

UCHWAŁA NR XXX/262/22
RADY GMINY KARSIN

z dnia 9 czerwca 2022 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi KARSIN,
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 2022r. poz. 559 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022r. poz. 503), w związku z uchwałą Nr XIV/N/111/20 Rady Gminy Karsin z dnia 27 marca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Karsin, 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 Karsin w gminie Karsin, obejmujący obszar w granicach wynikających z załącznika graficznego do Uchwały Nr XIV/N/111/20 Rady Gminy Karsin z dnia 27 marca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Karsin, 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. 30 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) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) RM – teren zabudowy zagrodowej,
 - c) R – teren rolniczy,
 - d) KDZ – teren komunikacji, droga publiczna, klasy zbiorczej,
 - e) KDW – teren komunikacji, droga wewnętrzna,
 - f) KDX – teren komunikacji, ciąg pieszo-jezdny;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) drzewa do ochrony i zachowania;
- 6) istniejąca linia napowietrzna nn -0,4kV;
- 7) granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 121 „Zbiornik międzymorenowy Czersk”.

5. Cały obszar planu położony jest w granicach obszaru Natura 2000 Bory Tucholskie PLB220009.

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

7. 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.

8. Ze względu na brak w dacie uchwalenia planu audytu krajobrazowego brak jest przesłanek do określania granic i sposobów zagospodarowania terenów w odniesieniu do krajobrazów priorytetowych.

9. 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.

10. Ustalenia tekstowe planu zawierają dwustopniowy układ ustaleń, tj. ustalenia ogólne obowiązujące na całym obszarze planu, zawarte w rozdziale 2 niniejszej uchwały oraz ustalenia szczegółowe dla wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów, zawarte w rozdziale 3 niniejszej uchwały. Dla każdego wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.

§ 2. Definicje

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) jaskrawej kolorystyce – należy przez to rozumieć kolorystykę o zintensyfikowanym nasyceniu barwy, nie występującym w tradycji budowlanej regionu i historycznej zabudowie;
- 3) miejscu parkingowym – należy przez to rozumieć miejsce na samochód osobowy na terenie nieruchomości;
- 4) 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);
- 5) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajętego przez budynek lub budynki, ograniczoną 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);
- 6) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw oraz akty wykonawcze, a także akty prawa miejscowego;
- 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) 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; każdy 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, chyba że w ustaleniach szczegółowych ustalono zakazy lokalizowania określonych obiektów;
- 10) 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;
- 11) zabudowie - należy przez to rozumieć budynki lub zespoły budynków oraz inne obiekty kubaturowe typu wiata, altana, zlokalizowane na wyznaczonych w planie terenach;
- 12) zabudowie zagrodowej – należy przez to rozumieć zespół zabudowy związanej z rodzinnym gospodarstwem rolnym lub ogrodniczym; na zespół ten składają się między innymi budynek mieszkalny i budynki gospodarcze oraz inne towarzyszące, typu: garaż, szklarnia, stajnia, wiata na maszyny rolnicze, budynki gospodarczo-magazynowe, inwentarskie, związane z prowadzoną działalnością rolniczą, a także niezbędne dla prowadzenia gospodarstwa budowlane rolnicze i towarzyszące im urządzenia.

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, deszczowej, sieci gazowe średniego i niskiego ciśnienia, sieci telekomunikacyjne.

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

3. 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. Ustalone w planie parametry: wielkość powierzchni zabudowy, minimalna powierzchnia biologicznie czynna oraz intensywność zabudowy nie dotyczą działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla obiektów infrastruktury technicznej bądź jako dojścia, dojazdy.

5. Na całym obszarze planu wszelkie projektowane obiekty stałe i tymczasowe o wysokości równej i wyższej od 50 m ponad poziom terenu podlegają zgłoszeniu do właściwego organu wojskowego - Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

6. W granicach obszaru objętego planem nie ustala się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i wtórnego podziału nieruchomości.

7. W granicach planu dopuszcza się wydzielenia nieruchomości dla lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (np. stacja transformatorowa, przepompownia, osadnik itp.), parametry ewentualnych wydzielen geodezyjnych tego typu zgodnie z wymogami technologii i przepisami odrębnymi, minimalnej powierzchni tego typu wydzielen nie określa się.

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. 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 §10-15 uchwały, w tym linie zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej, wysokość zabudowy, geometrię dachów.

2. Ustala się wymóg harmonizowania budynków, wiat, altan i innych obiektów budowlanych usytuowanych w granicach wydzielonego liniami rozgraniczenia terenu pod względem kolorystycznym, geometrii dachów, rozwiązań materiałowych pokrycia dachowego czy wystroju elewacji.

3. 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.

4. W granicach terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi dopuszcza się sytuowanie w ramach ustalonych przeznaczeń urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym (takich jak przyłącza, urządzenia instalacyjne, przejazdy, place postojowe, place pod śmietniki), a także zieleni towarzyszącej, o ile w ustaleniach szczegółowych nie określono zakazu ich sytuowania.

5. W zakresie kształtowania zabudowy oraz wykończenia budynków ustala się wymóg stosowania następujących zasad, nawiązujących do tradycji architektonicznej regionu południowych Kaszub:

- 1) poziom posadowienia parteru względem terenu nie wyżej jak 0,6 m n.p.t. przy głównym wejściu do budynku, przy czym budynki i zagospodarowanie należy dostosować do topografii, ukształtowania i rzeźby terenu;
- 2) rzut głównej bryły budynku prostokątny o proporcjach od 1:1,5 do 1:2,5;
- 3) wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno (konstrukcje, wykończenie), kamień (fundamenty, budynki gospodarcze);
- 4) na elewacjach wykluczenie stosowania jaskrawych kolorów, dla tynku obowiązek stosowania palety barw ziemi, o niskim nasyceniu, z zaleceniem beżów, bieli, szarości;
- 5) dla budynków głównych zastosowanie przede wszystkim dachów dwuspadowych, symetrycznych o nachyleniu głównych połaci od 35 do 45 stopni lub tzw. półpłaskich o nachyleniach 20-30 stopni ze ściankami kolankowymi o wysokości 1,2 m – 1,4 m;
- 6) dopuszcza się wystawki do wysokości kalenicy dachu głównego lub niższe; dopuszcza się ryzality przekryte dachem dwuspadowym lub trójspadowym;
- 7) dopuszczalne sytuowanie przed wejściem ganku drewnianego bądź murowanego;
- 8) zalecane usytuowanie budynku - kalenica dachu równoległa lub prostopadła do frontu działki;
- 9) dachy płaskie lub jednospadowe dopuszcza się dla zabudowy towarzyszącej typu niewielkie budynki gospodarcze, garaże, wiaty;
- 10) stosowanie kolorystyki pokrycia dachów ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, szarości; pokrycia o matowym wykończeniu;
- 11) w zabudowie zagrodowej wskazane zachowanie układu zabudowy tworzącego czworokątny dziedziniec wewnętrzny, dopuszcza się lokalizację w głębi działki budynków gospodarczych i inwentarskich w sytuacji braku miejsca dla lokalizacji nowej zabudowy wokół wykształconego dziedzińca.

6. W obszarze objętym granicami planu nie występują przestrzenie publiczne w rozumieniu definicji zawartej w ustawie, tj. wyznaczone jako przestrzenie publiczne wg zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Karsin.

7. Ogólnodostępnymi terenami publicznymi w obszarze planu są tereny komunikacyjne ogólnodostępne, takie jak: droga publiczna powiatowa 01.KDZ oraz drogi wewnętrzne, oznaczone symbolami: KDW, a także ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolem KDX.

8. W granicach terenów wymienionych w ust. 7 ustala się: nakaz dostosowania zagospodarowania i urządzenia terenu, w szczególności chodników, przejść przez jezdnię, ścieżki rowerowej, do potrzeb osób niepełnosprawnych.

§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

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. Istniejąca zieleń wysoka wzdłuż drogi powiatowej – ul. Długiej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 01.KDZ, wymaga utrzymania, ochrony i zachowania, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody. Dopuszcza się uzupełnienie alei drzewami takich samych gatunków.

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

4. Ustala się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych. Zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego.

5. Ustala się następujące standardy ochrony akustycznej w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska oraz rozporządzenia dotyczącego dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:

- 1) dla terenów o symbolach MN – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dla terenów RM - jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

6. Część obszaru (jego południowo-zachodnia część) znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych - GZWP nr 121 „Zbiornik międzymorenowy Czersk”, orientacyjny zasięg zbiornika pokazano na rysunku planu. W granicach GZWP obowiązują ograniczenia i zakazy związane z ochroną zasobów wód podziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Wszelkie zmiany stosunków gruntowo-wodnych, towarzyszące realizacji zapisów planu, nie mogą trwale, negatywnie oddziaływać na tereny sąsiednie, sposób odprowadzenia wód opadowych winien uwzględniać uwarunkowania terenów sąsiednich i nie może powodować na nich szkód.

8. W granicach terenów oznaczonych symbolem R ustala się nakaz zachowania trwałości gruntów rolnych, zgodnie z ich istniejącym użytkowaniem.

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

1. W granicach opracowania nie występują zabytki ujęte w rejestrach zabytków bądź w ewidencji zabytków.

§ 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. Wzdłuż projektowanych sieci gazowych obowiązują ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu w strefach kontrolowanych gazociągów, wynikające z przepisów odrębnych.

4. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem R ustala się zakaz sytuowania zabudowy.

§ 8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Powiązania zewnętrzne komunikacyjne obszaru planu z otoczeniem zapewnia droga powiatowa ul. Długa, oznaczona na rysunku planu symbolem 01.KDZ.

2. Obsługa komunikacyjna terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi z istniejących dróg publicznych (KDZ) oraz dróg wewnętrznych (KDW) i ciągów pieszo-jezdnymi (KDX) ; dopuszcza się bezpośrednie zjazdy na działki budowlane z tych dróg, przy czym zjazdy z dróg powiatowych zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych.

3. W liniach rozgraniczenia dróg dopuszcza się ruch rowerowy, w pasie drogi powiatowej 01.KDZ ustala się ścieżkę rowerową.

4. Minimalne wskaźniki miejsc parkingowych, w zależności od przeznaczenia terenu, określono w ustaleniach szczegółowych. Obliczoną za pomocą ustalonych wskaźników liczbę miejsc parkingowych należy zaokrąglić w górę do pełnej liczby całkowitej.

5. Dla dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych, dojazdów do budynków oraz parkingów sytuowanych w ramach poszczególnych terenów czy działek dopuszcza się i zaleca się stosowanie do utwardzenia nawierzchni półprzepuszczalnych lub przepuszczalnych.

§ 9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. Zasady ogólne dotyczące infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się lokalizowanie infrastruktury technicznej w pasie drogowym drogi powiatowej 01.KDZ w taki sposób, aby jej lokalizacja nie kolidowała z projektowanymi oraz istniejącymi urządzeniami drogowymi;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej w pasach dróg wewnętrznych (KDW) oraz ciągów pieszo-jezdnych (KDX), a także w terenach rolnych (R), a w pozostałych terenach w sposób nie kolidujący z istniejącą oraz projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu;
- 3) dopuszcza się budowę urządzeń budowlanych oraz sieci służących zasilaniu zabudowy, w tym takich obiektów jak np. stacje transformatorowe energetyczne, stacje redukcyjne gazu, przepompownie, na całym obszarze objętym planem zgodnie z przepisami odrębnymi na warunkach określonych przepisami uchwały;
- 4) dopuszcza się użytkowanie istniejących urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, ich remonty, przebudowy, rozbudowy, a w sytuacjach kolizji z projektowanym zagospodarowaniem i zabudową zmiany ich lokalizacji, z zachowaniem wymagań przepisów odrębnych;
- 5) dopuszcza się wydzielenie działek dla potrzeb urządzeń budowlanych oraz sieci infrastruktury technicznej, służących zasilaniu lub obsłudze zabudowy, o ile w ustaleniach szczegółowych nie zakazano lokalizacji takich urządzeń.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) woda z sieci wodociągowej;
- 2) należy zapewnić odpowiednią ilość wody do celów przeciwpożarowych służącej do zewnętrznego gaszenia pożaru, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie gospodarki ściekami sanitarnymi ustala się:

- 1) ścieki sanitarne docelowo odprowadzać do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) dopuszcza się tymczasowo (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 ustala się:

- 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 formie zbiorników retencyjnych, oczek wodnych, ogrodów deszczowych itp.;
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych 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 i roztopowych.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się :

- 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 ustala się : zaopatrzenie z indywidualnych źródeł niskoemisyjnych lub bezemisyjnych, gwarantujących nieprzekraczanie dopuszczalnych norm zanieczyszczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz ziemny dla celów bytowych lub grzewczych nastąpi poprzez sieć gazową projektowaną;
- 2) dopuszcza się sytuowanie gazociągów w liniach rozgraniczających wszystkich dróg publicznych i wewnętrznych oraz ciągów pieszo-jezdnym na obszarze objętym planem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) wzdłuż projektowanych sieci gazowych oraz w otoczeniu urządzeń zaopatrzenia w gaz obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu w tzw. strefach kontrolowanych gazociągów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. 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.

9. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej i sieci szerokopasmowych ustala się:

- 1) obiekty budowlane na obszarze planu należy podłączyć do istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych;
- 2) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń i sieci telekomunikacyjnych w liniach rozgraniczających dróg i ciągów pieszo-jezdnym, zgodnie i na warunkach przepisów odrębnych, jeśli ich przebieg nie koliduje z innymi sieciami infrastruktury technicznej; ewentualne kolizje należy rozwiązać w uzgodnieniu z zarządcami poszczególnych sieci;
- 3) inwestycje z zakresu łączności publicznej są dopuszczalne na obszarze planu, o ile nie jest to sprzeczne z ustalonym w planie przeznaczeniem terenu i nie narusza ustanowionych planem zakazów lub ograniczeń a także nie powoduje ponadnormatywnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku w miejscach dostępnych dla ludzi;
- 4) dopuszcza się rozbudowę istniejących sieci w formie sieci kablowych lub bezprzewodowych, dopuszcza się modernizację i przebudowy istniejących sieci napowietrznych;
- 5) dopuszcza się instalację urządzeń sieci radiokomunikacyjnych, w tym anten telefonii komórkowej.

10. Dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę istniejących w granicach planu urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz przyłączy do obiektów budowlanych.

Rozdział 3.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 10. Ustalenia szczegółowe dla terenów rolnych oznaczonych symbolem R – tereny rolnicze

1. Symbol i powierzchnia terenu:

- 1) 1.R – pow. ok. 6,68 ha;
- 2) 2.R – pow. ok.4,88 ha;
- 3) 3.R – pow. ok.0,71 ha;
- 4) 4.R – pow. ok.0,67 ha;

5) 5.R – pow. ok. 9,00 ha.

2. Przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania:

1) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenów:

- a) tereny rolnicze upraw polowych bez zabudowy,
- b) tereny zieleni, gruntów ornych, łąk i pastwisk, nieużytków, niewielkich terenów semileśnych, inne o podobnym charakterze,
- c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z wykluczeniem zespołów ogniw fotowoltaicznych,
- d) dojścia i dojazdy niezbędne dla potrzeb produkcji rolnej;

2) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenów: zabudowa w formie budynków, wiat, altan; wykluczone sytuowanie miejsc parkingowych; wykluczone zespoły ogniw fotowoltaicznych.

3. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów: minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie określa się.

4. Zasady kształtowania zabudowy: nie określa się ze względu na zakaz sytuowania zabudowy.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:

- 1) teren położony jest w granicach obszaru Natura 2000 Bory Tucholskie PLB 220009, obowiązują ustalenia §5 ust. 1;
- 2) ustala się zakaz sytuowania zabudowy;
- 3) na części terenu 5.R występują ograniczenia związane z przebiegiem istniejącej linii napowietrznej energetyczną nn - obowiązują ustalenia §7 ust. 2;
- 4) dopuszcza się w celu poprawy bioróżnorodności i urozmaicenia krajobrazu stymulowanie, nasadzenia kęp zarośli, grup drzew;
- 5) część terenu 5.R położona jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 121 „Zbiornik międzymorenowy Czersk”, wskazanego na rysunku planu; obowiązują ustalenia §5 ust. 6.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej – zgodnie z §8.

7. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - zgodnie z §9.

8. Stawka procentowa – 0%.

§ 11. Ustalenia szczegółowe dla terenów zabudowy zagrodowej, oznaczonych symbolem RM- tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych

1. Symbol i powierzchnia terenu:

1) 6.RM – pow. ok.0,79 ha.

2. Przeznaczenie i sposoby zagospodarowania:

1) dopuszczalne formy i sposoby zagospodarowania i zabudowy:

- a) lokalizacja zabudowy zagrodowej, w tym budynków mieszkalnych jednorodzinnych, wolnostojących, budynków gospodarczych, garaży dla potrzeb własnych,
- b) dopuszcza się funkcje agroturystyki w ramach istniejącej zabudowy zagrodowej,
- c) budynki służące gospodarce rolnej, w tym obiekty produkcyjne, gospodarcze, magazynowe, inwentarsko-składowe,
- d) budowle rolnicze,
- e) zielen towarzysząca, w tym wysoka,
- f) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- g) ogrody, sady przydomowe, szklarnie, tunele foliowe do produkcji roślinnej,
- h) dojścia, dojazdy, miejsca parkingowe dla potrzeb własnych;

2) wykluczone formy i sposoby zagospodarowania i zabudowy:

- a) budynki mieszkalne nie stanowiące części zabudowy zagrodowej,
 - b) budynki dla hodowli i chowu zwierząt o obsadzie powodującej zaliczenie przedsięwzięcia do mogącego znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) tereny nie zajęte pod budynki i towarzyszące urządzenia budowlane dopuszcza się wykorzystywać jako użytki rolne (grunty orne, sady, łąki i pastwiska).

3. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu – nie większa niż 20%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do działki budowlanej – 70%;
- 4) intensywność zabudowy – minimum 0, maksimum – 0,60;
- 5) wskaźniki miejsc parkingowych: min. 2 miejsca dla samochodów osobowych, miejsca dla innych pojazdów niezbędnych w gospodarstwie rolnym – wg potrzeb,
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 3000 m².

4. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość zabudowy – budynki główne do 9 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych, budynki towarzyszące garażowe – do 6 m; budynki gospodarcze, magazynowe i inwentarskie do 12 m, budowle rolnicze – do 15 m;
- 2) dachy – dla budynków głównych mieszkalnych, dachy dwuspadowe, symetryczne; dla budynków towarzyszących garażowych, wiat, altan - dachy dowolne; dla budynków gospodarczych, magazynowych inwentarskich dwuspadowe o nachyleniach 10-45 stopni;
- 3) pozostałe ustalenia w zakresie kształtowania zabudowy i wykończenia elewacji budynków, kolorystyki i rozwiązań materiałowych - jak w ustaleniach ogólnych w §4 ust.5.

5. Szczegółne warunki zagospodarowania terenu i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu:

- 1) w zagospodarowaniu i urządzeniu terenu uwzględnić ograniczenia wynikające z przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej, pokazaną na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust. 2; ust.;
- 2) teren położony jest w granicach obszaru Natura 2000 Bory Tucholskie PLB 220009, obowiązują ustalenia §5 ust. 1;
- 3) teren położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 121 „Zbiornik międzymorenowy Czersk”, wskazanych na rysunku planu; obowiązują ustalenia §5 ust. 6.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej – zgodnie z §8, dojazd z drogi 05.KDW.

7. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - zgodnie z §9.

8. Stawka procentowa: 0% (istniejąca zabudowa).

§ 12. Ustalenia szczegółowe dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolem MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

1. Symbol i powierzchnia terenu:

- 1) 7.MN – pow. ok. 0,15 ha;
- 2) 8.MN – pow. ok. 1,05 ha;
- 3) 9.MN- pow. ok. 0,94 ha;
- 4) 10.MN – pow. ok. 0,36 ha;
- 5) 11.MN – pow. ok. 3,34 ha.

2. Przeznaczenie i sposoby zagospodarowania: MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

- 1) dopuszczalne formy i sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - a) lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych, wolnostojących,

- b) zielen towarzysząca, w tym wysoka,
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - d) towarzyszące budynki garażowe na potrzeby własne , budynki gospodarcze,
 - e) dojścia, dojazdy, miejsca parkingowe dla potrzeb własnych,
 - f) usługi nieuciążliwe wbudowane;
- 3) wykluczone formy i sposoby zagospodarowania i zabudowy:
- a) budynki szeregowe lub bliźniacze,
 - b) budynki związane z chowem lub hodowlą zwierząt.

3. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu – nie większa niż 20%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do działki budowlanej – 50%;
- 4) intensywność zabudowy – minimum 0, maksimum – 0,60;
- 5) wskaźniki miejsc parkingowych: min. 1 miejsce na mieszkanie, przy sytuowaniu usług wbudowanych – dodatkowo min. 1 miejsce na każde rozpoczęte 30m² usługi, nie mniej niż 1 miejsce;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 1500m².

4. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość zabudowy – budynki główne do 9 m , do dwóch kondygnacji nadziemnych, budynki towarzyszące garażowe– do 6 m;
- 2) dachy – dla budynków głównych mieszkalnych dachy dwuspadowe, symetryczne ; dla budynków towarzyszących garażowych, gospodarczych, wiat, altan - dachy dowolne;
- 3) pozostałe ustalenia w zakresie kształtowania zabudowy i wykończenia elewacji budynków, kolorystyki i rozwiązań materiałowych - jak w ustaleniach ogólnych w §4 ust. 5.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenu i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu:

- 1) tereny położone w obszarze Natura 2000 Bory Tucholskie PLB 220009; obowiązują ustalenia §5 ust 1;
- 2) teren 7.MN oraz część terenu 8.MN położone są w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 121 „Zbiornik międzymorenowy Czersk”, wskazanych na rysunku planu; obowiązują ustalenia §5 ust. 6.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej – zgodnie z §8 oraz:

- 1) ustala się dojazdy z sąsiednich dróg wewnętrznych;
- 2) dla terenów 7.MN i 8.MN dopuszcza się dojazdy z ul. Sportowej (usytuowana poza granicą planu) lub z 05.KDW;
- 3) wyklucza się zjazdy do terenów 9.MN i 10.MN bezpośrednio z drogi powiatowej 01.KDZ;
- 4) dla terenu 11.Mn dopuszcza się dojazd z ul. 4 Marca (usytuowana poza granicą planu).

7. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - zgodnie z §9.

8. Stawka procentowa: 30%.

§ 13. Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacyjnych, oznaczonych symbolem KDZ.

1. Symbol i powierzchnia terenu:

- 1) 01.KDZ – pow. ok. 0,50 ha.

2. Przeznaczenie i sposoby zagospodarowania: KDZ – teren komunikacyjny, dróg publicznych, klasy technicznej zbiorczej: istniejąca droga powiatowa nr 2410G Wiele-Karsin, ul. Długa.

3. Parametry techniczne, wyposażenie, dostępność:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu;

- 2) wyposażenie oraz elementy zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi dla dróg publicznych – ustawą oraz warunkami technicznymi;
- 3) dostępność poprzez zjazdy zgodnie z przepisami odrębnymi, na warunkach określonych przez zarządcę drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się w pasie drogowym lokalizację urządzeń i sieci uzbrojenia inżynierskiego, w tym niezwiązanego z drogą, zgodnie z przepisami odrębnymi dla dróg publicznych;
- 5) nakaz utrzymania ścieżki rowerowej, wskazanej orientacyjnie na rysunku planu;
- 6) miejsca parkingowe dla potrzeb pojazdów wyposażonych w karty parkingowe – sytuować zgodnie z przepisami odrębnymi dla dróg publicznych.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu:

- 1) istniejąca zieleń wysoka – aleja drzew przydrożnych do ochrony i zachowania, w szczególności w miejscach wskazanych na rysunku planu, dopuszcza się uzupełnienie zieleni wysokiej takimi samymi gatunkami drzew;
- 2) teren położony w obszarze Natura 2000 Bory Tucholskie PLB 220009; obowiązują ustalenia §5 ust 1;
- 3) teren zagospodarować i użytkować jako ogólnodostępny o publicznym charakterze, ustala się nakaz dostosowania zagospodarowania i urządzenia terenu do potrzeb osób niepełnosprawnych.

5. Stawka procentowa: 0%.

§ 14. Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacyjnych, oznaczonych symbolem KDW

1. Symbol i powierzchnia terenu:

- 1) 02.KDW – pow. ok.0,46 ha;
- 2) 03.KDW – pow. ok.0,25 ha;
- 3) 04.KDW – pow. ok.0,47 ha;
- 4) 05.KDW – pow. ok.0,05 ha;
- 5) 06.KDW – pow. ok.0,12 ha.

2. Przeznaczenie i sposoby zagospodarowania: KDW – teren komunikacyjny, dróg wewnętrznych istniejące i projektowane drogi.

3. Parametry techniczne, wyposażenie, dostępność:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu;
- 2) wyposażenie oraz elementy zagospodarowania jak dla dróg dojazdowych, zgodnie z przepisami odrębnymi dla dróg publicznych – ustawą oraz warunkami technicznymi;
- 3) dostępność poprzez zjazdy zgodnie z przepisami odrębnymi, na warunkach określonych przez zarządcę drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się w pasie drogowym lokalizację urządzeń i sieci uzbrojenia inżynierskiego, w tym niezwiązanego z drogą;
- 5) dopuszcza się ruch rowerowy na zasadach ogólnych ruchu drogowego;
- 6) dopuszcza się miejsca parkingowe.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu:

- 1) tereny położone w obszarze Natura 2000 Bory Tucholskie PLB 220009; obowiązują ustalenia §5 ust 1;
- 2) teren 05.KDW oraz część terenu 04.KDW położone są w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 121 „Zbiornik międzymorenowy Czersk”, wskazanych na rysunku planu; obowiązują ustalenia §5 ust. 6.

5. Stawka procentowa: 0%.

§ 15. Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacyjnych, oznaczonych symbolem KDX

1. Symbol i powierzchnia terenu:

1) 07.KDX - pow. ok. 0,03 ha.

2. Przeznaczenie i sposoby zagospodarowania: KDX – teren komunikacyjny, ciąg pieszo-jezdny

3. Parametry techniczne, wyposażenie, dostępność:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu;
- 2) wyposażenie oraz elementy zagospodarowania jak dla dróg dojazdowych, zgodnie z przepisami odrębnymi dla dróg publicznych – ustawą oraz warunkami technicznymi;
- 3) dostępność poprzez zjazdy; nie ogranicza się dostępności;
- 4) dopuszcza się w pasie drogowym lokalizację urządzeń i sieci uzbrojenia inżynierskiego, w tym niezwiązanego z drogą;
- 5) dopuszcza się ruch rowerowy na zasadach ogólnych ruchu drogowego;
- 6) wyklucza się miejsca parkingowe;
- 7) dopuszcza się zagospodarowanie w formie jednoprzestrzennej, bez wydzielania chodnika.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu:

- 1) tereny położone w obszarze Natura 2000 Bory Tucholskie PLB 220009; obowiązują ustalenia §5 ust 1.

5. Stawka procentowa: 0%.

Rozdział 4. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 16. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Karsin.

§ 17. 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

RYSUNEK PLANU

A scale bar showing distances from 0 to 100m. The bar is divided into segments of 20m each, with alternating black and white colors. The markings are at 0, 20, 40, 60, 80, and 100m.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KARSIN



GRANICE OBSZARU OBYĘTOŚCIOWYCH OPRACOWAŃ PLANU

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZECIĘCZNIU
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY

SYMBOLE CYFROWO-LITEROWE IDENTYFIKUJĄCE TEREN WYDZIELONY LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI,
GDZIE CYFRA OZNACZA KOLEJNY W PORZĄDKOWY TEREN, A LITERA OZNACZAJĄ PRZECIĘCZNIK TERENU:

MM - TEREN ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ

RM - TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ

R - TEREN ROLNICZY

KDZ - TEREN KOMUNIKACJI DROGA PUBLICZNA ZBIORCZ

KDW - DROGA WEWNĘTRZNA

KDX - CIĄG PIESZO-JEZDNY

OBSZAR PLANU W CAŁOŚCI POŁOŻONY JEST W GRANICACH OBSZARU NATURA 2000
POLSKI TUCHOLSKIE PL.B220009

DRZEWA DO OCHRONY I ZACHOWANIA

OŚ ISTNIEJĄCEJ NAPIĘTOWEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNA m=0,4kV

SZLAK ROWEROWY

GRANICA GŁÓWNEJ ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 121 ZBIORNIK MIĘDZYMORENOWY W CZERSKU

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXX/262/22
Rady Gminy Karsin
z dnia 9 czerwca 2022 r.

**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 Karsin, gmina Karsin, rozstrzyga co następuje:

udokumentowano, że w czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tj. w dniach od 13 kwietnia 2022 r. do 10 maja 2022 r. oraz w terminie obligatoryjnym oczekiwania na uwagi, tj. do dnia 24 maja 2022 r. nie wpłynęły żadne uwagi.

Przewodniczący Rady Gminy

Bogdan Pepliński

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 2022 r. poz. 503), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) oraz na podstawie ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 305, ze zm.), Rada Gminy Karsin rozstrzyga, co następuje:

1. Uchwalenie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Karsin, gmina Karsin nie powoduje konieczności realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej stanowiącej zadania własne gminy :

- 1) nie planuje się wydzielania ani budowy nowych dróg publicznych gminnych;
- 2) uchwalenie planu nie będzie skutkowało koniecznością realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej wodociągowej oraz kanalizacji sanitarnej należącej do zadań własnych gminy takich jak nowe sieci wodociągowe, sieci kanalizacji sanitarnej lub deszczowej obsługujących obszar opracowania, niezbędne przyłącza do istniejących sieci będą realizowane staraniem zainteresowanych inwestorów.

2. Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, jak zaopatrzenie w energię elektryczną, zaopatrzenie w energię ciepłą czy w gaz podlegają regulacjom ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. prawo energetyczne (art. 7 ust. 4 i 5 tej ustawy). Inwestycje te nie są finansowane z udziałem środków własnych gminy, za wyjątkiem wykonania oświetlenia dróg, których gmina jest zarządcą.

Przewodniczący Rady Gminy

Bogdan Pepliński

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXX/262/22
Rady Gminy Karsin
z dnia 9 czerwca 2022 r.

Dane przestrzenne, o których mowa w art.67a ust. 3 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Dane przestrzenne, o których mowa w art.67a ust. 3 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dostępne są pod adresem:

https://bip.karsin.pl/wiadomosci/16050/wiadomosc/635125/uchwala_w_sprawie_uchwalenia_miejscowego_planu_zagospodarowania_

Przewodniczący Rady Gminy

Bogdan Pepliński

Uzasadnienie

1. Wstęp

Dla obszaru opracowania nie obowiązuje obecnie żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Plan jest realizacją Uchwały Nr XIV/N/111/20 Rady Gminy Karsin z dnia 27 marca 2020r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Karsin, gmina Karsin. Obszar objęty planem ma pow. ok. 30 ha, jest położony po obu stronach drogi powiatowej - ul. Długiej i obejmuje grunty rolne, dotychczas nie zabudowane (zabudowa znajduje się jedynie w granicach terenu 6.RM). Jest to jednak obszar intensywnej presji urbanizacyjnej, co skutkuje wnioskami o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, w bezpośrednim sąsiedztwie na skutek wydawanych decyzji wz nastąpiły liczne podziały geodezyjne gruntów, część z nowo wydzielonych działek jest już zabudowana. W obszarze planu brak jest obecnie wystarczającej infrastruktury technicznej, mogącej obsłużyć nowe tereny inwestycyjne, a ponadto w samej wsi w terenach już zainwestowanych nadal znajdują się znaczne rezerwy terenowe zabezpieczające potrzeby mieszkaniowe.

Celem planu jest maksymalne ograniczenie możliwości dalszych nie zaplanowanych przez gminę podziałów geodezyjnych i spontanicznie rozwijającej się zabudowy mieszkaniowej, usytuowanej z dala od zwartej zabudowy wsi, zatrzymanie procesu „rozlewania się zabudowy”, niekorzystnego pod względem krajobrazowym, środowiskowym i ekonomicznym (zwiększone koszty budowy i rozbudowy infrastruktury technicznej komunalnej).

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

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 dla większości obszaru opracowania rolne przeznaczenie terenów, jedynie na fragmentach wskazując zasięgi „terenów rozwojowych” bez precyzowania planowanych funkcji. Dla tych „terenów rozwojowych” w projekcie planu ustalono przeznaczenie terenów stanowiące kontynuację sposobów zagospodarowania i zabudowy występujących w sąsiedztwie tj. zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

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 terenów, a także zasady kształtowania zagospodarowania i zabudowy dla poszczególnych terenów, określając dla nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zasady kształtowania zabudowy uwzględniające tradycje zabudowy regionalnej Kaszub.

2.2 Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru opracowania planu są chronione zapisami dotyczącymi ochrony istniejącej zieleni wzdłuż drogi powiatowej, ustalonymi zasadami kształtowania zabudowy w terenach, na których dopuszczyć się zabudowę oraz poprzez zakaz zabudowy w terenach rolnych (tereny oznaczone jako R). Pozwoli to na pozostawienie przedpola wsi Karsin od strony Wiela jako niezabudowanych, otwartych, rolnych, co jest korzystne krajobrazowo.

Wskazania do pozostawienia obszaru opracowania w maksymalnym stopniu jako niezabudowanego wynikają także z opracowania ekofizjograficznego podstawowego sporządzonego na potrzeby planu.

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) .

Plan nakazuje zachowanie i ochronę istniejącej alei drzew wzdłuż drogi powiatowej Wiele-Karsin, a także dopuszcza jej odpowiednie uzupełnienie.

Plan określa się wymagane standardy akustyczne dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) i zagrodowej (RM).

Obszar opracowania położony jest poza korytarzami ekologicznymi wyznaczonymi w „Koncepcji sieci ekologicznej województwa pomorskiego dla potrzeb planowania przestrzennego” (Bezubik i in. 2014).

Część obszaru położona jest w zasięgu GZWP nr 121 „Zbiornik międzymorenowy Czersk”. W odniesieniu do wód podziemnych (art. 59 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r.– Prawo wodne) celem środowiskowym jest: zapobieganie lub ograniczanie wprowadzania do nich zanieczyszczeń, zapobieganie pogorszeniu oraz poprawa ich stanu, ich ochrona i podejmowanie działań naprawczych, a także zapewnianie równowagi między poborem a zasilaniem tych wód, tak aby osiągnąć ich dobry stan. Ustalone w planie przeznaczenie terenów w granicach GZWP oraz zasady ich zagospodarowania nie będą miały negatywnego wpływu na zasoby zbiornika.

W granicach planu nie występują użytki klas I-III ani lasy, występują tu głównie gleby kompleksu 7 , o niewielkim potencjale agroekologicznym.

Założono docelowe włączenie nowych terenów inwestycyjnych do sieci wodociągowych i kanalizacji sanitarnej wiejskiej, jednak obszar opracowania znajduje się poza granicami obecnie wyznaczonego obszaru aglomeracji Karsin (wg Uchwały Nr XIX/157/20 Rady Gminy Karsin z dnia 24 grudnia 2020r.) choć w bezpośrednim sąsiedztwie tego obszaru – np. w drogach wydzielonych z sąsiednich dz. geod. nr 600 w ul. Pogodnej i ul. 4 Marca zaprojektowano już sieci wodociągowe i kanalizacji sanitarnych. Dalsza rozbudowa sieci wod-kan byłaby możliwa raczej dopiero w kolejnych latach po 5-letnim okresie prognozowanym od uchwalenia planu.

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

W granicach opracowania nie znajdują się żadne obiekty zabytkowe ujęte obecnie w rejestrach lub ewidencji zabytków. Nie występują 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 01.KDZ (teren komunikacji, dróg publicznych, istniejąca droga powiatowa) wymóg kształtowania zagospodarowania w sposób zapewniający dostępność osobom niepełnosprawnym, a w przypadku lokalizacji miejsc parkingowych nakaz wyznaczenia odpowiedniej liczby miejsc dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe.

2.6 Walory ekonomiczne przestrzeni.

Obszar opracowania to w niemal w całości własność prywatna, uchwalenie planu pozwoli na ograniczenie rozlewania się zabudowy na tereny rolne, niewystarczająco przygotowane do zainwestowania. Dla terenów nowo projektowanej zabudowy mieszkaniowej ustalenia planu podnoszą atrakcyjność komercyjną gruntów rolnych. W miejscach które w obowiązującym dokumencie Studium wskazano jako „tereny rozwojowe” ustalono mieszkaniowe przeznaczenie i stawkę procentową tzw. opłaty planistycznej w wysokości 30%.

Potencjalne prognozowane korzyści oraz skutki finansowe wynikające z opracowania planu przeanalizowano i przedstawiono w prognozie skutków finansowych.

2.7 Prawo własności.

Teren objęty opracowaniem w większości to własność prywatna, część wydzielen dla dróg wewnętrznych to własność gminy Karsin, droga powiatowa nr 2410G to własność Skarbu Państwa.

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 maksymalne ograniczenie rozlewania się zabudowy, ograniczenie nowych terenów mieszkaniowych jedynie do terenów wskazywanych jako rozwojowe w dokumencie Studium gminy, w celu zachowania ładu przestrzennego. Zabudowa intensywna terenów rolnych nie ma bowiem uzasadnienia funkcjonalno-ekonomicznego oraz jest negatywna w aspektach przyrodniczym (ekologicznym) i krajobrazowym.

Obszar zdecydowany w uchwale inicjującej prace planistyczne dotyczy fragmentu obrębu geod. Karsin położonego niemal w całości poza obszarami rozwojowymi, wyznaczonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Karsin. Nie ma uzasadnienia dla dalszego poszerzania, powiększania planowanych terenów inwestycyjnych wsi Karsin, nie jest to też uzasadnione potrzebami demograficznymi. Obowiązujący dokument Studium, a także Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Karsin (dokument sporządzony w marcu 2017r) wskazują, iż dalszy rozwój terenów inwestycyjnych przewyższający realne potrzeby skutkowałby negatywnie na budżet gminy, ze względu na konieczność realizacji niezbędnej infrastruktury – zarówno technicznej jak i społecznej. Obecna wielkość planowanych terenów rozwojowych w gminie, w tym we wsi Karsin, jest wystarczająca. Ograniczone możliwości finansowe budżetu gminy wymuszają racjonalizację decyzji inwestycyjnych i skupianie nowych inwestycji w obszarach wcześniej zaplanowanych i przygotowanych infrastrukturalnie. Zbyt wielkie nowe tereny inwestycyjne praktycznie uniemożliwiają skoordynowanie i przygotowanie uzbrojonych terenów budowlanych. Konsekwencją decyzji o uchwaleniu nadmiernie wielkich terenów mieszkaniowych byłoby znaczne ryzyko konieczności wykupu przez gminę gruntów pod drogi publiczne (wymóg prawa), budowy infrastruktury technicznej dla obsługi tych terenów i związane z tym bardzo wysokie koszty.

Uzasadniona jest konieczność przeciwdziałania rozpraszaniu zabudowy, gdyż zbytnia swoboda prowadzić może również do degradacji jej walorów przyrodniczych i krajobrazowych, a więc także atrakcyjności turystycznej, która stanowi jeden w ważniejszych atutów gminy Karsin. Także zapisy i ustalenia nowego planu zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego (uchwała Nr 318/XXX/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 29 grudnia 2016r - Dz. Urz. Woj. Pom. z 2017 poz. 603) wyraźnie wskazują na zasadę etapowania oraz kompleksowego rozwoju jednostek osadniczych. Uzasadnione jest zgodnie z planem województwa ograniczanie rozwoju osadnictwa na terenach otwartych, zwłaszcza chronionych ze względu na walory przyrodnicze i krajobrazowe.

Plan miejscowy planowany do sporządzenia zapobiec ma konieczności wydawania indywidualnych decyzji o warunkach zabudowy w obszarach niezgodnych z polityką przestrzenną gminy, wyrażoną w Studium, a negatywnie skutkujących dla ładu przestrzennego.

Zasadą wskazywania nowych inwestycyjnych terenów w dotychczas rolnych przestrzeniach powinien być przede wszystkim interes gminy, czyli również społeczny. To gmina kształtuje bowiem samodzielnie swoją politykę przestrzenną (studium) i samodzielnie (ale w granicach przepisów prawa) przesądza w planach miejscowych o sposobach i zasadach zagospodarowywania i zabudowy terenów, gdyż w konsekwencji to gmina ponosi największe koszty skutków uchwalenia planu miejscowego (zobowiązania dot. infrastruktury komunalnej, ew. roszczenia o odszkodowania, wykupy, zamiany gruntów), nie licząc samych bezpośrednich kosztów ich sporządzenia. Budżet gminy zaś winien być planowany z uwzględnieniem potrzeb wszystkich mieszkańców. Rozlewanie się, rozpraszanie zabudowy jest bardzo kosztowne i emisyjne, niszczy krajobraz oraz walory przyrodnicze (fragmentaryzacja osnowy ekologicznej), pogłębia problemy społeczne i gospodarcze ze względu na nieracjonalność tworzonych struktur przestrzennych. Przeciwdziałać takim służyć ma sporządzenie miejscowego planu z ograniczeniami i zakazami sytuowania nowej zabudowy

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 13 kwietnia 2022 r. do 10 maja 2022 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 21 kwietnia 2022 r. oraz ustalono termin składania uwag – do dnia 24 maja 2022 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.

Woda z ujęć istniejących dostarczana siecią wodociągową jest bardzo dobrej jakości i zapewnia odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności w wodę.

Część obszaru (jego południowo-zachodnia część) znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych - GZWP nr 121 „Zbiornik międzymorenowy Czersk”.

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

Ustalenia przyjęte w planu uwzględniają głównie interes publiczny, jednak nie wpływają negatywnie na interesy prywatne właścicieli nieruchomości, utrzymując dla większości gruntów rolnych ich dotychczasowe rolne przeznaczenie. Tereny przeznaczone na cele inwestycyjne na gruntach prywatnych pozwalają na ich komercyjne, w tym budowlane wykorzystanie na potrzeby własne właścicieli lub pozwalające na ich korzystne zbycie.

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 Karsin, jest to obszar bardzo dobrze skomunikowany z otoczeniem. Obszar ma zapewniony dostęp do dróg

publicznych, przylega bowiem bezpośrednio do drogi publicznej powiatowej Wiele-Karsin – ul. Długa, obszar ma zatem możliwość dogodnego korzystania z publicznego transportu zbiorowego.

Określone zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu wyznaczono adekwatnie do proponowanych funkcji oraz usytuowania w strukturze urbanistycznej miejscowości.

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 wprost wynikiem tej uchwały jednak zgodnie z wykonaną analizą uzasadnione i celowe jest ograniczenie możliwości nadmiernej urbanizacji i rozlewania się zabudowy.

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

Sporządzona w trakcie procedury „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Karsin, gmina Karsin” wykazała, iż w prognozowanym okresie 5 lat od uchwalenia planu:

- Realizacja ustaleń planu miejscowego nie spowoduje konieczności poniesienia nakładów na budowę infrastruktury technicznej stanowiącej zadania własne gminy z zakresu budowy nowych dróg publicznych, czy budowy nowych sieci wod-kan. Rozbudowa sieci wod-kan i budowa przyłączy możliwa jest w kolejnych latach , ewentualnie kosztem i staraniem zainteresowanych

- 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 będzie skutkować możliwością pozyskania dochodów z opłaty planistycznej - stawki 30% ustalono dla wszystkich nowych terenów inwestycyjnych.

Ze względu na własności prywatne dominujące w granicach planu Gmina Karsin nie ma możliwości uzyskania przychodów z tytułu sprzedaży nieruchomości gminnych.

- Realizacja planu miejscowego może będzie skutkować możliwością naliczenia opłat adiacenckich z tytułu podziału nieruchomości.

Generalnie uchwalenie planu może okazać się korzystne dla budżetu gminy. Potencjalne prognozowane korzyści oraz skutki finansowe wynikające z opracowania planu przeanalizowano i przedstawiono w prognozie skutków finansowych.

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 2022r. poz. 503).

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,

- sporządził opracowanie ekofizjograficzne (luty 2021r) dla potrzeb planu

rozpatrzył wnioski do planu złożone przez organy i instytucje właściwe do uzgadniania i opiniowania planu, wniosków osób fizycznych nie zgłoszono

- sporządził projekt 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 13 kwietnia 2022 r. do 10 maja 2022 r.), przeprowadził w dniu 21 kwietnia 2022 r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
- przyjmował uwagi do planu w terminie do dnia 24 maja 2022 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.