UCHWAŁA NR XXX/263/22
RADY GMINY KARSIN

z dnia 2 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 XVII/131/20 Rady Gminy Karsin z dnia 30 września 2020 r. , zmienionej Uchwałą Nr XIX/N/159/20 Rady Gminy Karsin z dnia 24 grudnia 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 XVII/131/20 Rady Gminy Karsin z dnia 30 września 2020 r. , zmienionej Uchwałą Nr XIX/N/159/20 Rady Gminy Karsin z dnia 24 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Karsin, gmina 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.120 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) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) 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) MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

c) P/U – tereny zabudowy produkcyjnej, magazynów i składów i/lub zabudowy usługowej,

d) U – tereny zabudowy usługowej,

e) US – tereny sportu i rekreacji,

f) RM – teren zabudowy zagrodowej,

g) R – tereny rolnicze,

h) R, ZE – tereny rolnicze z zielenią o istotnej funkcji ekologicznej na ternach nieleśnych,

i) ZL – lasy,

j) ZI – tereny zieleni izolacyjno-krajobrazowej,

k) WS – wody powierzchniowe – rzeka Kątnik,

l) K – teren infrastruktury technicznej – kanalizacja,

m) KDZ – teren komunikacji, droga publiczna, klasy zbiorczej,

n) KDD – teren komunikacji, droga publiczna, klasy dojazdowej,

o) KDW – teren komunikacji, droga wewnętrzna,

p) KDP – teren komunikacji, parking,

q) KDX – teren komunikacyjny, ciąg pieszo-rowerowy;

5) zieleń wysoka do zachowania i ochrony , w tym szpalery i aleje drzew;

6) pas zieleni izolacyjno-krajobrazowej;

7) istniejąca linia napowietrzna elektroenergetyczna SN-15kV wraz z pasem ograniczeń szerokości 14m (po 7m od osi linii w obie strony);

8) budynek zabytkowy ujęty w gminnej ewidencji zabytków;

9) strefa ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Karsin.

5. Oznaczenia graficzne na rysunku planu wynikające z przepisów odrębnych:

1) granice specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 Bory Tucholskie PLB220009- cały obszar planu położony jest w obszarze Natura 2000;

2) granica Obszaru Chronionego Krajobrazu Borów Tucholskich;

3) pas 20m od granicy obszaru kolejowego, w którym wykonanie robót budowlanych wymaga każdorazowego uzgodnienia z zarządcą infrastruktury kolejowej;

4) pas 10m od granicy obszaru kolejowego, z zakazem sytuowania budowli i budynków zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi transportu kolejowego;

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;

5) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej.

8. Ze względu na brak w dacie uchwalania 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, wskazanych jako takie tereny w dokumencie Studium.

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 na terenie, w budynku lub pod wiatą;

4) miejscu parkingowym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – należy przez to rozumieć miejsce parkingowe spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca parkingowego dla osób niepełnosprawnych tj. dla osób ze szczególnymi potrzebami, zlokalizowane na poziomie terenu lub w budynku na kondygnacjach dostępnych dla tych osób; miejsca na poziomie terenu należy lokalizować w sposób umożliwiający osobom ze szczególnymi potrzebami najdogodniejszy dostęp do budynku: na styku z utwardzonym dojściem (o odpowiednim pochyleniu) lub dojazdem do wejścia zapewniającego osobom ze szczególnymi potrzebami dostęp do budynku, w miejscu zapewniającym najkrótszą drogę do tego wejścia;

5) 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);

6) powierzchni użytkowej usług - należy przez to rozumieć powierzchnię usług podstawową odpowiadającą celom i przeznaczeniu usługi, bez powierzchni pomocniczej (takiej jak na przykład komunikacja wewnętrzna, pomieszczenia higieniczno-sanitarne, zaplecza socjalne);

7) 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);

8) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw oraz akty wykonawcze, a także akty prawa miejscowego;

9) rzemiośle usługowym – należy przez to rozumieć działalność usługową - świadczenie usług drobnych takich jak: usługi szewskie, krawieckie, fotograficzne, poligraficzne, jubilerskie, fryzjerskie, kosmetyczne, zegarmistrzowskie, pogrzebowe, ślusarskie, stolarskie, punkty napraw artykułów użytku osobistego i domowego, studia wizażu i odchudzania, sauny, usługi związane ze sportem i poprawą kondycji fizycznej, solaria, gabinety masażu, pralnie, punkty wynajmu i wypożyczania przedmiotów, itp.;

10) rysunku planu - należy przez to rozumieć część graficzną planu stanowiącą załącznik nr 1 do uchwały;

11) 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;

12) 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 zespołu zabudowy, wybranych obiektów zabytkowych lub zespołów i ich otoczenia oraz krajobrazu kulturowego miasta zasługującego na ochronę ze względu na posiadane walory;

13) 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;

14) uciążliwości dla otoczenia – należy przez to rozumieć negatywne oddziaływanie na otoczenie wynikające z przekroczenia standardów środowiskowych określonych przepisami prawa, powodowane np. emisją pyłów i gazów, odorów, hałasu, promieniowania itp., a także wynikającą ze wzmożonego ruchu pojazdów, związanego z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń, ze składowaniem odpadów na otwartej przestrzeni lub w inny widoczny i oczywisty sposób pogarszająca warunki życia sąsiadów w najbliższym otoczeniu; jeżeli występuje w natężeniu utrudniającym życie, jest dokuczliwe w stopniu zagrażającym zdrowiu ludzi, uszkodzeniem lub degradacją środowiska;

15) usługach – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w budynkach wolnostojących lub lokalach użytkowych wbudowanych w inne budynki, służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, przy czym działalność ta nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza terenem, na którym jest prowadzona, a dla lokalu usługowego w budynku mieszkalnym – poza lokalem, w którym jest prowadzona;

16) wysokości zabudowy - dla budynków należy rozumieć jako wysokość mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części; dla obiektów budowlanych innych niż budynki – od poziomu terenu przy obiekcie do najwyższego punktu;

17) zabudowie - należy przez to rozumieć budynki lub zespoły budynków oraz inne obiekty kubaturowe typu wiata, altana, zlokalizowane na wyznaczonych w planie terenach;

18) zabudowie zagrodowej – należy przez to rozmieć 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 budowle rolnicze i towarzyszące im urządzenia;

19) .zieleni izolacyjno-krajobrazowej – należy przez to rozumieć pas wielowarstwowej roślinności, złożonej z gatunków odpornych na zanieczyszczenia powietrza, oddzielającej (także wizualnie, krajobrazowo) obiekty i tereny potencjalnie uciążliwe od terenów i funkcji chronionych, zwłaszcza mieszkaniowych o szerokości minimum 3m.

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 planu dopuszcza się wydzielenia nieruchomości dla lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (np. stacja transformatorowa, przepompownia, osadnik itp.), parametry ewentualnych wydzieleń geodezyjnych tego typu zgodnie z wymogami technologii i przepisami odrębnymi, minimalnej powierzchni tego typu wydzieleń 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 §11 - 28 uchwały, w tym linie zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej, wysokość zabudowy, geometrię dachów, a dla terenów komunikacyjnych parametry oraz zasady zagospodarowania.

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) w elewacjach wykluczenie stosowania jaskrawych kolorów, dla tynku obowiązek stosowania palety barw ziemi, o niskim nasyceniu, z zaleceniem beżów, bieli, szarości;

5) dla budynków głównych stosować wyłącznie dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30 do 45 stopni lub dachy półpłaskie o nachyleniach od 20 do 30 stopni z zastosowaniem ścianki kolankowej o wysokości 1,2m-1,4m;

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: teren 4.US, tereny komunikacyjne ogólnodostępne, takie jak: droga publiczna powiatowa 01.KDZ, drogi publiczne gminne oznaczone symbolem 02.KDD, drogi wewnętrzne, oznaczone symbolami: KDW, a także ciągi pieszo-rowerowe 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 (zarządzenie Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Gdańsku i Bydgoszczy).

2. Część obszaru objętego planem położona jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Borów Tucholskich, obowiązują w nim przepisy odrębne ustawy o ochronie przyrody oraz odpowiednie przepisy prawa miejscowego (uchwała Sejmiku Woj. Pomorskiego); granice pokazano na rysunku planu.

3. Ustala się zasadę ochrony Istniejącej zieleni wysokiej, w szczególności drzew wzdłuż drogi powiatowej – ul. Długiej, oznaczonej a rysunku planu symbolem 01.KDZ, wskazanych na rysunku planu. Dopuszcza się zabiegi pielęgnacyjne, dopuszcza się usunięcie drzew i krzewów na podstawie i zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie niezbędnym dla celów pielęgnacyjnych, bezpieczeństwa ludzi i mienia czy realizacji przedsięwzięć i prac budowlanych ustalonych w planie. Wycinka dopuszczalna także ze względu na zły stan fitosanitarny. W sytuacji wycinki obowiązuje kompensacja przyrodnicza, z zasadą co najmniej jedno drzewo nasadzone za jedno wycięte. Dopuszcza się uzupełnienie drzewami takich samych gatunków.

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 zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych. Zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego.

6. 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;

3) dla terenów MN/U jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

4) dla terenu US jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

5) dla pozostałych terenów, nie wymienionych w pkt 1 do 4 standardów nie ustala się.

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. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową (MN), mieszkaniowo-usługową (MN/U) oraz usługową (U) wprowadza się obowiązek uwzględnienia w ich projektach zagospodarowania terenu lub działki zieleni urządzonej w postaci: trawników, kwietników, zieleńców lub ogrodów przydomowych, realizowanej na całości obszarów minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. Ustala się wymóg wzmocnienia istniejącej zieleni, w tym wprowadzenia nowych, zróżnicowanych elementów w postaci zieleńców, krzewów, trawników, drzew.

9. W granicach terenów oznaczonych symbolem R, R,ZE oraz ZL ustala się nakaz zachowania trwałości gruntów rolnych oraz gruntów leśnych, zgodnie z ich istniejącym użytkowaniem.

10. Zmienia się dotychczasowe leśne przeznaczenie na cele nieleśne, zgodnie z wydaną przez Marszałka Województwa Pomorskiego zgodą nr dec WBG-OGR.404.10.2022.AS z dnia 21 marca 2022r. dla gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa o łącznej powierzchni 0,4478ha dla części dz. nr 857/1, 1062, 853/4, 853/48, 853/47, 853/45 przeznaczonych na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), tereny zieleni izolacyjno-krajobrazowej (ZI) oraz tereny komunikacyjne -ciągi pieszo-rowerowe (KDX).

§ 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.

2. W granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Karsin, pokazanej na rysunku planu, ustala się:

1) ochronie podlega historyczny układ ruralistyczny wsi, funkcja oraz forma zabudowy, historyczne podziały własnościowe, układ dróg, placów, starodrzewia, alei, szpalerów drzew;

2) nakaz zachowania cennych elementów historycznej struktury przestrzennej wsi, z dopuszczeniem usunięcia, restylizacji i rekompozycji elementów dysharmonizujących zagospodarowanie;

3) nakaz kontynuacji w nowej zabudowie występujących w regionie Kaszub historycznych tradycji budowlanych, w tym dwuspadowego kształtu dachu, prostokątnego rzutu budynku;

4) zasady ustalenia w zakresie kształtowania zabudowy oraz wykończenia elewacji budynków, kolorystyki i rozwiązań materiałowych jak w ustaleniach ogólnych – §4 ust.5.

3. Dla budynku zabytkowego ul. Długa 8, ujętego w ewidencji zabytków ustala się:

1) nakaz ochrony i zachowania historycznych cech takich jak: bryła, forma architektoniczna, kształt dachu, dyspozycja ścian (tj. rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych, podziały architektoniczne elewacji), zachowane historyczne detale architektoniczne (w tym: kształt i wielkość okien, podziały stolarki okiennej i drzwiowej, obramienia otworów itp.), kolorystyka, materiały;

2) zakaz nadbudowy;

3) ewentualne rozbudowy i przebudowy bądź rozbiórka – na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami; przy czym działania związane z przebudową lub rozbudową dopuszczalne są w przypadku zachowania historycznych proporcji bryły architektonicznej oraz geometrii dachu, a także dostosowania do elementów chronionych obiektu;

4) dopuszcza się remonty, przystosowanie do nowych współczesnych wymogów technicznych i funkcjonalnych, bez naruszania przedmiotu ochrony;

5) dopuszcza się wymianę technicznie zużytych elementów budynku (okien, drzwi itd.) pod warunkiem zachowania lub przywrócenia pierwotnej tradycyjnej formy tych elementów;

6) nie dopuszcza się sytuowania paneli fotowoltaicznych na dachu;

7) pozostałe ustalenia w zakresie kształtowania zabudowy i wykończenia elewacji budynku, kolorystyki i rozwiązań materiałowych jak w ustaleniach ogólnych - § 4 ust.5.

§ 7. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

1. W granicach obszarów objętych Planem nie ustala się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i wtórnego podziału nieruchomości.

2. Ustalenia w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1) dla działek budowlanych przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikacyjną ustala się wielkość dowolną;

2) dla działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę usługową lub obiekty produkcyjne, składy i magazyny ustala się wielkość nie mniejszą niż 4000 m^2;

3) dla działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną ustala się wielkość nie mniejszą niż 1200m^2;

3) ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej nie mniejszą niż 16 m;

4) ustala się dowolną maksymalną szerokość frontu działki budowlanej;

5) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 70 stopni i nie większy niż 120 stopni.

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

4. Minimalna wielkość nowo wydzielanych działek nie dotyczy podziałów w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic.

5. Za zgodne z ustaleniami planu uznaje się działki wydzielone przed dniem wejścia w życie planu, dla istniejących działek nie obowiązuje podana w ustaleniach szczegółowych dla określonego terenu minimalna wielkość powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej.

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

1. Przez obszar opracowania przebiegają istniejące linie napowietrzne elektroenergetyczne SN-15kV wraz ze strefą ograniczeń (pasem ochrony funkcyjnej) w zagospodarowaniu szerokości 14m (po 7m od osi linii w obie strony), wskazane na rysunku planu, w której zagospodarowanie należy uzgadniać z zarządcą sieci. Linie te i strefy ograniczeń pokazano na rysunku planu. Strefa - pas ograniczeń nie obowiązuje w przypadku skablowania linii (zmiany na kablową, doziemną) lub przebudowy ze zmianą jej lokalizacji.

2. W pasie ochrony funkcyjnej wzdłuż istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, o których mowa w ust. 1 obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu:

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.

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

4. W terenach położonych wzdłuż linii kolejowej nr 215 (obszar kolejowy poza granicami opracowania) obowiązują ustalenia:

1) w terenach położonych wzdłuż linii w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w zasięgu oddziaływań akustycznych linii kolejowej wymagane jest zastosowanie odpowiednich środków technicznych w celu doprowadzenia poziomu hałasu do obowiązujących norm;

2) roboty ziemne mogą być wykonywane w odległości nie mniejszej niż 4m od granicy obszaru kolejowego;

3) drzewa i krzewy mogą być sytuowane w odległości nie mniejszej niż 15m od skrajnego toru kolejowego;

4) budynki i budowle mogą być sytuowane w odległości nie mniejszej niż 10m od granicy obszaru kolejowego;

5) w pasie 20m od granicy obszaru kolejowego wykonywanie robót budowlanych wymaga każdorazowo uzgodnienia z zarządcą infrastruktury kolejowej, zgodnie z przepisami odrębnymi; pas ten pokazano na rysunku planu; zasięg pasa, w którym wymagane jest uzgadnianie zagospodarowania z zarządcą kolei jak na rysunku planu.

5. Obowiązuje zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do publicznych śródlądowych wód powierzchniowych, oznaczonych symbolem WS, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem R, R,ZE oraz ZL ustala się zakaz sytuowania zabudowy.

§ 9. 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 KDD) oraz dróg wewnętrznych (KDW), dopuszcza się bezpośrednie zjazdy na działki budowlane z tych dróg, przy czym zjazdy z drogi powiatowej zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych.

3. W liniach rozgraniczenia dróg dopuszcza się ruch rowerowy, w pasie drogi powiatowej 01.KDZ oraz w terenach oznaczonych symbolem 020.KDX, 021.KDX, 022.KDX ustala się ścieżkę rowerową – ciąg pieszo-rowerowy.

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, pieszo-rowerowych, dojazdów do budynków oraz parkingów sytuowanych w ramach poszczególnych terenów czy działek dopuszcza się stosowanie do utwardzenia nawierzchni półprzepuszczalnych lub przepuszczalnych.

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

1. Zasady ogólne dotyczące infrastruktury technicznej:

1) ustala się lokalizowanie infrastruktury technicznej w terenach dróg publicznych, w tym 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 publicznych dojazdowych (KDD), dróg wewnętrznych (KDW), a także w terenach rolnych (R oraz R,ZE), 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 i ewentualne ścieki technologiczne z obiektów produkcyjnych po podczyszczeniu 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 celu ich późniejszego wykorzystania (np. do pielęgnacji zieleni), w formie zbiorników retencyjnych, oczek wodnych, ogrodów deszczowych itp.;

3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, w tym z terenów produkcyjnych, 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 w granicach planu oraz 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-rowerowych 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-jezdnych, 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 modernizacje 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

§ 11. Ustalenia szczegółowe dla terenów : 1.MN, 3.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN, 10.MN, 12.MN

1. **Symbol i powierzchnia terenu:**

1) 1.MN – pow. ok…0,02 ha;

2) 3.MN – pow. ok.2,71 ha;

3) 6.MN – pow. ok. 2,41 ha;

4) 7.MN- pow. ok.1,85 ha;

5) 8.MN – pow. ok.1,88 ha;

6) 10.MN – pow. ok. 0,59 ha;

7) 12.MN – pow. ok. 1,05 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) zieleń 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) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednia działką budowlaną;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu – nie większa niż 20%; w terenie 3.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN, 10.MN, 12.MN dla działek zabudowanych na których powierzchnia zabudowy jest równa lub większa niż 20% dopuszcza się rozbudowy pod warunkiem, że zachowana jest minimum 40% powierzchnia biologicznie czynna na działce;

4) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 40%.

5) intensywność zabudowy – minimum 0, maksimum – 0,60;

6) wskaźniki miejsc parkingowych: min 1 miejsce na mieszkanie, przy sytuowaniu usług wbudowanych – dodatkowo min 1 miejsce na każde rozpoczęte 30m^2 usługi, nie mniej niż 1 miejsce;

7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej- 1200m^2.

4. **Zasady kształtowania zabudowy:**

1) wysokość zabudowy – budynki główne do 9m , do 2 kondygnacji nadziemnych, budynki towarzyszące garażowe– do 6m; dopuszcza się podpiwniczenie;

2) dachy – dla budynków głównych mieszkalnych, 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) tereny 3.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN, 10.MN, 12.MN w części położone są w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Karsin, obowiązują ustalenia §6 ust 2;

3) teren 1.MN – powiększenie terenu sąsiedniej działki mieszkaniowej usytuowanej poza granicami planu;

4) w terenie 1.MN, 3.MN, 6.MN ze względu na położenie w sąsiedztwie linii kolejowej obowiązują ustalenia §8 ust. 4.

6. **Zasady obsługi komunikacyjnej –** zgodnie z §9 oraz:

1) dopuszcza się wyłącznie istniejące jazdy z drogi powiatowej;

2) ustala się dojazdy z przyległych, sąsiednich dróg wewnętrznych lub z dróg publicznych (np. w terenie 6.MN z drogi 02.KDD) a także z ciągu pieszo- jezdnego 023.KDX.

7. **Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej -** zgodnie z §10.

8. **Stawka procentowa: 30%.**

§ 12. Ustalenia szczegółowe dla terenu : 2.P/U

1. **Symbol i powierzchnia terenu:**

1) 2.P/U – pow. ok. 3,33 ha;

2. **Przeznaczenie i sposoby zagospodarowania: P/U – tereny zabudowy produkcyjnej, magazynów i składów oraz zabudowy usługowej**

1) dopuszczalne formy i sposoby zagospodarowania i zabudowy:

a) lokalizacja zabudowy produkcyjnej, magazynowej, składowej , usługowej komercyjnej z wykluczeniem usług o publicznym charakterze,

b) dopuszcza się budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące , integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą (dla potrzeb właściciela, przedsiębiorcy, stróża, technologa itp.),

c) budynki gospodarcze, magazynowe, socjalne, administracyjne,

d) budowle związane z prowadzoną działalnością,

e) zieleń towarzysząca, w tym wysoka,

f) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

g) towarzyszące budynki garażowe dla potrzeb własnych,

h) dojścia, dojazdy, miejsca parkingowe dla potrzeb własnych, place manewrowe i składowe;

2) wykluczone formy i sposoby zagospodarowania i zabudowy:

a) budynki mieszkalne nie związane integralnie z prowadzoną działalnością,

b) usługi o publicznym charakterze z zakresu oświaty i wychowania, ochrony zdrowia, kultury,

c) przedsięwzięcia zaliczone do mogących znacząco oddziaływać na środowisko;

3. **Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:**

1) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu – nie większa niż 40%;

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do działki budowlanej – 20%;

4) intensywność zabudowy – minimum 0, maksimum – 1,00;

5) wskaźniki miejsc parkingowych - minimum 2 miejsca dla samochodów osobowych dla potrzeb funkcji mieszkalnych, dla działalności gospodarczych produkcyjnych, magazynowych i usługowych min 1 miejsce dla 5 zatrudnionych lecz nie mniej jak 2 miejsca;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej- nie określa się.

4. **Zasady kształtowania zabudowy:**

1) wysokość zabudowy – budynki główne produkcyjne i usługowe , mieszkalne - do 10m , do 2 kondygnacji nadziemnych, budynki towarzyszące garażowe– do 6m; budynki gospodarcze, magazynowe, składowe do 12m, budowle – do 15m; dopuszcza się podpiwniczenie;

2) dachy – dla budynków mieszkalnych, o nachyleniach 30-45 stopni lub półpłaskie o nachyleniu 20-30 stopni, w dachach ze ścianką kolankową ; dla pozostałych budynków dachy o nachyleniach 10-45 stopni, dla dachów 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 granicach obszaru Natura 2000, obowiązują ustalenia §5 ust 1;

2) w zagospodarowaniu i urządzeniu terenu nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej w miejscu wskazanym na rysunku planu;

3) ze względu na położenie w sąsiedztwie linii kolejowej obowiązują ograniczenia zgodnie z §8 ust 4;

6. **Zasady obsługi komunikacyjnej –** zgodnie z §9; do terenu dojazd istniejący z 03.KDW lub 06.KDW.

7. **Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej –** zgodnie z §10.

8. **Stawka procentowa: 0%.**

§ 13. Ustalenia szczegółowe dla terenu : 4.US

1. **Symbol i powierzchnia terenu:**

1) 4.US – pow. ok.1,98 ha;

2. **Przeznaczenie i sposoby zagospodarowania: US – teren sportu i rekreacji**

1) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) zieleń,

b) obiekty i urządzenia sportowe, rekreacyjne,

c) plac zabaw dla dzieci, skatepark, waty , altany,

d) budynki magazynowe, socjalne, sanitarne, związany przeznaczeniem terenu,

e) miejsca do parkowania rowerów, parking dla obsługi terenu,

f) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z wykluczeniem zespołów ogniw fotowoltaicznych,

g) dopuszcza się tymczasowe obiekty budowlane usługowe, wznoszone na czas trwania imprez, festynów, wystaw itp.;

2) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenów: zabudowa mieszkalna.

3. **Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:**

1) nieprzekraczalne linie zabudowy -zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu- 5%;

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do działki budowlanej – 50%;

4) intensywność zabudowy – minimalna 0, maksymalna – 0,10;

5) wskaźniki miejsc parkingowych - nie określa się wymaganego wskaźnika, zapewnić minimum 20 miejsc dla samochodów osobowych, minimum 1 miejsce dla autokarów, w ogólnej liczbie miejsc wskazać minimum 2 miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe;

6) teren zagospodarować i urządzać z uwzględnieniem zasad jak dla przestrzeni publicznych, obowiązują ustalenia §4.

4. **Zasady kształtowania zabudowy:**

1) wysokość zabudowy do 9 m;

2) dachy – dwuspadowe o nachyleniu 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. **Szczególne warunki zagospodarowania terenu i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu:**

1) – teren w granicach obszaru Natura 2000, obowiązują ustalenia §5 ust. 1;

2) przez teren przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średnich napięć wraz ze strefą ograniczeń (pas ochrony funkcyjnej) w zagospodarowaniu, wskazaną na rysunku planu, obowiązują ustalenia §8 ust 2;

3) ze względu na położenie w sąsiedztwie linii kolejowej obowiązują ograniczenia zgodnie z §8 ust 4;

4) w zagospodarowaniu i urządzeniu terenu zachować istniejącą zieleń wysoką wskazaną na rysunku planu do ochrony;

5) w zagospodarowaniu i urządzeniu terenu wymagane pasy zieleni izolacyjno-krajobrazowej o szerokości min. 4m , wskazane na rysunku planu.

6. **Zasady obsługi komunikacyjnej :** zgodnie z §9, dojazd z drogi wewnętrznej 03.KDW ul. Kolejowa lub z 04.KDW.

7. **Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej :** zgodnie z §10.

8. **Stawka procentowa: 0%.**

§ 14. Ustalenia szczegółowe dla terenu : 5.U

1. **Symbol i powierzchnia terenu:**

1) 5.U – pow. ok.0,69 ha;

2. **Przeznaczenie i sposoby zagospodarowania: U – teren zabudowy usługowej:**

1) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) budynki usługowe z zakresu usług nieuciążliwych, w szczególności usług handlu detalicznego,

b) budynki, budowle i urządzenia związane ze stacją paliw płynnych i gazowych,

c) zieleń towarzsząca,

d) budynki magazynowe, socjalne, gospodarcze, związane przeznaczeniem terenu,

e) miejsca do parkowania rowerów, parking dla obsługi terenu,

f) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

g) funkcje mieszkalne dopuszczalne wyłącznie jako lokale wbudowane w obiekty usługowe, integralnie związane z prowadzona działalnością usługową;

2) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) zabudowa mieszkalna nie związana z prowadzoną działalnością,

b) usługi z zakresu uciążliwych,

c) przedsięwzięcia zawsze znacząco oddziałujące na środowisko.

3. **Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:**

1) nieprzekraczalne linie zabudowy -zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu - 35%;

4) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do działki budowlanej – 25%;

5) intensywność zabudowy – minimalna 0, maksymalna – 1,00;

6) wskaźniki miejsc parkingowych:

a) min 1 miejsce na każde rozpoczęte 30m^2 powierzchni użytkowej usług i minimum 1 miejsce na 5 osób zatrudnionych,

b) w ogólnej liczbie miejsc wskazać minimum 2 miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe;

c) w sytuacji lokalizacji funkcji mieszkalnej- min 1 miejsce na lokal mieszkalny.

4. **Zasady kształtowania zabudowy:**

1) wysokość zabudowy budynki główne do 10m, do 2 kondygnacji nadziemnych, budynki towarzyszące do 6m , dopuszcza się podpiwniczenie;

2) dachy – dwuspadowe o nachyleniu 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. **Szczególne warunki zagospodarowania terenu i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu:**

1) – teren w granicach obszaru Natura 2000, obowiązują ustalenia §5 ust. 1;

2) ze względu na położenie w sąsiedztwie linii kolejowej obowiązują ograniczenia zgodnie z §8 ust 4;

3) w zagospodarowaniu i urządzeniu terenu nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej jak na rysunku planu, szerokości minimum 3m;

4) teren w części w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Karsin, obowiązują ustalenia §6 ust. 2.

6. **Zasady obsługi komunikacyjnej :** zgodnie z §9, dojazd z drogi wewnętrznej 03.KDW ul. Kolejowa lub z drogi powiatowej 01.KDZ.

7. **Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej :** zgodnie z §10.

8. **Stawka procentowa: 30%.**

§ 15. Ustalenia szczegółowe dla terenów: 41.MN, 42.MN, 43.MN, 46.MN, 51.MN, 54.MN, 55.MN

1. **Symbol i powierzchnia terenu:**

1) 41.MN – pow. ok.0,31 ha;

2) 42.MN – pow. ok.0,73 ha;

3) 43.MN- pow. ok.0,50 ha;

4) 46.MN -pow. ok. 0,51 ha;

5) 51.MN – pow. ok.0,14 ha;

6) 54.MN – pow. ok.1.11 ha;

7) 55.MN – pow. ok.1,07 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) zieleń 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,

g) do czasu docelowego zagospodarowania na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w terenie 46.MN dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie;

2) 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) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu – nie większa niż 20%; w terenie 41.MN dla działek zabudowanych, na których powierzchnia zabudowy jest równa lub większa niż 20% dopuszcza się rozbudowy pod warunkiem, że zachowana jest minimum 40% powierzchnia biologicznie czynna na działce;

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do działki budowlanej - 50%;w terenie 41.MN- 40%;

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 30m^2 usługi, nie mniej niż 1 miejsce;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej- 1200m^2.

4. **Zasady kształtowania zabudowy:**

1) wysokość zabudowy – budynki główne do 9m , do 2 kondygnacji nadziemnych, budynki towarzyszące garażowe– do 6m; dopuszcza się podpiwniczenie;

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 43.MN , 46.MN położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują przepisy odrębne, oraz ustalenia §5 ust 2.

6. **Zasady obsługi komunikacyjnej –** zgodnie z §9 oraz:

1) dopuszcza się wyłącznie istniejące jazdy z drogi powiatowej, ustala się dojazdy z sąsiednich dróg wewnętrznych KDW, dojazdowych KDD lub ciągu pieszo-jezdnego 024.KDX.

7. **Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej -** zgodnie z §10.

8. **Stawka procentowa: 30%.**

§ 16. Ustalenia szczegółowe dla terenów: 50.MN/U ,57.MN/U

1. **Symbol i powierzchnia terenu:**

1) 50.MN/U – pow. ok.0,35 ha;

2) 57.MN/U – pow. ok.0,94 ha.

2. **Przeznaczenie i sposoby zagospodarowania: MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowo- usługowej**

1) dopuszczalne formy i sposoby zagospodarowania i zabudowy:

a) lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych, wolnostojących, mieszkalno-usługowych, usługowych, przy czym nie określa się wzajemnych proporcji pomiędzy funkcjami sytuowanymi w ramach jednej działki budowlanej, dopuszcza się zarówno funkcje mieszkalne jak i usługowe,

b) zieleń 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;

2) wykluczone formy i sposoby zagospodarowania i zabudowy:

a) budynki szeregowe lub bliźniacze,

b) budynki związane z chowem lub hodowlą zwierząt,

c) usługi uciążliwe.

3. **Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:**

1) Nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

2) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu – nie większa niż 25%;

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do działki budowlanej – 50%,

4) intensywność zabudowy – minimum 0, maksimum – 0,75;

5) wskaźniki miejsc parkingowych: min 1 miejsce na mieszkanie, przy sytuowaniu usług wbudowanych – dodatkowo min 1 miejsce na każde rozpoczęte 30m^2 usługi, nie mniej niż 1 miejsce; przy ogólnej liczbie miejsc powyżej 5 należy wyznaczyć 1 miejsce parkingowe dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe.

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej- 1500m^2.

4. **Zasady kształtowania zabudowy:**

1) wysokość zabudowy – budynki główne do 9m , do 2 kondygnacji nadziemnych, budynki towarzyszące garażowe– do 6m; dopuszcza się podpiwniczenie;

2) dachy – dla budynków głównych mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych 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) w terenie 57.MN/U ze względu na położenie w sąsiedztwie linii kolejowej obowiązują ustalenia §8 ust. 4;

3) teren 50.MN/U położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Karsin, obowiązują ustalenia §6 ust 2;

4) budynek wskazany na rysunku planu w terenie 50.MN/U - ul. Długa 8 to zabytek ujęty w ewidencji zabytków, obowiązują dla niego ustalenia §6 ust.3.

6. **Zasady obsługi komunikacyjnej –** zgodnie z §9, dojazd do 50.MN/U z drogi 017.KDW, do 57.MN/U z drogi 02.KDD.

7. **Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej -** zgodnie z §10.

8. **Stawka procentowa: 30%.**

§ 17. Ustalenia szczegółowe dla terenu: 21.P/U , 49.P/U

1) **Symbol i powierzchnia terenu:**

1) 21.P/U – pow. ok.13,24 ha;

2) 49 P/U – pow. ok. 0,64 ha.

2. **Przeznaczenie i sposoby zagospodarowania: P/U – tereny zabudowy produkcyjnej, magazynów i skaldów oraz zabudowy usługowej**

1) dopuszczalne formy i sposoby zagospodarowania i zabudowy:

a) lokalizacja zabudowy produkcyjnej, magazynowej, składowej,

b) w terenie 49.P/U dopuszcza się budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące , integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą (dla potrzeb właściciela, przedsiębiorcy, stróża, technologa itp.),

c) w terenie 21.P/U wyklucza się budynki mieszkalne oraz lokale mieszkalne,

d) budynki gospodarcze, budowle związane z prowadzoną działalnością,

e) zieleń towarzysząca, w tym wysoka,

f) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

g) towarzyszące budynki garażowe dla potrzeb własnych,

h) dojścia, dojazdy, miejsca parkingowe dla potrzeb własnych;

2) wykluczone formy i sposoby zagospodarowania i zabudowy:

a) w terenie 21.P/U wyklucza się budynki mieszkalne oraz lokale mieszkalne, w terenie 49.P/U wyklucza się budynki mieszkalne nie związane integralnie z prowadzoną działalnością,

b) usługi o publicznym charakterze z zakresu oświaty i wychowania, ochrony zdrowia, kultury,

c) przedsięwzięcia zaliczone do zawsze znacząco oddziałujących na środowisko.

3. **Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:**

1) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu – nie większa niż 30%;

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do działki budowlanej – 20%;

4) intensywność zabudowy – minimum 0, maksimum – 0,90;

5) wskaźniki miejsc parkingowych - minimum 2 miejsca dla samochodów osobowych dla potrzeb funkcji mieszkalnych, dla działalności gospodarczych produkcyjnych, magazynowych i usługowych min 1 miejsce dla 5 zatrudnionych lecz nie mniej jak 2 miejsca;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej- dla 49.P/U nie określa się, a dla 21.P/U - minimum 4000 m^2.

4. **Zasady kształtowania zabudowy:**

1) wysokość zabudowy – budynki główne do 10m , do 2 kondygnacji nadziemnych, budynki towarzyszące garażowe– do 6m; budynki gospodarcze, magazynowe, składowe do 12m, budowle – do 15m; dopuszcza się podpiwniczenie;

2) dachy – dla budynków mieszkalnych w terenie 49.P/U, o nachyleniach 30-45 stopni lub półpłaskie o nachyleniu 20-30 stopni, w dachach ze ścianką kolankową;

3) dachy dla pozostałych budynków (niemieszkalnych) o nachyleniach 10-45 stopni, dla dachów wiat, altan - dachy dowolne;

4) 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 granicach obszaru Natura 2000, obowiązują ustalenia §5 ust 1;

2) część terenu 49.P/U położona jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Borów Tucholskich, obowiązują ustalenia §5 ust 2;

3) w zagospodarowaniu i urządzeniu terenu nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej w miejscu wskazanym na rysunku planu o szerokości minimum 3m;

4) teren 49.P/U położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Karsin, obowiązują ustalenia §6 ust 2;

6. **Zasady obsługi komunikacyjnej –** zgodnie z §9; do terenu 49.P/U dojazd istniejący z 017.KDW, dojazdy do terenu 21.P/U – poprzez drogę wewnętrzną 019.KDW, nie dopuszcza się zjazdów z drogi powiatowej 01.KDZ;

7. **Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej –** zgodnie z §10.

8. **Stawka procentowa: 30%.**

§ 18. Ustalenia szczegółowe dla terenów: 13.RM, 37.RM,

1. **Symbol i powierzchnia terenu:**

1) 13.RM – pow. ok.0,14 ha;

2) 37.RM – pow. ok.1,53 ha;

2. **Przeznaczenie i sposoby zagospodarowania: RM – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych**

1) dopuszczalne formy i sposoby zagospodarowania i zabudowy:

a) lokalizacja zabudowy zagrodowej, w tym budynków mieszkalnych jednorodzinnych, wolnostojących,

b) dopuszcza się funkcje agroturystyki w ramach istniejącej zabudowy zagrodowej,

c) budynki służące gospodarce rolnej, w tym obiekty produkcyjne, gospodarcze, magazynowe, inwentarsko-składowe, budowle rolnicze,

d) zieleń towarzysząca, w tym wysoka,

e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

f) towarzyszące budynki garażowe dla potrzeb własnych,

g) ogrody, sady przydomowe, szklarnie, tunele 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 - minimum 2 miejsca dla samochodów osobowych, wymaganych miejsc dla innych pojazdów nie określa się;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej- 3000m^2.

4. **Zasady kształtowania zabudowy:**

1) wysokość zabudowy – budynki główne do 9m , do 2 kondygnacji nadziemnych, budynki towarzyszące garażowe– do 6m; budynki gospodarcze, magazynowe i inwentarskie do 12m, budowle rolnicze – do 15m; dopuszcza się podpiwniczenie;

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

1) tereny położone w granicach obszaru Natura 2000, obowiązują ustalenia §5 ust 1;

2) w zagospodarowaniu i urządzeniu terenu 13.RM uwzględnić ograniczenia wynikające z przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej średnich napięć z jej strefą ochrony funkcyjnej, pokazaną na rysunku planu, obowiązują ustalenia §8 ust. 2.

6. **Zasady obsługi komunikacyjnej –** zgodnie z §9; do terenu 13.RM dojazd istniejący z drogi powiatowej, do terenu 37.RM z drogi 016.KDW.

7. **Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej –** zgodnie z §10

8. **Stawka procentowa:** dla 13.RM ; dla 37.RM- 30%.

§ 19. Ustalenia szczegółowe dla terenów: 52.K

1. **Symbol i powierzchnia terenu:**

1) 52.K – pow. ok.0,0053 ha.

2. **Przeznaczenie i sposoby zagospodarowania:** K – teren infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji sanitarnej, w tym istniejąca przepompownia ścieków:

1) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu: dopuszcza się urządzenia i obiekty z zakresu kanalizacji sanitarnej, zieleń towarzysząca;

2) wykluczone formy i sposoby zagospodarowania: wyklucza się sytuowanie budynków, wyklucza się miejsca parkingowe.

3. **Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:**

1) maksymalna powierzchnia zabudowy – nie dotyczy;

2) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej- nie określa się;

4. **Zasady kształtowania zabudowy:** nie dotyczy ze względu na zakaz sytuowania zabudowy**.**

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

1) teren położony w obszarze Natura 2000, obowiązują ustalenia §5 ust.1;

2) teren położony w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia §5 ust.2.

6. **Zasady obsługi komunikacyjnej –** dojazd do 52.K z drogi 018.KDW; nie przewiduje się miejsc parkingowych w granicach terenu;

7. **Stawka procentowa: 0%.**

§ 20. Ustalenia szczegółowe dla terenów: 16.MN, 19.MN, 20.MN, 32.MN, 33.MN, 34.MN

1. **Symbol i powierzchnia terenu:**

1) 16.MN – pow. ok.0,75 ha;

2) 19.MN – pow. ok.0,27 ha;

3) 20.MN- pow. ok.0,27 ha;

4) 32.MN – pow. ok.1,25 ha;

5) 33.MN – pow. ok.1,93 ha;

6) 34.MN- pow. ok.0,72 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) zieleń 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) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu – nie większa niż 15%;

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

4) intensywność zabudowy – minimum 0, maksimum – 0,45;

5) wskaźniki miejsc parkingowych: min 1 miejsce na mieszkanie, przy sytuowaniu usług wbudowanych – dodatkowo min 1 miejsce na każde rozpoczęte 30m^2 usługi, nie mniej niż 1 miejsce;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej- 1200m^2.

4. **Zasady kształtowania zabudowy:**

1) wysokość zabudowy – budynki główne do 9m , do 2 kondygnacji nadziemnych, budynki towarzyszące garażowe– do 6m; dopuszcza się podpiwniczenie;

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) przez tereny 16.MN, 19.MN, 20.MN przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne średnich napięć, wraz ze strefami ograniczeń w zagospodarowaniu, wskazane na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 8 ust 2.

6. **Zasady obsługi komunikacyjnej –** zgodnie z §9 oraz:

1) dopuszcza się wyłącznie istniejące jazdy z drogi powiatowej;

2) dla terenów 19.MN i 20.MN ustala się dojazdy z sąsiedniej drogi wewnętrznej 010.KDW;

3) dla terenów 32.MN, 33.MN, 34.MN ustala się dojazdy z drogi wewnętrznej 012.KDW.

7. **Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej -** zgodnie z §10.

8. **Stawka procentowa: 30%.**

§ 21. Ustalenia szczegółowe dla terenów: 17.R, 23.R, 28.R, 29.R, 38.R, 47.R, 48.R,

1. **Symbol i powierzchnia terenu:**

1) 17.R – pow. ok.0,27 ha;

2) 23.R – pow. ok.14,02 ha;

3) 28.R – pow. ok.4,97 ha;

4) 29.R – pow. ok.4.12 ha;

5) 38.R – pow. ok.0,15 ha;

6) 47.R – pow. ok.5,32 ha;

7) 48.R – pow. ok.0,27 ha;

2. **Przeznaczenie i sposoby zagospodarowania: R – tereny rolnicze**

1) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) tereny rolnicze – uprawy polowe, łąki, pastwiska,

b) zieleń naturalna,

c) zadrzewienia i zakrzewienia,

d) cieki i rowy melioracyjne,

e) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z wykluczeniem zespołów ogniw fotowoltaicznych;

2) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenów: zakaz lokalizacji budynków.

3. **Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:**

1) sytuowanie budowli związanych z przeznaczeniem terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu – nie dotyczy.

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

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

1) tereny położone w obszarze Natura 2000, obowiązują ustalenia §5 ust.1;

2) teren 47.R położony w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia §5 ust.2;

3) w terenie 47.R w sąsiedztwie rzeki obowiązują ustalenia §8 ust.5 – zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do wód , a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez teren, zgodnie z przepisami odrębnymi (prawo wodne);

4) przez teren17.R, 28.R przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne średnich napięć wraz ze strefami ograniczeń, wskazanymi na rysunku planu, obowiązują §8 ust.2;

5) teren 48.R położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Karsin, obowiązują ustalenia §6 ust.2.

6. **Zasady obsługi komunikacyjnej –** zgodnie z §9.

7. **Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej -** zgodnie z §10.

8. **Stawka procentowa: 0%.**

§ 22. Ustalenia szczegółowe dla terenów: 56.R,ZE oraz 58.R,ZE.

1. **Symbol i powierzchnia terenu:**

1) 56.R,ZE – pow. ok.0,78 ha;

2) 58.R,ZE – pow. ok.0,43 ha.

2. **Przeznaczenie i sposoby zagospodarowania: R,ZE – tereny rolnicze z zielenią o istotnej funkcji ekologicznej na terenach nieleśnych**

1) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) tereny rolnicze – uprawy polowe, łąki, pastwiska,

b) zieleń naturalna,

c) zadrzewienia i zakrzewienia,

d) cieki i rowy melioracyjne,

e) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z wykluczeniem zespołów ogniw fotowoltaicznych;

f) ścieżki piesze;

2) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenów: zakaz lokalizacji budynków.

3. **Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:**

1) sytuowanie budowli związanych z przeznaczeniem terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu – nie dotyczy.

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

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

1) tereny położone w obszarze Natura 2000, obowiązują ustalenia §5 ust.1;

2) w terenach w sąsiedztwie rzeki obowiązują ustalenia §8 ust.5 – zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do wód , a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez teren, zgodnie z przepisami odrębnymi (prawo wodne);

6. **Zasady obsługi komunikacyjnej –** zgodnie z §9.

7. **Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej -** zgodnie z §10.

8. **Stawka procentowa: 0%.**

§ 23. Ustalenia szczegółowe dla terenu : 9.ZL, 11.ZL, 18.ZL, 22.ZL, 24.ZL, 25.ZL, 26.ZL, 27.ZL, 30.ZL, 35.ZL, 36.ZL, 39.ZL, 44.ZL, 45.ZL, 53.ZL

1. **Symbol i powierzchnia terenu:**

1) 9.ZL– pow. ok. 0,58 ha;

2) 11.ZL – pow. ok.0,58 ha;

3) 14.ZL -pow. ok.0.0021 ha;

4) 15.ZL – pow. ok.0,0017 ha;

5) 18.ZL – pow. ok.0,31 ha;

6) 22.ZL – pow. ok.3,09 ha;

7) 24.ZL – pow. ok.1,65 ha;

8) 25.ZL – pow. ok.4,98 ha;

9) 26.ZL – pow. ok. 5,01 ha;

10) 27.ZL – pow. ok. 0,0393 ha;

11) 30.ZL – pow. ok.8,12 ha;

12) 35.ZL – pow. ok.0,18 ha;

13) 36.ZL – pow. ok. 4,66 ha;

14) 39.ZL – pow. ok.3,90 ha;

15) 44.ZL – pow. ok. 3,16 ha;

16) 45.ZL – pow. ok.1,18 ha;

17) 53.ZL – pow. ok.0,0447 ha.

2. **Przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: ZL – lasy:**

1) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) lokalizacja wyłącznie obiektów nie powodujących zmiany leśnego przeznaczenia terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenów: zakaz sytuowania budynków.

3. **Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:**

1) sytuowanie budowli związanych z przeznaczeniem terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu – nie dotyczy.

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

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

1) tereny położone w granicach obszaru Natura 2000, obowiązują ustalenia obowiązują ustalenia §5 ust. 1;

2) tereny 45.ZL i 44.ZL położone są w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu , obowiązują ustalenia §5 ust. 2;

3) przez teren 11.ZL, 26.ZL przebiegają sieci napowietrzne elektroenergetyczne średnich napięć wraz ze strefami ograniczeń w zagospodarowaniu, wskazanymi na rysunku planu, obowiązują ustalenia §8 ust. 2.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej – zgodnie z §9.

7. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - zgodnie z §10.

8. **Stawka procentowa** – 0%.

§ 24. Ustalenia szczegółowe dla terenu 40.ZI

1. **Symbol i powierzchnia terenu:**

1) 40.ZI – pow. ok.0,11 ha;

2. **Przeznaczenie i sposoby zagospodarowania: ZI – teren zieleni izolacyjno-krajobrazowej.**

1) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu: zieleń wzdłuż trasy pieszo-rowerowej 021.KDX, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

2) wykluczone formy i sposoby zagospodarowania: wyklucza się sytuowanie budynków, altan , wiat;

3. **Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:**

1) maksymalna powierzchnia zabudowy – nie dotyczy;

2) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej- 90%;

4. **Zasady kształtowania zabudowy:** zasady zabudowy dla infrastruktury technicznej -zgodnie z potrzebami technologicznymi**.**

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

1) teren w granicach obszaru Natura 2000, obowiązują ustalenia §5 ust. 1.

6. **Zasady obsługi komunikacyjnej –** zgodnie z §9.

7. **Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej -** zgodnie z §10.

8. **Stawka procentowa: 0%.**

§ 25. Ustalenia szczegółowe dla terenu : 59.WS, 60.WS, 61.WS

1. **Symbol i powierzchnia terenu:**

1) 59.WS – pow. ok.0,0440 ha;

2) 60.WS – pow. ok. 0,0285 ha;

3) 61.WS – pow. ok.0,1849 ha.

2. **Przeznaczenie i sposoby zagospodarowania: WS – teren wód powierzchniowych, rzeka Kątnik**

1) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu: dopuszcza się urządzenia i obiekty związane z utrzymaniem wody; w tym budowli hydrotechnicznych, mostów, kładek, zastawek;

2) wykluczone formy i sposoby zagospodarowania: wyklucza się sytuowanie budynków; nie dopuszcza się wprowadzania nieczyszczonych wód opadowych i roztopowych.

3. **Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:**

1) maksymalna powierzchnia zabudowy – nie dotyczy;

2) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej- nie dotyczy.

4. **Zasady kształtowania zabudowy:** zasady zabudowy zgodnie z potrzebami technologicznymi**.**

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

1) tereny w granicach obszaru Natura 2000, obowiązują ustalenia §5 ust. 1;

3) tereny położone w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia §5 ust. 2.

6. **Zasady obsługi komunikacyjnej –** zgodnie z §9

7. **Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej -** zgodnie z §10.

8. **Stawka procentowa: 0%.**

§ 26. Ustalenia szczegółowe dla terenu: 31.KDP

1. **Symbol i powierzchnia terenu:**

1) 31.KDP – pow. ok.0,09 ha .

2. **Przeznaczenie i sposoby zagospodarowania**: KDP – teren komunikacyjny, ogólnodostępny parking,

1) dopuszczalne sposoby zagospodarowania- miejsca parkingowe dla samochodów oraz dla rowerów, zieleń towarzysząca, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

2) wyklucza się sytuowanie budynków.

3. **Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:**

1) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 5%;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu- nie określa się ze względu na zakaz sytuowania budynków;

3) w ogólnej liczbie miejsc parkingowych wyznaczyć miejsca dla potrzeb pojazdów wyposażonych w karty parkingowe, nie mniej niż 2 miejsca.

4. **Zasady kształtowania zabudowy:** nie dotyczy ze względu na zakaz sytuowania zabudowy.

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

1) teren w granicach obszaru Natura 2000, obowiązują ustalenia §5 ust. 1.

6. **Zasady obsługi komunikacyjnej –** dojazd z drogi 012.KDW, wyklucza się bezpośredni zjazd z drogi powiatowej .

7. **Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej –** zgodnie z § 10.

8. **Stawka procentowa:** 10%.

§ 27. Ustalenia szczegółowe dla terenu :01.KDZ

1. **Symbol i powierzchnia terenu:**

1) 01.KDZ – pow. ok.3,55 ha;

2. **Przeznaczenie i sposoby zagospodarowania: KDZ – teren komunikacyjny, dróg publicznych, klasy technicznej zbiorczej:** istniejąca droga powiatowa nr2410G Karsin- Czersk, 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 zgodne z przepisami odrębnymi, na warunkach określonych przez zarządcę drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) dopuszcza się w pasie drogowym lokalizację urządzeń i sieci uzbrojenia inżynieryjnego, w tym niezwiązanego z drogą, zgodnie z przepisami odrębnymi dla dróg publicznych;

5) dopuszcza się ścieżkę rowerową, 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;

2) teren położony w obszarze Natura 2000 Bory Tucholskie PLB 220009;obowiązują ustalenia §5 ust 1;

3) fragment drogi położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Karsin, zasięg strefy pokazano na rysunku planu, obowiązują ustalenia §6 ust. 2;

4) 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%.

§ 28. Ustalenia szczegółowe dla terenów: 02.KDD

1. **Symbol i powierzchnia terenu:**

1) 02.KDD – pow. ok. 0,22 ha;

2. **Przeznaczenie i sposoby zagospodarowania: KDD – teren komunikacyjny, dróg publicznych, klasy technicznej dojazdowej:** istniejąca droga gminna, ul. Podleśna.

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 zgodne z przepisami odrębnymi, na warunkach określonych przez zarządcę drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) dopuszcza się w pasie drogowym lokalizację urządzeń i sieci uzbrojenia inżynieryjnego, w tym niezwiązanego z drogą, zgodnie z przepisami odrębnymi dla dróg publicznych;

5) 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) teren położony w obszarze Natura 2000 Bory Tucholskie PLB 220009;obowiązują ustalenia §5 ust 1;

2) fragment drogi 02.KDD znajduje się w strefie ochronnej obszaru kolejowego, w której obowiązują ograniczenia związane z przepisami o transporcie kolejowym. Realizowane inwestycje nie mogą powodować zagrożeń dla bezpieczeństwa ruchu kolejowego poprzez np. niszczenie lub uszkadzanie istniejącego torowiska i jego urządzeń albo poprzez zmniejszenie ich trwałości;

3) fragment drogi położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Karsin, zasięg strefy pokazano na rysunku planu, obowiązują ustalenia §6 ust. 2;

4) 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%.

§ 29. Ustalenia szczegółowe dla terenu : 03.KDW, 04.KDW, 05.KDW, 06.KDW, 07.KDW, 08.KDW, 09.KDW, 010.KDW, 011.KDW, 012.KDW, 013.KDW, 014.KDW, 015.KDW, 016.KDW, 017.KDW, 018.KDW, 019.KDW

1. **Symbol i powierzchnia terenu:**

1) 03.KDW – pow. ok.0,35 ha;

2) 04.KDW – pow. ok. 0,13 ha;.

3) 05.KDW -pow. ok.0,09 ha;

4) 06.KDW – pow. ok.0,21 ha;

5) 07.KDW – pow. ok.0,05 ha;

6) 08.KDW -pow. ok.0,21 ha;.

7) 09.KDW – pow. ok.0,05 ha;

8) 010.KDW – pow. ok.0,14 ha;

9) 011.KDW -pow. ok. 0,15 ha;

10) 012.KDW – pow. ok. 0,73 ha;

11) 013.KDW -pow. ok.0,54 ha;

12) 014.KDW – pow. ok.0,11 ha;

13) 015.KDW -pow. ok. 0,06 ha;

14) 016.KDW -pow. ok. 0,30 ha;

15) 017.KDW -pow. ok. 0,13 ha;

16) 018.KDW – pow. ok.0,44 ha;

17) 019.KDW – pow. ok.0,24 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 zgodnie z przepisami odrębnymi – w tym jak dla dróg publicznych – ustawą oraz warunkami technicznymi;

3) dostępność poprzez zjazdy;

4) dopuszcza się w pasie drogowym lokalizację urządzeń i sieci uzbrojenia inżynieryjnego, w tym niezwiązanego z drogą.

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

1) teren położony w obszarze Natura 2000 Bory Tucholskie PLB 220009;obowiązują ustalenia §5 ust 1;

2) droga 03.KDW znajduje się w strefie ochronnej obszaru kolejowego, w której obowiązują ograniczenia związane z przepisami o transporcie kolejowym. Realizowane inwestycje nie mogą powodować zagrożeń dla bezpieczeństwa ruchu kolejowego poprzez np. niszczenie lub uszkadzanie istniejącego torowiska i jego urządzeń albo poprzez zmniejszenie ich trwałości;

3) fragment drogi 03.KDW, 06.KDW, 09.KDW, droga 017.KDW położone są w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Karsin, zasięg strefy pokazano na rysunku planu, obowiązują ustalenia §6 ust. 2;

4) 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%.

§ 30. Ustalenia szczegółowe dla terenu : 020.KDX, 021.KDX, 022.KDX

1. **Symbol i powierzchnia terenu:**

1) 020.KDX – pow. ok.0,06 ha;

2) 021.KDX – pow. ok. 0,10 ha;

3) 022.KDX – pow. ok. 0,18 ha.

2. **Przeznaczenie i sposoby zagospodarowania: KDX – teren komunikacyjny, projektowany ciąg pieszo-rowerowy**

3. **Parametry techniczne, wyposażenie, dostępność:**

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

2) wyposażenie oraz elementy zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi –jak dla ścieżek pieszo-rowerowych – ustawą oraz warunkami technicznymi;

3) dopuszcza się w pasie ścieżki lokalizację urządzeń i sieci uzbrojenia inżynieryjnego.

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) fragment ścieżki -teren 020.KDX położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Karsin, zasięg strefy pokazano na rysunku planu, obowiązują ustalenia §6 ust. 2;

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%.

Rozdział 4.
PRZEPISY PRZEJŚCIOWE i KOŃCOWE

§ 31. W granicach niniejszego planu tracą moc:

1) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Karsin fragmentów wsi Karsin, Wdzydze Tucholskie, Wiele, Przytarnia, Miedzno, Bąk, Borsk- uchwalony Uchwałą Nr IV/54/2003 Rady Gminy Karsin z dnia 13 lutego 2003r. (publikacja Dz. Urz. Woj. Pom. z 2003r. Nr 53 poz. 834);

2) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Karsin dot. dz. nr 410 w gminie Karsin – uchwalony Uchwałą Nr VIII/76/03 Rady Gminy Karsin z dnia 29 maja 2003r. (publikacja Dz. Urz. Woj. Pom. z 2004r. Nr 21, poz. 443);

3) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Karsin fragmentów wsi Karsin, Wiele, Przytarnia, Wdzydze Tucholskie - uchwalony Uchwałą Nr XX/136/2000 Rady Gminy Karsin z dnia 28 lipca 2000r. (publikacja Dz. Urz. Woj. Pom. z 2000r. Nr 87, poz. 567).

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

§ 33. 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

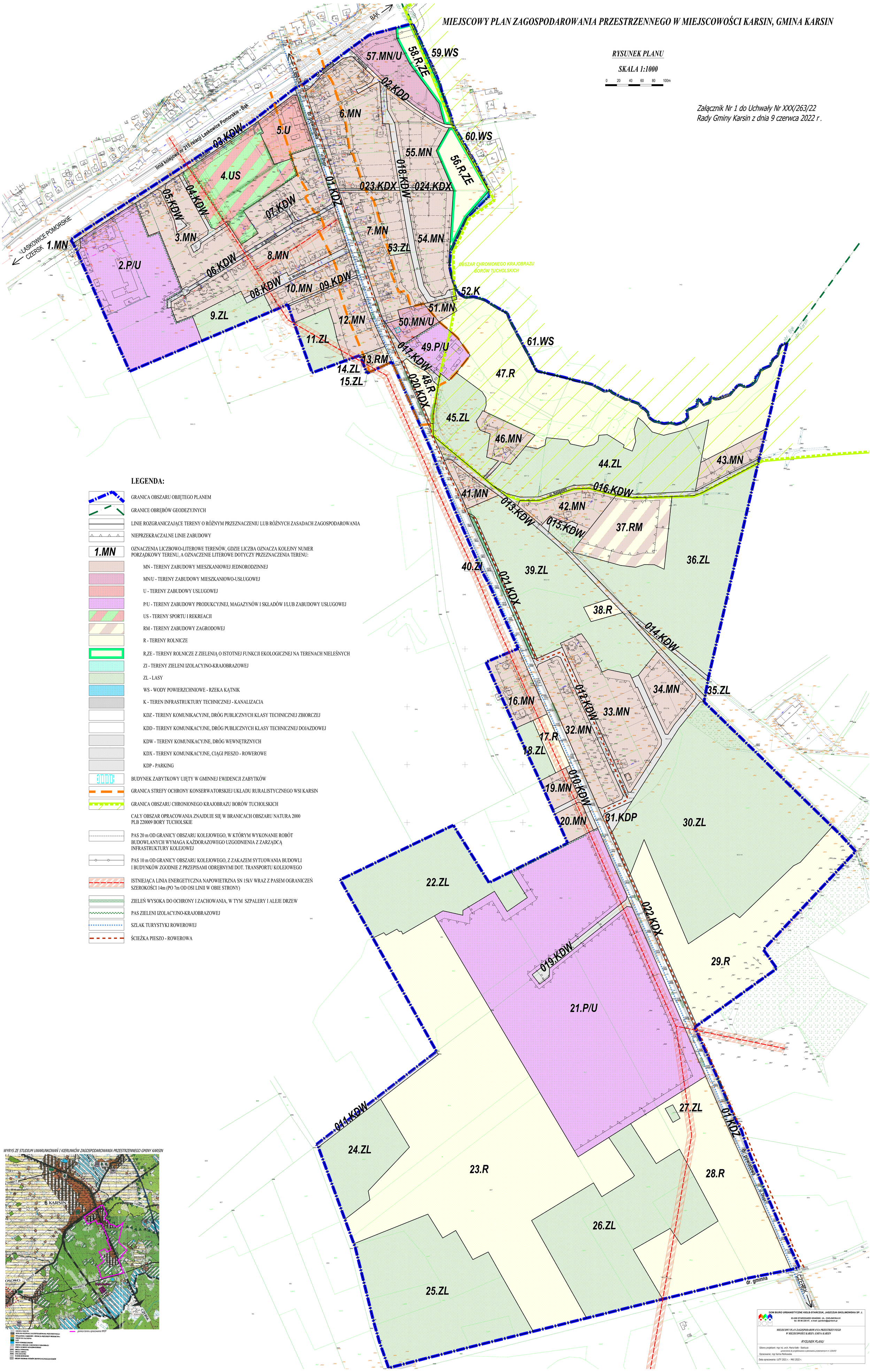
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W MIEJSCOWOŚCI KARSIN, GMINA KARSIN

RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1000

0 20 40 60 80 100m

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXX/263/22
Rady Gminy Karsin z dnia 9 czerwca 2022 r .



LEGENDA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- GRANICE OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- 1.MN — OZNACZENIA LICZBOWO-LITEROWE TERENÓW, GDZIE LICZBA OZNACZA KOLEJNY NUMER PORZĄDKOWY TERENU, A OZNACZENIE LITEROWE DOTYCZY PRZEZNACZENIA TERENU:
  - MN - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
  - MN/U - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
  - U - TERENY ZABUDOWY USLUGOWEJ
  - P/U - TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ, MAGAZYNÓW I SKŁADÓW I/LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ
  - US - TERENY SPORTU I REKREACJI
  - RM - TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
  - R - TERENY ROLNICZE
  - R,ZE - TERENY ROLNICZE Z ZIELENIĄ O ISTOTNEJ FUNKCJI EKOLOGICZNEJ NA TERENACH NIELEŚNYCH
  - ZI - TERENY ZIELENI IZOLACYJNO-KRAJOBRAZOWEJ
  - ZL - LASY
  - WS - WODY POWIERZCHNIOWE - RZEKA KĄTNIK
  - K - TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - KANALIZACJA
  - KDZ - TERENY KOMUNIKACYJNE, DRÓG PUBLICZNYCH KLASY TECHNICZNEJ ZBIORCZEJ
  - KDD - TERENY KOMUNIKACYJNE, DRÓG PUBLICZNYCH KLASY TECHNICZNEJ DOJAZDOWEJ
  - KDW - TERENY KOMUNIKACYJNE, DRÓG WEWNĘTRZNYCH
  - KDX - TERENY KOMUNIKACYJNE, CIĄGI PIESZO - ROWEROWE
  - KDP - PARKING
- BUDYNEK ZABYTKOWY UJĘTY W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ UKŁADU RURALISTYCZNEGO WSI KARSIN
- GRANICA OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU BORÓW TUCHOLSKICH
- CAŁY OBSZAR OPRACOWANIA ZNAJDUJE SIĘ W BRANICACH OBSZARU NATURA 2000 PLB 220009 BORY TUCHOLSKIE
- PAS 20 m OD GRANICY OBSZARU KOLEJOWEGO, W KTÓRYM WYKONANIE ROBÓT BUDOWLANYCH WYMAGA KAŻDORAZOWEGO UZGODNIENIA Z ZARZĄDCĄ INFRASTRUKTURY KOLEJOWEJ
- PAS 10 m OD GRANICY OBSZARU KOLEJOWEGO, Z ZAKAZEM SYTUOWANIA BUDOWLI I BUDYNKÓW ZGODNIE Z PRZEPISAMI ODRĘBNYMI DOT. TRANSPORTU KOLEJOWEGO
- ISTNIEJĄCA LINIA ENERGETYCZNA NAPOWIETRZNA SN 15kV WRAZ Z PASEM OGRANICZEŃ SZEROKOŚCI 14m (PO 7m OD OSI LINII W OBIE STRONY)
- ZIELEŃ WYSOKA DO OCHRONY I ZACHOWANIA, W TYM SZPALERY I ALEJE DRZEW
- PAS ZIELENI IZOLACYJNO-KRAJOBRAZOWEJ
- SZLAK TURYSTYKI ROWEROWEJ
- ŚCIEŻKA PIESZO - ROWEROWA

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KARSIN

DOM BIURO URBANISTYCZNE KIELB-STAŃCZUK, JASZCZUK-SKOLIMOWSKA SP. J.

83-200 STAROGARD GDAŃSKI, UL. CHOJNICKA 61
tel. 58 56 220 57, e-mail: pprdom@pprdom.pl

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W MIEJSCOWOŚCI KARSIN, GMINA KARSIN

RYSUNEK PLANU

Główny projektant: mgr inż. arch. Maria Kielb - Stańczuk
uprawnienia do projektowania w planowaniu przestrzennym nr 113/93

Opracowanie: mgr Karina Mańkowska

Data opracowania: LUTY 2021 r. - MAJ 2022 r.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXX/263/22

Rady Gminy Karsin

z dnia 2 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:

1. 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. wpłynęło jedno pismo osób fizycznych z dnia 12 maja 2022r. z następującymi uwagami:

1) Uwaga dot. dz. geod. nr 367/17 oraz jej sąsiedztwa -działek gminnych położonych na wschód od dz. 357/17 dot. terenu drogi wewnętrznej oznaczonej w projekcie planu symbolem 4.KDW – autorzy uwagi wnioskują, by w całości utrzymać zapisy obowiązującego dotychczas planu miejscowego z 2003r. (Uchwala Nr VIII/76/03 Rady Gminy Karsin z dnia 25.03.2003r.) i na dz. 367/17 zamiast drogi wewnętrznej utrzymać zieleń izolacyjną , zgodnie z wnioskiem do planu zgłoszonym w lutym 2021r.

Uwaga została w rozstrzygnięciu Wójta **nieuwzględniona.**

Uzasadnienie: Pozostawia się przeznaczenie 04.KDW na dz. 367/17, jest to dojazd nie tylko do dz. 374/2 (własność Gminy Karsin) ale także do dz. 374/1 (własność prywatna). Nie każdy wniosek do planu wymaga bezwzględnie uwzględnienia przy sporządzaniu nowego planu miejscowego, Gmina ma władztwo planistyczne, a ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu waży się interesy publiczne i interesy prywatne (art. 1 ust 3 ustawy), biorąc pod uwagę liczne i różne uwarunkowania, nie tylko zgłoszone wnioski.

Rada Gminy Karsin akceptuje rozstrzygnięcie Wójta.

2) Uwaga dot. dz. geod. nr 367/13 (własność wnoszących uwagę) wraz z sąsiedztwem dz. gminnych położonych na wschód od działki 367/13 tj. dz. geod. 368/2, 368/3, 368/1, 367/14, 367/16, 367/15, oraz dz. 374/2 i 375/1– dot. terenu oznaczonego symbolem 4.US – autorzy uwagi wnioskują o ograniczenie lokalizacji boiska sportowego wyłącznie do dz. 368/4, ewentualnie do dz. 367/5, ze względu na powodowane funkcjonowaniem boiska „ciągłe niszczenie mienia, bez odszkodowania bądź naprawienia szkody" na skutek „bezprawnej zmiany lokalizacji boiska".

Uwaga została w rozstrzygnięciu Wójta **nieuwzględniona.**

Uzasadnienie: Boisko sportowe to jeden z elementów zagospodarowania terenu 4.US. Uwagi dot. „bezprawnej lokalizacji boiska" są nieuzasadnione, wg planu z 2003r dz. o obecnym numerze ewidencyjnym 367/18 przeznaczona była na parking związany z terenami sportowo-rekreacyjnymi (oznaczenie i ustalenia- „projektowany parking oznaczony symbolem P dla samochodów osobowych dla obsługi obiektu sportowego usytuowanego w sąsiedztwie"), także wyłożony projekt planu dopuszcza takie jego wykorzystanie. Obecne zagospodarowanie terenów sportowo-rekreacyjnych w terenie oznaczonym symbolem 4.US obejmuje także dz. ewidencyjne 368/2, 368/3, 368/1, 367/14, 367/16, 367/15, oraz dz. 374/2 i 375/1. Nie jest w interesie publicznym ograniczanie zagospodarowania sportowo-rekreacyjnego jedynie do dwóch, wskazywanych w uwadze działek ewidencyjnych.

Rada Gminy Karsin akceptuje rozstrzygnięcie Wójta.

3) Uwaga dot. dz. geod. 367/13 (własność wnoszących uwagę) wraz z sąsiedztwem dz. gminnych położonych na wschód od działki 367/13 – dot. terenu oznaczonego symbolem 3.MN i wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy – autorzy uwagi wnoszą o likwidację, usunięcie linii zabudowy od dróg wewnętrznych. Oznaczonych symbolami 04.KDW i 05.KDW

Uwaga została w rozstrzygnięciu Wójta **częściowo uwzględniona** – usunięto linie nieprzekraczalne zabudowy od strony drogi 04.KDW , a także zmniejszono odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy

od drogi 05.KDW z 6m od granicy z drogą na 4m od granicy z drogą, powiększając dzięki temu możliwości sytuowania zabudowy w terenie 3.MN , w tym w szczególności na dz. geod. 367/13

Uzasadnienie: Dokonane korekty na rysunku planu pozwalają na zminimalizowanie ograniczeń w zagospodarowaniu terenu 3.MN, w tym dz. 367/13. Pozostawiono linie zabudowy od drogi 05.KDW ze względów kompozycyjnych oraz po to, by umożliwić np. parkowanie na własnych działkach (sytuowanie budynków bliżej drogi ograniczyłoby lub uniemożliwiło takie rozwiązanie).

Rada Gminy Karsin akceptuje rozstrzygnięcie Wójta.

4) Uwaga dot. dz. 367/13 (własność wnoszących uwagę) wraz z sąsiedztwem działek położonych na wschód od dz. 367/13 – autorzy uwagi wnoszą o określenie w uchwale o przyjęciu planu wskaźnika „stawki za zmniejszenie wartości lub wykup nieruchomości na skutek zmiany planu", gdyż ich zdaniem projekt planu powoduje zmniejszenie wartości ich działki a nawet uniemożliwia korzystanie z niej.

Uwaga została w rozstrzygnięciu Wójta **nieuwzględniona.**

Uzasadnienie: Tego typu zapisy, o jakich mówi uwaga, nie są możliwe do uwzględnienia w ustaleniach planu, wykraczają poza ustalony ustawa zakres planu (art. 15 ust 2 i 3). Kwestie ewentualnych roszczeń odszkodowawczych na skutek zmiany planu czy kwestie wykupów opisane są w art. 36 i 37 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wysokości ew. odszkodowań z tytułu obniżenia wartości nieruchomości można rozważać dopiero po uchwaleniu planu, roszczenia mają charakter cywilno-prawny. Roszczenia wnosi się do gminy. Wysokości odszkodowań ustala się na podstawie zasad przewidzianych w ustawie o gospodarce nieruchomościami, odszkodowanie musi dotyczyć rzeczywistej poniesionej szkody, a nie utraconych korzyści. Twierdzenia o zmniejszeniu wartości nieruchomości czy pozbawieniu przez ustalenia projektu planu możliwości korzystania z działki 367/13 są subiektywne i nieuzasadnione.

Rada Gminy Karsin akceptuje rozstrzygnięcie Wójta.

5) Uwaga dot. dz. 367/13 (własność wnoszących uwagę) wraz z sąsiedztwem działek położonych na wschód od dz. 367/13 – autorzy uwagi wnioskują o określenie klasyfikacji akustycznej dla terenów oznaczonych w planie 3.MN w związku z oddziaływaniem boiska sportowego na tereny zabudowy mieszkaniowej, gdzie dochodzi do przekroczenia dopuszczalnych norm poziomu hałasu zawartych w Rozp. Min. Środowiska z 14 czerwca 2007r w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. Prognoza nie zawiera „ani jednego słowa na temat hałasu na terenach sportu i rekreacji". Zdaniem autorów uwagi boisko sportowe generuje ponadnormatywny hałas, jest uciążliwe dla sąsiedztwa.

Uwaga została w rozstrzygnięciu Wójta **częściowo uwzględniona** - poprzez wprowadzenie do ustaleń projektu planu w części graficznej- rysunku planu oraz w tekście ustaleń (dodano pkt 5 w §13 ust. 5) dla terenu 4.US (teren sportowo-rekreacyjny wraz z boiskiem sportowym) wymaganych w urządzeniu terenu 4.US pasów zieleni izolacyjno-krajobrazowych o szer. min 4m; pasy te wzmocnią istniejącą już w tych miejscach zieleń , dodatkowo izolując sąsiednie tereny mieszkaniowe, w tym dz. 367/13 od potencjalnych uciążliwości powodowanych przez funkcjonowanie terenu sportowo-rekreacyjnego w granicach terenu 4.US. Zmieniono – przesunięto także w terenie 4.US (w części zachodniej terenu), nieprzekraczalne linie zabudowy od strony sąsiednich terenów mieszkaniowych 3.MN aby zminimalizować potencjalne uciążliwości dla działki 367/13.

Uzasadnienie: Ustalenia projektu planu zawierają zapisy w § 5.Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu odnoszące się do standardów akustycznych wymaganych do określenia w planie miejscowym zgodnie z przepisami ustawy Prawo ochrony środowiska oraz rozporządzeniem dot. poziomów hałasu: w ust 6 pkt 1 dot. terenów MN, pkt 4 dot. terenów US. Obecnie brak jest pomiarów poziomu hałasu dla obszaru objętego planem, zatem ocena czy poziom ten jest niezgodny z przepisami czy też powoduje nadmierne i niedozwolone uciążliwości jest niemożliwa. Przedstawiona przez autorów uwagi ma subiektywny charakter. W stanie faktycznym teren działki 367/13 jest oddalony od funkcjonującego boiska sportowego, oddzielony pasem dz. geod. 367/17 oraz dwoma rzędami zieleni izolacyjnej usytuowanej w terenie 4.US. Uwzględniając w części uwagę w celu ograniczenia potencjalnie negatywnego oddziaływania terenu sportowego, boiska na sąsiednie tereny mieszkaniowe nakazano poprzez ustalenia planu)(graficzne na rysunku i tekstowe w par. 13 -ustaleniach szczegółowych dla 4.US) dodatkowe wzmocnienie tych pasów zieleni w terenie 4.US, ujawniając je na rysunku jako element wymagany w urządzeniu i zagospodarowaniu terenu. Uwagi odnoszące się do treści prognozy zostaną uwzględnione w podsumowaniu strategicznej oceny oddziaływania na środowisko (procedura tocząca się równolegle z procedura planistyczną), kwestie warunków

akustycznych obszaru objętego projektem planu oraz oceną skutków realizacji jego ustaleń w zakresie hałasu są omówione w dokumencie Prognozy oddziaływania na środowisko. Organy odpowiedzialne za ochronę środowiska nie zawarły w swoich opiniach do projektu uwag w tym zakresie.

Rada Gminy Karsin akceptuje rozstrzygnięcie Wójta.

6) Uwaga dot. dz. 367/13 (własność wnoszących uwagę) wraz z sąsiedztwem działek położonych na wschód od dz. 367/13 – dot. terenów oznaczonych w projekcie planu symbolami 3.MN oraz 4.KDW – wg autorów uwagi projekt planu projekt planu narusza interes prawny właścicieli dz. 367/13, zmieniając dotychczasowe ustalenia planu z 2003r. – ustalając drogę wewnętrzną w miejscu zieleni.

Uwaga została w rozstrzygnięciu Wójta **nieuwzględniona.**

Uzasadnienie: Projekt planu utrzymuje dotychczasowe przeznaczenie terenu dla dz. 367/13 (wg dotychczas obowiązującego planu z 2003r. jest to część terenu oznaczonego jako „MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej". Plan ten umożliwiał wydzielenie 4 dz. o pow. maksymalnie ok.1300m2, dopuszczał sytuowanie na nich budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz wolnostojących garaży z częścią gospodarczą, ustalał 20% pow. zabudowy , min 20% pow. biologicznie czynnej, dachy o nachyleniu 30-50stopni, wysokości budynków do 8,5m. Obecnie proponowane projektem planu zapisy są bardzo zbliżone (ustalono jednak większy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej). Zmianie uległo przeznaczenie dz. 367/17 – dotychczas był to teren wskazywany dla zieleni izolacyjnej, w stanie faktycznym jest to od wielu lat teren wykorzystywany jako dojazd, wg wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu – droga wewn. 04.KDW. Zdaniem organu sporządzającego plan zmiana przeznaczenia terenu z zieleni na drogę wewn. nie narusza interesu prawnego właścicieli nieruchomości dz. 367/13, nie uniemożliwia wykorzystywania ich działki zgodnie z dotychczasowym i zgodnie z faktycznym sposobem zagospodarowania i użytkowania. Wprowadzone zmianą nowe przeznaczenie dz. 367/17 (04.KDW) ze względu na charakter tego dojazdu i obsługę niewielu użytkowników nie będzie stanowił nadmiernego negatywnego oddziaływania na dz. 367/13. Dz. 367/17 jest własnością gminy, a gmina tak jak i każdy inny właściciel ma zgodnie z przepisami ustaw prawo do jej zagospodarowania (art. 6). Podnoszone w uwadze i uzasadnieniu argumenty i twierdzenia, iż projekt planu poprzez swoje ustalenia powoduje obniżenie komfortu życia mieszkańców budynku na dz.367/13, a droga wewnętrzna na dz. 367/17 spowodować może katastrofę budowlaną, jest rozwiązaniem dysfunkcjonalnym i ogranicza swobodę korzystania z dz. 367/13, czy nawet „powoduje brak możliwości dalszego życia w takim środowisku" są mocno subiektywne i nadmiernie emocjonalne. Funkcjonujące nasadzenia zieleni, oddalenie płyty boiska od granicy działki 367/13 zmniejszają potencjalne uciążliwości sąsiedztwa . Nie można też automatycznie przyjmować, iż boisko sportowe zawsze będzie negatywnie oddziaływać akustycznie na nieruchomości sąsiednie. Teren 4.US to teren służący całej społeczności wsi, zaspokaja potrzeby mieszkańców w zakresie aktywności fizycznej, wspomaga prawidłowy rozwój psychofizyczny i wychowanie młodzieży, umożliwia aktywny wypoczynek i rekreacje na wolnym powietrzu także osobom dorosłym. Jego funkcjonowanie jest w interesie publicznym, nie ogranicza możliwości wykorzystywania sąsiednich terenów mieszkaniowych, na których także istnieją już budynki mieszkalne jednorodzinne.

Rada Gminy Karsin akceptuje rozstrzygnięcie Wójta.

7) Uwaga dot. niezgodności projektu planu ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Karsin w zakresie terenów 32.MN, 33.MN, 34.MN.

Uwaga została w rozstrzygnięciu Wójta **nieuwzględniona.**

Uzasadnienie: Projekt planu uwzględnia stan faktyczny i prawny dot. terenów 32.MN, 33.MN, 34.MN. Znajdują się na nich wydzielone geodezyjnie działki budowlane, część z nich jest już dawno zabudowana, na podstawie prawomocnych decyzji o warunkach zabudowy (te nie muszą uwzględniać zapisów Studium, nie jest ono dla takich decyzji wiążące, gdyż nie jest przepisem prawa miejscowego). Ustalanie obecnie dla tych terenów przeznaczenia „tereny do zalesień" byłoby nieuzasadnione i nieracjonalne, ponadto narażałoby gminę na negatywne skutki prawno-finansowe. Zgodność planu miejscowego ze Studium nie może być rozumiana jako dokładne odwzorowanie zapisów studium na rysunku planu i odwrotnie. Ostatnia zmiana dokumentu Studium nie dotyczyła obrębu Karsin, była to zmiana jednostkowa dotycząca konkretnie wskazywanych w uchwale obszarów, natomiast dokument podstawowy Studium uchwalony został przez Radę Gminy w roku 2001. Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym art. 2 ust 3 „Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny

i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne". Ze względu na znaczny upływ czasu od daty przyjęcia dokumentu Studium stan faktycznego zagospodarowania i zabudowy dotyczący terenów oznaczonym symbolami 32.MN, 33.MN, 34.MN uległ istotnym zmianom w stosunku do roku 2001, sporządzany plan musi uwzględniać realnie funkcjonujący sposób zagospodarowania tych terenów, wydane prawomocne decyzje administracyjne dot. wydzieleń geodezyjnych, pozwoleń na budowę oraz szanować prawo własności położonych w granicach tych terenów nieruchomości.

Rada Gminy Karsin akceptuje rozstrzygnięcie Wójta.

8) Uwaga dot. terenów oznaczonych symbolami US oraz RM – autorzy zwracają uwagę na niespójności w zapisach projektu planu (tekstowych i graficznych) uniemożliwiające prawidłowe i jednoznaczne odczytanie zapisów planu.

Uwaga została w rozstrzygnięciu Wójta **uwzględniona –** rzeczywiście na rysunku planu w legendzie zakradł się błąd, omyłkowo przypisano opis tekstowy do konkretnych oznaczeń graficznych, błąd ten poprawiono przywracając właściwe opisy oznaczeniom graficznym. Błąd ten miał charakter błędu pisarskiego.

Rada Gminy Karsin akceptuje rozstrzygnięcie Wójta.

9) Uwaga dot. dz. 852, 851, 895, 896 , tj. terenu 21.P/U -autorzy uwagi kwestionują ustalone przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem 21.P/U ze względu na ich położenie w granicach chronionego obszaru Natura 2000. Ich zdaniem „zaburzy to przestrzeń krajobrazową okolic rzeki Niechwaszcz", wpłynie na funkcjonujący tam ekosystem, doprowadzi do istotnych zmian w siedliskach ptaków, w tym gatunków chronionych.

Uwaga została w rozstrzygnięciu Wójta **nieuwzględniona.**

Uzasadnienie: Ustalone przeznaczenie dotyczy terenów wskazywanych w dokumencie Studium gminy jako „tereny rozwojowe" , w dawnym planie ogólnym gminy Karsin (symbol 5.24a.P,UR i 5.24.b.P,UR) przeznaczony „dla projektowanych drobnych zakładów przemysłowych, ewentualnie rzemiosła o niesprecyzowanym profilu produkcji i usług, z wyłączeniem branż wodochłonnych i o uciążliwych ściekach". Ani prognoza oddziaływania na środowisko ani opinie oraz uzgodnienia organów odpowiedzialnych za ochronę przyrody i ochronę środowiska (w tym RDOS w Gdańsku) nie kwestionowały ustalonego projektem planu przeznaczenia. Zgodnie z prognozą (co wykazano w rozdziale 7.9.) realizacja ustaleń projektu „Planu..." nie spowoduje negatywnego oddziaływania na obszary Natura 2000 i inne formy ochrony przyrody. Samo położenie jakiegoś obszaru w granicach obszaru Natura 2000 nie jest automatycznie wskazaniem do pozostawienia takiego terenu jako bezinwestycyjnego.

Rada Gminy Karsin akceptuje rozstrzygnięcie Wójta.

Przewodniczący Rady Gminy

Bogdan Pepliński

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXX/263/22

Rady Gminy Karsin

z dnia 2 czerwca 2022 r.

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 2022r 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. 1. Nie planuje się budowy ani wydzielania nowych dróg publicznych gminnych w granicach opracowania planu, nowe projektowane drogi to drogi wewnętrzne (KDW).

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1372 z późn. zm.), zapisane w niniejszym planie, obejmują:

1) ścieżkę pieszo-rowerową oznaczoną symbolami 020.KDX, 021.KDX, 022.KDX;

2) rozbudowę istniejących sieci wodociągowej, służącą do obsługi terenów przyległych;

3) rozbudowę istniejących sieci kanalizacji sanitarnej, służącą do obsługi terenów przyległych;

4) dopuszcza się realizację sieci kanalizacji deszczowej odwadniającej gminną, publiczną drogę lokalną i tereny przyległe.

§ 2. 1. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 305, ze zm.), przy czym limity wydatków budżetowych na programy inwestycyjne wieloletnie są ujęte każdorazowo w budżecie gminy na każdy rok.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej w zakresie sieci wodociągowych oraz kanalizacji sanitarnej zostaną uwzględnione w kolejnych planach rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych oraz w programach inwestycyjnych zarządcy sieci w kolejnych latach, po roku 2027.

3. Dopuszcza się finansowanie realizacji zadań także z zewnętrznych, z poza budżetu gminy, źródeł, w tym funduszy na rozwój regionalny, pożyczek i kredytów preferencyjnych lub umów z innymi podmiotami.

4. Koszty realizacji zadań będą każdorazowo określane na podstawie indywidualnych wycen i kosztorysów.

5. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, w tym ustawą z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane, ustawą z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska, ustawą z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody, a także ustawami z dnia 29 stycznia 2004r. Prawo zamówień publicznych, ustawą z dnia 20 grudnia 1996r. o gospodarce komunalnej i ustawą z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków.

6. Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiącej zadania własne gminy prowadzona będzie we współdziałaniu z innymi podmiotami publicznymi i prywatnymi, działającymi i inwestującymi na terenie gminy, w sposób zapewniający koordynację prac przy realizacji poszczególnych elementów uzbrojenia technicznego.

7. 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 energie cieplną 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/263/22

Rady Gminy Karsin

z dnia 2 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/635128/uchwala_w_sprawie_uchwalenia_miejscowego_planu_zagospodarowania_

Przewodniczący Rady Gminy

Bogdan Pepliński

Uzasadnienie

1. Wstęp

Plan jest realizacją Uchwały Nr XVII/131/20 Rady Gminy Karsin z dnia 30 września 2020r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Karsin, gmina Karsin, zmienionej następnie Uchwałą Nr XIX/N/159/20 Rady Gminy Karsin z dnia 24 grudnia 2020r. (w uchwale tej poszerzono zakres przestrzenny opracowania). Obszar objęty planem ma pow. ok. 120 ha, jest położony po obu stronach drogi powiatowej - ul. Długiej, na południe od linii kolejowej. Plan obejmuje tereny zabudowane oraz grunty rolne, dotychczas nie zabudowane i leśne. Zabudowa wzdłuż drogi powiatowej to fragment historycznego układu ruralistycznego Karsina, objęty strefą ochrony konserwatorskiej.

Plan uwzględnia uwarunkowania położenia, stan istniejącego zainwestowania i zabudowy oraz stan zdecydowany wydanymi decyzjami o warunkach zabudowy i decyzjami ustalającymi lokalizację inwestycji celu publicznego. Wydzielenia 32.MN, 33.MN, 34.MN, 42.MN oraz 43.MN są konsekwencją wydanych decyzji o warunkach zabudowy.

Plan kontynuuje idee rozwoju zabudowy o funkcjach niemieszkalnych przy drodze powiatowej – teren 21.P/U , wskazany dla takich funkcji w dawnym planie ogólnym gminy Karsin a także w Studium gminy.

Obszar planu to obszar intensywnej presji urbanizacyjnej, co skutkuje licznymi 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 granicach opracowania obowiązują obecnie jedynie dla niewielkich fragmentów miejscowe plany z lat 2000 i 2003. Plany te w myśl art. 34 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym utracą moc po wejściu w życie niniejszego planu.

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 w całości położony w granicach obszaru Natura 2000 PLB 220009 Bory Tucholskie., a jego północno-wschodni fragment położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Borów Tucholskich.

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 dotychczas niezabudowanego (południowy fragment planu) rolne i leśne przeznaczenie terenów, jedynie na fragmentach wskazując zasięgi „terenów rozwojowych" (np. przy drodze powiatowej w zasięgu powtarzającym ustalenia dawnego planu ogólnego). Dla tych „terenów rozwojowych" w projekcie planu ustalono przeznaczenie terenów stanowiące kontynuację sposobów zagospodarowania i zabudowy występujących w sąsiedztwie lub zgodnie z wcześniejszymi opracowaniami planistycznymi gminy (plan ogólny z 1991r).

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 ładu 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 zasady kształtowania zabudowy uwzgledniające 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 Karsin-Czersk, ustalonymi zasadami kształtowania zabudowy w terenach, na których dopuszcza się zabudowę oraz poprzez zakaz zabudowy w terenach rolnych (tereny oznaczone jako R) i leśnych (ZL). Pozwoli to na pozostawienie przedpola wsi Karsin od strony Czerska jako niezabudowanych, otwartych, rolnych, co jest korzystne krajobrazowo.

Warunki przyrodnicze obszaru, zwłaszcza w granicach OCHK, a także w środowej i południowej części obszaru opracowania, dotychczas niezabudowane lub zabudowane jedynie pojedynczymi obiektami uwzględniono ograniczając możliwości dalszej zabudowy. Wskazania dla takich decyzji wynikają także z opracowania ekofizjograficznego podstawowego sporządzonego na potrzeby planu.

Obszar opracowania w centralnej części to fragment korytarza ekologicznego rangi subregionalnej wg planu zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego – „Leśny łącznik dolin Zbrzycy i Niechwaszcz koło Wiela".

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 oraz w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Borów Tucholskich. Obowiązują dla nich 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) i Uchwała Sejmiku Woj. Pomorskiego dotycząca obszarów chronionego krajobrazu w woj. pomorskim.

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

Plan określa się wymagane standardy akustyczne dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) i zagrodowej (RM), mieszkaniowo-usługowej (MN/U), sportowo-rekreacyjnej (US). Dla terenów w sąsiedztwie linii kolejowej plan nakazuje w zabudowie mieszkaniowej stosowanie odpowiednich zabezpieczeń przed hałasem.

Centralny fragment obszaru opracowania położony jest w zasięgu korytarza ekologicznego wyznaczonego w „Koncepcji sieci ekologicznej województwa pomorskiego dla potrzeb planowania przestrzennego" (Bezubik i in. 2014), w związku z czym utrzymuje się lasy w dotychczasowym leśnym użytkowaniu, ustalając jedynie zmianę leśnego przeznaczenia dla terenu 41.MN, już zabudowanego (dz. geod. 853/4) oraz terenu 46.RM (także zabudowany z zabudową zagrodową istniejącą), a także dla projektowanej ścieżki pieszo-rowerowej0 wydzielenia 021.KDX i 022.KDX.

Uzyskano zgodę na zmianę leśnego przeznaczenia na cele nieleśne, wydaną przez Marszałka Województwa Pomorskiego nr dec WBG-OGR.404.10.2022.AS z dnia 21 marca 2022r. dla gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa o łącznej powierzchni 0,4478ha dla części dz. nr 857/1, 1062, 853/4, 853/48, 853/47, 853/45 przeznaczonych w projekcie mpzp na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), tereny zieleni izolacyjno-krajobrazowej (ZI) oraz tereny komunikacyjne -ciągi pieszo-rowerowe (KDX).

Około 30% powierzchni obszaru opracowania zajmują lasy (tereny o symbolu ZL), plan ustala ich zachowanie i ochronę.

Założono docelowe włączenie nowych terenów inwestycyjnych do sieci wodociągowych i kanalizacji sanitarnej wiejskiej, obszar opracowania znajduje się w granicach obecnie wyznaczonego obszaru aglomeracji Karsin (wg Uchwały Nr XIX/157/20 Rady Gminy Karsin z dnia 24 grudnia 2020r.).

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 zabytków. Jedynie jeden obiekt ujęty jest w ewidencji zabytków- budynek mieszkalny przy ul. Długiej 8 z pocz. XX w. , dla budynku określono planem zasady ochrony. Część obszaru planu po obu stronach drogi powiatowej to fragment historycznego układu ruralistycznego wsi Karsin ustanowiono dla niego strefę ochrony konserwatorskiej i zasady ochrony. Dla nowej zabudowy mieszkaniowej ustalono zasady kształtowania zabudowy w celu nawiązania do tradycyjnych form architektury regionalnej Kaszub.

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 , a także dla terenów KDD (tereny komunikacji, dróg publicznych, istniejąca droga powiatowa oraz droga gminna) 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. Nakaz wskazania miejsc dla parkowania pojazdów wyposażonych w karty parkingowe ustalono także dla funkcji usługowych np. 5.U oraz w terenie 4.US.

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 lub produkcyjno-usługowe 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 wydzieleń dla dróg wewnętrznych to własność gminy Karsin, droga powiatowa nr 2410G to własność Skarbu Państwa. Lasy w granicach opracowania to przede wszystkim lasy prywatne, administrowane przez Nadleśnictwo Kościerzyna. Teren 4.US 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. Od strony północnej do granic opracowania przylega obszar kolejowy linii kolejowej nr 215 relacji Laskowice Pomorskie - Bąk, stanowiący teren zamknięty kolejowy. W planie uwzględniono ograniczenia wynikające z sąsiedztwa linii kolejowej. W planie wskazano pas 10 m od granicy terenu zamkniętego kolejowego, w której obowiązują zakazy, nakazy i dopuszczenia oraz odstępstwa wynikające z przepisów odrębnych oraz pas 20m z ograniczeniami zgodnie z przepisami odrębnymi.

2.9 Potrzeby interesu publicznego.

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

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 sporządzania. 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 , zwłaszcza w części południowej obszaru. W części tej wskazano jedynie nowe tereny przewidywane dla funkcji gospodarczych- produkcyjno-składowych i usługowych – teren 21.P/U, w lokalizacji powtarzającej takie dyspozycje ustalone planem ogólnym gminy z 1991r. Nowe tereny dla działalności gospodarczych sytuowane w oddaleniu od zwartej zabudowy wsi, możliwe do dogodnej obsługi komunikacyjnej, stanowić mogą atrakcyjną ofertę inwestycyjną.

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, wniesiono także kilka wniosków osób fizycznych.

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 wniesiono jedno pismo osób fizycznych z uwagami. Część z nich uwzględniono poprzez wprowadzenie drobnych korekt w ustaleniach projektu planu (korekty linii nieprzekraczalnych zabudowy w terenie 3.MN od strony dróg wewnętrznych w terenie 4.US, a także wprowadzenie wymaganych w urządzeniu terenu 4.US pasów zieleni izolacyjno-krajobrazowej) skorygowano także błąd w oznaczeniach symboli graficznych w legendzie rysunku planu. Pozostałych uwag nie uwzględniono, uznając je za nieuzasadnione.

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.

Woda dostarczana siecią wodociągową 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 głównie interes publiczny, jednak nie wpływają negatywnie na interesy prywatne właścicieli nieruchomości, utrzymując dla większości gruntów rolnych i leśnych ich dotychczasowe 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. Nie planuje się realizacji celów publicznych np. wydzielania nowych dróg publicznych na gruntach prywatnych.

2.14 Wymagania ładu 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 wykonana 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 2022r. 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 wniesiono jedno pismo osób fizycznych z uwagami,

Wójt dokonał rozstrzygnięcia tych uwag, z których część uwzględnił wprowadzając do projektu planu niezbędne korekty,

Wójt dokonał podsumowania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

- 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.