniu się z dokumentacją formalno-prawną dotyczącą uwag do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Dąbrowa, gmina Karsin

r o z s t r z y g a c o następuje:

udokumentowano, że w czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tj. w dniach **od 21 kwietnia 2021 r. do 12 maja 2021r.** oraz w terminie obligatoryjnym oczekiwania na uwagi, tj. **do dnia 27 maja 2021 r.**
nie wpłynęły żadne uwagi.

Przewodniczący Rady Gminy

Bogdan Pepliński

Załącznik nr 3

do UCHWAŁY Nr XXIII/195/21

RADY GMINY KARSIN

z dnia 2 czerwca 2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Dąbrowa, gmina Karsin

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021r poz. 741, ze zm.), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 713, ze zm.) oraz na podstawie ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 305)

Rada Gminy Karsin rozstrzyga, co następuje:

1. Uchwalenie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Dąbrowa, gmina Karsin pozwala na realizację w terenie 2.IW rozbudowy istniejącego ujęcia wody wraz ze stacją uzdatniania wody.

2. Uchwalenie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Dąbrowa, gmina Karsin:

1) nie będzie skutkowało koniecznością realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej wod-kan należącej do zadań własnych gminy takich jak nowe sieci wodociągowe , kanalizacji sanitarnej lub deszczowej obsługujące obszar opracowania, gdyż tereny 1.ZP oraz 3.KDD nie są przewidziane dla sytuowania zabudowy mieszkaniowej.

2) nie będzie skutkował koniecznością wydzielenia z obszaru opracowania nowych dróg publicznych, teren 3.KDD to teren obecnie zagospodarowany jako pętla autobusowa z przystankiem.

Przewodniczący Rady Gminy

Bogdan Pepliński

Załącznik nr 4

do UCHWAŁY Nr XXIII/195/21

RADY GMINY KARSIN

z dnia 2 czerwca 2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Dąbrowa, gmina Karsin

Dane przestrzenne, o których mowa w art.67a ust. 3 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zostały przekazane w pliku GML w formie załącznika.

Przewodniczący Rady Gminy

Bogdan Pepliński

UZASADNIENIE

do UCHWAŁY Nr XXIII/195/21 RADY GMINY KARSIN z dnia 2 czerwca 2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Dąbrowa, gmina Karsin

1. Wstęp

Dla obszaru opracowania nie obowiązuje obecnie żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Plan jest realizacją Uchwały Nr X/N/74/19 Rady Gminy Karsin z dnia 31 października 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Dąbrowa, gmina Karsin. Obszar objęty planem ma pow. ok. 2,16 ha, jest położony przy drodze gminnej, obejmuje dz. geod. 64/2, 67 i część dz. geod. 66/5 z istniejącym drzewostanem dawnego założenia parkowego. W granicach planu znajdują się urządzenia związane z istniejącym ujęciem wody – w tym studnie, budynek stacji uzdatniania wody, ogrodzenie, odcinki sieci, przyłącza. Budynek stacji uzdatniania w części usytuowany jest na użytku Ls, jednak dla tego lasu nie został sporządzony Uproszczony Plan Urządzenia Lasu, a w obowiązującym do 01.01.2004r planie ogólnym gminy Karsin teren był przeznaczony na cele nieleśne –oznaczony symbolem 3.05.ZP park podworski. Dawny park ujęty jest w ewidencji zabytków, na terenie parku usytuowana jest zabytkowa figura św. Antoniego, również ujęta w ewidencji gruntów. W granicach planu na dz. 66/5 poza stacją uzdatniania znajdują się jeszcze: budynek użytkowany przez OSP oraz wiata przystankowa autobusowa. Obszar w całości stanowi własność Gminy Karsin.

Jest to teren położony w granicach obszaru Natura 2000 PLB 220009 Bory Tucholskie.

Sporządzenie miejscowego planu ma na celu ustalenie przeznaczenia terenów oraz zasad zagospodarowania i zabudowy obszaru objętego opracowaniem, w tym dla rozbudowy istniejącego ujęcia wody ze stacją uzdatniania, w związku z planowaną jej modernizacją.

Plan nie narusza ustaleń dokumentu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Karsin (przyjętego uchwałą nr XXVII/197/2001 Rady Gminy Karsin z dnia 27 kwietnia 2001r, z późn. zmianami – wg Uchwały Nr XXVIII/207/2017 Rady Gminy Karsin z dnia 18 maja 2017r oraz zarządzeniem zastępczym Wojewody z dnia 27 lipca 2018r). Studium wskazuje lokalizację ujęcia wody oraz chroniony zabytkowy park podworski. Spełniony został zatem wymóg art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - przedkładany do uchwalenia plan miejscowy nie narusza ustaleń obowiązującego Studium.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2.1 Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

Wymagania te uwzględniono określając przeznaczenie terenu, a także zasady kształtowania zagospodarowania i zabudowy dla poszczególnych terenów, z uwzględnieniem położenia w granicach strefy ochrony konserwatorskiej obejmującej dawne założenie dworsko-parkowe i park podworski w

Dąbrowie. Ze względu na walory historyczno-kulturowe obszar planu obejmujący dawny park wskazano do rewaloryzacji.

2.2 Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru opracowania planu są chronione zapisami dotyczącymi ochrony istniejącej zieleni dawnego parku oraz elementów jego zagospodarowania takich jak zbiornik wodny, zabytkowa figura. Ze względu na aktualne wymagania prawne - uchwała o przystąpieniu do sporządzania planu została podjęta po dacie wejścia w życie ustawy z dn. 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu - Dz. U. z 2015 r. poz. 443, nie można w ustaleniach planu umieszczać ustaleń wynikających z dotychczasowego art. 15 ust 3 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (został on uchylony) dotyczących zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane. Kwestie te będą mogły być regulowane przepisami odpowiedniej uchwały Rady Gminy Karsin, podjętej na podstawie ustawy krajobrazowej. Audyt krajobrazowy dla województwa pomorskiego nie został dotąd sporządzony i uchwalony, nie można zatem w zmianie planu uwzględnić jego wyników.

2.3 Wymagania ochrony środowiska.

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym ochrony gatunkowej. Obszar opracowania jest objęty formami prawnej ochrony przyrody, ze względu na położenie w granicach obszaru Natura 2000 PLB 220009 Bory Tucholskie. Obowiązują dla niego odpowiednie przepisy odrębne, w tym ustawy o ochronie przyrody oraz przepisy prawa miejscowego takie jak: zarządzenia RDOŚ w Bydgoszczy z dnia 31 marca 2015 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków Bory Tucholskie PLB 220009 (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2015 r. poz. 1161).

Wg danych z ewidencji gruntów obszar planu to użytki Bi, PsIV, N, LsIII, LsIV, RIVb. Użytek Ls III występujący na dz. geod. 66/5 już w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Karsin (zatwierdzony Uchwałą Nr XV/79/91 Gminnej Rady Narodowej w Karsinie z dnia 3 lipca 1991r – publikacja W dz. Urz. WRN nr 15 poz. 120 z dn. 24.09.1991r) przeznaczony był na cele nieleśne. Teren ten oznaczony był symbolem 3.05.ZP, jego ustalenia to: *„park podworski- adaptacja, ew. wykorzystanie dla celów określonych w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków; konieczne opracowanie kompleksowego planu realizacyjnego całego założenia dworsko-parkowego. Dopuszcza się możliwość odtworzenia zabudowy dworskiej. Ochrona i konserwacja zieleni, Adaptacja istniejącego ujęcia wody”*. Według informacji z Nadleśnictwa Lipusz oraz Starostwa Powiatowego użytk gruntowy Ls położony w granicach planu nie posiada Uproszczonego Planu Urządzenia Lasu. Dla obrębu Dąbrowa obowiązuje uproszczony plan urządzenia lasu sporządzony na okres od 1 stycznia 2019r do 31 grudnia 2028r, plan ten nie obejmuje dz. nr 64/2, 66/5 i 67 w obrębie Dąbrowa. Plan ogólny gminy uwzględniał także obiekt remizy strażackiej oznaczony jako 3.04.UJ.

W granicach planu w terenie 2.IW,ZP znajduje się wiejskie ujęcie wód, z ustanowioną strefą ochrony bezpośredniej (decyzja Starosty Kościerskiego OŚGWLIR.I.6220-18/01/02 z dnia 18.02.2002r) w której obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów oraz korzystania z wód, zgodnie z przepisami odrębnymi ustawy Prawo wodne.

Obszar planu w całości położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 121 „Zbiornik międzymorenowy Czersk”. GZWP nr 121 charakteryzuje się występowaniem zasobów wody w utworach czwartorzędowych- międzymorenowych, jego szacunkowe zasoby dyspozycyjne

wynoszą 50 tys m³/dobę, natomiast średnia głębokość ujęć znajduje się od 10 do 50 m p.p.t, klasa czystości wód wynosi 1b – wody wysokiej jakości, nieznacznie zanieczyszczone, odpowiadające normom do picia i celów gospodarczych.

Plan nakazuje zachowanie i ochronę istniejącego zadrzewienia, a także dopuszcza jego uzupełnienie. Nie określa się wymaganych standardów akustycznych, gdyż nie jest to uzasadnione ustalonymi przeznaczeniami terenów.

2.4 Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Obszar planu obejmuje fragment miejscowości Dąbrowa, której historia sięga średniowiecza. Wieś zachowała funkcję rolniczą i charakterystyczne cechy historycznie ukształtowanej struktury przestrzennej: zespół zwartej zabudowy w sąsiedztwie dawnego zespołu dworsko-parkowego i siedliska w układzie rozproszonym, wraz z zachowanymi historycznymi budynkami ujętymi w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków. Ze względu na historię osadnictwa na terenie wsi Dąbrowa, sięgającą XIV wieku, obszar planu objęto strefą ochrony konserwatorskiej archeologicznej.

Obszar objęty planem to część dawnego założenia dworsko-parkowego z folwarkiem, z końca XIX w. Park jest ujęty jako zabytek w wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz w gminnej ewidencji zabytków gminy Karsin, zgodnie z zarządzeniem Nr IV/223/2017 Wójta Gminy Karsin z dnia 10 sierpnia 2017 r. w sprawie przyjęcia Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Karsin oraz zgodnie z Programem Opieki nad Zabytkami na lata 2015-2019 (Uchwała Nr XXIV/213/17 Rady Gminy Karsin z dnia 21 czerwca 2017 r.). Zabytkiem jest także figura św. Antoniego usytuowana w parku, z końca XIX w., stanowiąca południowe zwieńczenie głównej osi kompozycyjnej założenia parkowego (w skład której wchodzi zabytkowa aleja grabowa), łączącej kompozycyjnie budynek dawnego dworu od północy z figurą od strony południowej. Park nie pielęgnowany w dostateczny sposób uległ znacznej degradacji, jednak do chwili obecnej zachowały się elementy historycznej kompozycji w postaci alei grabowej w głównej osi założenia, zadrzewień granicznych, grup zieleni komponowanej i luźnej oddzielających wnętrza krajobrazowe, historycznego ukształtowania terenu oraz pobliskiego stawu. Ochrona zabytków i opieka nad zabytkami to cele publiczne, a dawny park to istotny element krajobrazu kulturowego gminy, stąd ustalone planem wymagania jego ochrony

Dawne założenie parkowe z cennym drzewostanem stanowi integralną całość i świadectwo historycznego zagospodarowania terenu. Posiada dużą wartość zarówno dla krajobrazu kulturowego, jak i przyrodniczego gminy Karsin. Z tego względu niewskazane są, zabronione, wszelkie działania naruszające historycznie ukształtowaną strukturę przestrzenną lub niebezpieczne dla zachowanej zieleni komponowanej. Ochronie podlega całość obszaru dawnego parku, dopuszczono jedynie zachowanie już istniejących w nim obiektów, związanych z celami publicznymi – obiektu OSP oraz ujęcia wody, a także istniejąca wiata przystankowa. Ze względu na potrzeby gminy dopuszczono ich niewielkie rozbudowy, przebudowy, modernizacje lub wymianę na nowe obiekty o wyższych walorach estetycznych i lepiej zharmonizowane z historycznym założeniem.

Zgodnie z definicją zawartą w ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami krajobraz kulturowy stanowi postrzeganą przez ludzi przestrzeń, zawierającą elementy przyrodnicze i wytwory cywilizacji, historycznie ukształtowaną w wyniku czynników naturalnych i działalności człowieka. Zabytki nieruchome (np. krajobraz kulturowy, układ urbanistyczny i zespoły budowlane, parki, ogrody i inne formy zaprojektowanej zieleni) zgodnie z ustawą podlegają ochronie i opiece, bez względu na stan zachowania. Ustalenia planu sformułowano wykorzystując wytyczne wojewódzkiego

konserwatora zabytków, oparte o archiwalną dokumentację z 1989 r. parku, opisującej historię i założenia parku (dokumentacja w archiwum WUOZ w Gdańsku).

Nie występują w obszarze opracowania dobra kultury współczesnej wymagające ochrony.

2.5 Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Obszar opracowania nie jest położony w obszarach osuwania się mas ziemnych, nie występują w jego granicach ani w bezpośrednim sąsiedztwie obiekty stwarzające zagrożenie wystąpienia poważnych awarii, nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Ustalono dla terenu 1.ZP (teren zieleni parkowej) wymóg kształtowania zagospodarowania w sposób zapewniający dostępność osobom niepełnosprawnym. .

2.6 Walory ekonomiczne przestrzeni.

Obszar opracowania to w całości własność Gminy Karsin, uchwalenie planu pozwoli na racjonalne i efektywniejsze wykorzystanie walorów ekonomicznych terenu, w tym rozbudowę ujęcia wody, zgodnie z potrzebami gminy. Ze względu na własność gminną oraz ustalone przeznaczenie generalnie zgodne z obecnymi sposobami użytkowania ustalono stawkę procentową opłaty planistycznej na poziomie 0%. Potencjalne prognozowane korzyści oraz skutki finansowe wynikające z opracowania planu przeanalizowano i przedstawiono w prognozie skutków finansowych.

2.7 Prawo własności. Teren objęty opracowaniem to własność gminna.

2.8 Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Projekt zmiany planu nie koliduje z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa, nie występują tereny zamknięte lub strefy ochronne takich terenów.

2.9 Potrzeby interesu publicznego.

Celem planu jest umożliwienie korzystniejszego i zgodnego z potrzebami Gminy Karsin zagospodarowania i zabudowy, potrzeby interesu publicznego zostały ponadto uwzględnione poprzez ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania zapewniających zachowanie ładu przestrzennego oraz odpowiedniej ochrony środowiska i walorów kulturowych obszaru, a także ochrony istniejącego wiejskiego ujęcia wód.

2.10 Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

Projekt planu zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, nie ograniczając możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej. Zawiera także zapisy odnoszące się do zasad modernizacji i budowy systemów infrastruktury technicznej.

2.11 Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Wójt Gminy na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego zapewnił jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa: składania wniosków, uczestniczenia w dyskusji publicznej nad rozwiązaniami w trakcie wyłożenia projektu do publicznego wglądu oraz możliwość składania uwag. Pisma z wnioskami złożyły niektóre z zawiadomionych organów i instytucji.

Zgodnie z wymogami ustawowymi Wójt ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz na stronie internetowej, wyznaczając termin składania wniosków. Uzyskano uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości prognozy oddziaływania na środowisko właściwych organów (RDOŚ w Gdańsku i PPIS w Kościerzynie).

Projekt planu miejscowego wraz z prognozą został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 21 kwietnia 2021 r do 12 maja 2021 r po uprzednim ogłoszeniu o ww. wyłożeniu. Ogłoszenie zamieszczono w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz na stronie internetowej Gminy. W ogłoszeniu został wyznaczony termin wyłożenia projektu i prognozy, termin dyskusji publicznej ustalono na dzień 5 maja 2021 r., oraz ustalono termin składania uwag – do dnia 27 maja 2021 r.

W terminach wyznaczonych przez Wójta Gminy każdy, kto kwestionował ustalenia przyjęte w projekcie planu miejscowego, mógł wnieść uwagi. Uwagi mogły być wnoszone w formie pisemnej, w formie ustnej do protokołu z dyskusji publicznej, a także za pomocą poczty elektronicznej. Protokół z dyskusji publicznej został zamieszczony na stronie internetowej gminy oraz na tablicy ogłoszeń. W wyznaczonym terminie nie wniesiono uwag.

2.12 Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym systemów zaopatrzenia w wodę, uwzględnia istniejące wiejskie ujęcie wód z ustanowioną strefą ochrony bezpośredniej tego ujęcia. Obszar planu w całości położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 121 „Zbiornik międzymorenowy Czersk”. Przy właściwym funkcjonowaniu wszystkich elementów systemów unieszkodliwiania ścieków sanitarnych oraz wód opadowych, nie nastąpi negatywne oddziaływanie na wody powierzchniowe w otoczeniu i na wody podziemne. Plan dopuszcza rozbudowę istniejącego ujęcia wód, co będzie skutkowało wzrostem eksploatacji zasobów wody. Woda z ujęć istniejących jest bardzo dobrej jakości i zapewnia odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności w wodę.

2.13 Przeznaczenie terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych.

Ustalenia przyjęte w planu uwzględniają ze względu na stan własności głównie interesu publiczne, jednak nie wpływają negatywnie na interesy prywatne właścicieli nieruchomości położonych w sąsiedztwie.

2.14 Wymagania ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy, w tym dążenie do minimalizowania transportochłonności i maksymalnego wykorzystania publicznego transportu zbiorowego

Obszar opracowania usytuowany jest w bezpośrednim sąsiedztwie już zabudowanych terenów wsi Dąbrowa. Obszar ma zapewniony dostęp do dróg publicznych, przylega bowiem bezpośrednio do

drogi publicznej gminnej nr 207015G, obszar ma możliwość dogodnego korzystania z publicznego transportu zbiorowego – przystanek autobusowy usytuowany jest wprost w granicach planu . Określone zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu wyznaczono adekwatnie do proponowanych funkcji oraz usytuowania w strukturze urbanistycznej miejscowości, uwzględniono walory historyczno-kulturowe obszaru.

3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust.1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art.32 ust.2.

Plan miejscowy nie jest sprzeczny z polityką przestrzenną gminy sformułowaną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Karsin (z 2001r.ze zm.). Wójt Gminy dokonał analizy o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Rada Gminy podjęła stosowną uchwałę Nr XXII/193/17 z dnia 30 marca 2017 r. w sprawie aktualności Studium oraz planów miejscowych. Opracowanie nie jest wynikiem tej uchwały lecz bieżących potrzeb inwestycyjnych gminy.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Sporządzona w trakcie procedury „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Dabrowa, gmina Karsin” wykazała, iż:

- Realizacja ustaleń planu miejscowego nie spowoduje konieczności poniesienia nakładów na budowę infrastruktury technicznej stanowiącej zadania własne gminy z zakresu nowych sieci wod-kan,
- Uchwalenie planu miejscowego nie wiąże się z koniecznością realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 - 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
- Uchwalenie planu miejscowego nie będzie skutkowało możliwością pozyskania dochodów z opłaty planistycznej (stawka 0%, własność Gminy, brak wyznaczonych terenów typowo inwestycyjnych do sprzedaży, tereny przeznaczone na cele własne gminy)
- Realizacja planu miejscowego nie będzie skutkowało możliwością naliczenia opłat adiacenckich z tytułu podziału nieruchomości

Generalnie realizacja ustaleń planu będzie miała neutralny wpływ na budżet gminy.

5. Przebieg dotychczasowej procedury planistycznej.

Projekt planu został poddany procedurze planistycznej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021r poz. 741, ze zm.).

Wójt Gminy w ramach obowiązującej procedury planistycznej dokonał następujących czynności:

- ogłosił w prasie miejscowej, oraz poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń i na stronach BIP o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu,
- powiadomił na piśmie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,
- rozpatrzył wnioski do planu złożone przez organy i instytucje właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,
- sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu,
- sporządził prognozę oddziaływania na środowisko w zakresie uzgodnionym z RDOŚ i PPIS
- uzyskał opinie o projekcie planu i dokonał jego uzgodnień,
- ogłosił w prasie, na stronach BIP, a także poprzez obwieszczenie o terminie wyłożenia projektu zmiany planu wraz z prognozą, informując osoby fizyczne i prawne oraz jednostki

organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej o możliwości składania uwag dotyczących projektu planu,

- wyłożył projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu (w dniach od 21 kwietnia 2021 r. do 12 maja 2021 r.), przeprowadził w dniu 5 maja 2021 r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
- przyjmował uwagi do planu w terminie do dnia 27 maja 2021 r., w terminie tym nie wniesiono uwag.
- Wobec wyczerpania procedury sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określonej w art. 17 pkt 1-14 przedkłada się Radzie Gminy Karsin projekt miejscowego planu, wraz z ustawowo określonymi załącznikami – do uchwalenia.