

UCHWAŁA Nr XLIV/371/24

RADY GMINY KARSIN z dnia 4 kwietnia 2024r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Karsin

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2023r. poz. 40, ze zm.), art. 20 ust. 1, w zw. z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023r. poz. 977, ze zm.), art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023r. poz. 1688), w związku z uchwałą Nr XXXVII/317/23 Rady Gminy Karsin z dnia 11 maja 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego 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 XXXVII/317/23 Rady Gminy Karsin z dnia 11 maja 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego 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. 8,10 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) MNW – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej,
 - b) KR – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - c) KP – teren komunikacji pieszo-jezdnej,
 - d) KPP – teren komunikacji pieszej,
 - e) IK - teren kanalizacji,
 - f) RN – tereny rolnictwa z zakazem zabudowy,
 - g) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych, płynących;
- 5) strefa ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Karsin;
- 6) granica Obszaru Chronionego Krajobrazu Borów Tucholskich;
- 7) istniejąca linia elektroenergetyczna napowietrzna nn 0,4kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej 7m (po 3,5m od osi linii w obie strony);
- 8) pas 20m od granicy obszaru kolejowego w którym wykonanie robót budowlanych wymaga każdorazowego uzgodnienia z zarządcą infrastruktury kolejowej;
- 9) pas 10m od granicy obszaru kolejowego z zakazem sytuowania budowli i budynków zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi transportu kolejowego;
- 10) zieleń wysoka do ochrony.

5. Cały obszar opracowania znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 PLB 220009 Bory Tucholskie.

6. Pozostałe oznaczenia na rysunkach planu, nie wymienione w ust. 4 i 5 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) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw oraz akty wykonawcze, a także akty prawa miejscowego;
- 8) 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.,

- 9) rysunku planu - należy przez to rozumieć część graficzną planu stanowiącą załącznik nr 1 do uchwały;
- 10) 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;
- 11) 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;
- 12) 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, zieleni 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 ;
- 13) 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;
- 14) 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;
- 15) zabudowie - należy przez to rozumieć budynki lub zespoły budynków oraz inne obiekty kubaturowe typu wiata, altana, zlokalizowane na wyznaczonych w planie terenach.

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 udziału powierzchni zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej oraz nadziemna intensywność zabudowy nie dotyczą działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla obiektów infrastruktury technicznej bądź jako dojścia, dojazdy.
5. W granicach planu dopuszcza się wydzielenia nieruchomości dla lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (np. stacja transformatorowa, przepompownia, osadnik itp.), parametry ewentualnych wydzieleni geodezyjnych tego typu zgodnie z wymogami technologii i przepisami odrębnymi, minimalnej powierzchni tego typu wydzieleni 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 § 11-21 uchwały, w tym linie zabudowy, wielkości udziału powierzchni zabudowy na działce budowlanej (wyrażonej w procentach), minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej (wyrażonej w procentach), intensywności zabudowy, 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 jednego terenu inwestycyjnego obejmującego działkę budowlaną 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; długość wystawek i lukarn nie może przekraczać 30% długości danej połaci dachowej;
- 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.

6. Dla istniejącej w dniu uchwalenia planu zabudowy ustala się:

- 1) dla działek zabudowanych niezgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy. Dopuszcza się jej remonty i przebudowę. Dopuszcza się jej zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy na nowe funkcje zgodnie z ustaleniami obowiązującymi na danym terenie;
- 2) dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie innych kątów nachylenia dachów niż określone planem;
- 3) dopuszcza się przebudowę lub zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków zgodnie z ustaleniami planu;
- 4) dla działek z istniejącą zabudową, na których przekroczono wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej, dopuszcza się jego zachowanie;
- 5) dla działek z istniejącą zabudową, na których przekroczono wskaźnik udziału powierzchni zabudowy, dopuszcza się jego zachowanie;
- 6) dla działek z istniejącą zabudową, na których przekroczono nadziemną intensywność zabudowy, dopuszcza się jej zachowanie;
- 7) dopuszcza się nadbudowę istniejącej zabudowy, zgodnie z ustaleniami planu;
- 8) dla budynków wyższych niż ustalone w ustaleniach szczegółowych, dopuszcza się podczas wymiany pokrycia dachu, pozostawienie istniejącej wysokości budynku z dopuszczeniem tolerancji wynikającej ze zmian technologicznych;
- 9) dopuszcza się stosowanie w części rozbudowywanej, przebudowywanej i nadbudowywanej dachu o geometrii i pokryciu jak w części istniejącej;

- 10) w przypadku rozbiórki i odbudowy budynku obowiązują ustalone dla poszczególnych terenów linie zabudowy, zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy: jak dla nowej zabudowy.
7. 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.
8. Ogólnodostępnymi terenami publicznymi w obszarze planu są: tereny komunikacji drogowej drogi wewnętrzne, oznaczone symbolami KR, a także ciągi piesze oznaczone symbolem KPP i tereny komunikacji pieszo-jezdnej KP.
9. W granicach terenów wymienionych w ust. 7 ustala się: nakaz dostosowania zagospodarowania i urządzenia terenu, w szczególności chodników, przejść przez jezdnię 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 dotyczące planu ochrony obszaru Natura 2000 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. Przy realizacji ustaleń planu uwzględnić należy wymogi dotyczące ochrony gatunkowej roślin, grzybów i zwierząt, zgodnie z przepisami odrębnymi. Realizacja ustaleń planu nie stanowi przesłanki wystarczającej do uzyskania stosownych zezwoleń odpowiednich organów na odstępstwa od zakazów w stosunku do gatunków chronionych.
4. Ustala się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych. Zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego.
5. Ustala się następujące standardy ochrony akustycznej w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska oraz rozporządzenia dotyczącego dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
 - 1) dla terenów o symbolach MNW – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) dla pozostałych terenów, nie wymienionych w pkt 1, standardów nie określa się.
6. 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.
7. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną (MNW) 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 zachowania i ochrony zieleni

wysokiej, a także wzmocnienia istniejącej zieleni, w tym poprzez wprowadzenie nowych, zróżnicowanych elementów w postaci zieleńców, krzewów, trawników, drzew.

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

9. 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.

10. W granicach planu gleby pochodzenia organicznego podlegają ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi, ich wyłączenie z produkcji rolnej wymaga uzyskania decyzji zezwalającej na takie wyłączenie.

§ 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, aleje i szpalery 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.

§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. W całym obszarze planu dopuszcza się scalanie, łączenie i podziały nieruchomości.
2. Ustalenia w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) dla działek budowlanych przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikacyjną (nowo wydzielane dojścia, dojazdy) ustala się wielkość dowolną;
 - 2) dla działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną ustala się wielkość nie mniejszą niż 900m²;
 - 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. Minimalna szerokość nowo wydzielanych dojazdów do działek budowlanych – 8,0 m, z wyjątkiem dojazdu do maksymalnie 3 działek budowlanych, gdzie dopuszcza się szerokość dojazdu 6,0 m; w przypadku nieprzelotowego zakończenia dojazdu obowiązuje zakończenie dojazdu placem do zawracania o minimalnej wielkości 12,5 x12,5 m.
4. W granicach planu dopuszcza się wydzielania 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.
5. Minimalna wielkość nowo wydzielanych działek nie dotyczy podziałów w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic.
6. Za zgodne z ustaleniami planu uznaje się działki wydzielone przed dniem wejścia w życie planu, dla istniejących w dniu uchwalenia planu 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 nn-0,4kV wraz ze strefą ograniczeń (pasem ochrony funkcyjnej) w zagospodarowaniu szerokości 7m (po 3,5m 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 niskiego 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; zasięg pasa pokazano na rysunku planu;
 - 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 RN 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 (pas drogowy położony jest poza granicami obszaru objętego planem) oraz droga publiczna gminna - ul. Podleśna (pas drogowy poza granicami obszaru objętego planem).
2. Obsługa komunikacyjna terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi z istniejących dróg publicznych (w tym położonych poza granicami obszaru objętego planem) oraz dróg wewnętrznych (oznaczonych symbolem KR), 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 wewnętrznych dopuszcza się ruch 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 (KR), ciągów pieszo-jezdných (KP) oraz ciągów pieszych (KPP), 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 komunikacji drogowej w taki sposób, aby jej lokalizacja nie kolidowała z projektowanymi oraz istniejącymi urządzeniami drogowymi;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej w pasach dróg wewnętrznych (KR), a także w terenach rolnych (RN), 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 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 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;
- 4) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z wykorzystaniem zbiorników podziemnych i naziemnych.

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

10. W zakresie melioracji:

- 1) dopuszcza się budowę, przebudowę urządzeń wodnych oraz urządzeń melioracyjnych;
- 2) dopuszcza się likwidację istniejących urządzeń wodnych lub innych urządzeń melioracyjnych pod warunkiem zapewnienia ciągłości i funkcjonalności całego systemu do regulacji stosunków wodnych, jeżeli te urządzenia stanowią element takiego systemu.

11. 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 : 1MNW, 2MNW

1. Symbol i powierzchnia terenu:

- 1) 1MNW – pow. ok. 0,90 ha;
- 2) 2MNW – pow. ok. 1,11 ha;

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

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, wiaty, altany,
- e) dojścia, dojazdy, miejsca parkingowe dla potrzeb własnych,
- f) usługi nieuciążliwe wbudowane, w tym z zakresu rzemiosła usługowego;

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) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 25%;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40%.
- 5) nadziemna intensywność zabudowy – minimum 0, maksimum – 0,50;
- 6) wskaźniki miejsc parkingowych: min 1 miejsce na mieszkanie, przy sytuowaniu usług wbudowanych – dodatkowo min 1 miejsce na każde rozpoczęte 30m² usługi, nie mniej niż 1 miejsce;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej- nie określa się.

4. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość zabudowy – budynki główne do 9m, do 2 kondygnacji nadziemnych, budynki towarzyszące garażowe oraz gospodarcze – do 6m; wiaty, altany- do 5m;
- 2) dopuszcza się podpiwniczenie;
- 3) dachy – dla budynków głównych mieszkalnych, dwuspadowe symetryczne; dla budynków towarzyszących garażowych, gospodarczych, 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) dla przebudów, rozbudów, nadbudów istniejącej zabudowy dopuszcza się zasady określone w §4 ust. 6.

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 położone są w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Karsin, obowiązują ustalenia §6 ust. 2;
- 3) w terenie 1MNW ze względu na położenie w sąsiedztwie linii kolejowej obowiązują ustalenia §8 ust. 4;
- 4) w zagospodarowaniu terenów uwzględnić ograniczenia wynikające z przebiegu istniejącej linii napowietrznej elektroenergetycznej nn 0,4kV, w pasie ochrony funkcyjnej linii pokazanej na rysunku planu obowiązują ustalenia §8 ust. 1 i 2;

- 5) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej, ustala się nakaz zapewnienia dostępu do sieci w celach technologicznych.
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 publicznych (np. z ul. Długiej lub ul. Podleśnej).
7. **Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej** - zgodnie z §10.
8. **Stawka procentowa: 30%.**

§ 12. Ustalenia szczegółowe dla terenów : 3MNW

1. Symbol i powierzchnia terenu:

- 1) 3MNW – pow. ok. 1,39 ha;

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

- 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, wiaty, altany,
 - e) dojścia, dojazdy, miejsca parkingowe dla potrzeb własnych,
 - f) usługi nieuciążliwe wbudowane, w tym z zakresu rzemiosła usługowego;
- 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) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 20%;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40%;
 - 4) nadziemna intensywność zabudowy – minimum 0, maksimum – 0,40;
 - 5) wskaźniki miejsc parkingowych: min 1 miejsce na mieszkanie, przy sytuowaniu usług wbudowanych – dodatkowo min 1 miejsce na każde rozpoczęte 30m² usługi, nie mniej niż 1 miejsce;
 - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej- nie określa się;

4. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość zabudowy – budynki główne do 9m, do 2 kondygnacji nadziemnych, budynki towarzyszące garażowe oraz gospodarcze – do 6m; wiaty, altany- do 5m;
- 2) dopuszcza się podpiwniczenie;
- 3) dachy – dla budynków głównych mieszkalnych, dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe; dla budynków towarzyszących garażowych, gospodarczych, 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) dla przebudów, rozbudów, nadbudów istniejącej zabudowy dopuszcza się zasady określone w §4 ust. 6.

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 3MNW ze względu na położenie w sąsiedztwie linii kolejowej obowiązują ustalenia §8 ust. 4;

- 3) w zagospodarowaniu terenów uwzględnić ograniczenia wynikające z przebiegu istniejącej linii napowietrznej elektroenergetycznej nn 0,4kV, w pasie ochrony funkcyjnej linii pokazanej na rysunku planu obowiązują ustalenia §8 ust. 1 i 2;
 - 4) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej, ustala się nakaz zapewnienia dostępu do sieci w celach technologicznych.
6. **Zasady obsługi komunikacyjnej** – zgodnie z §9 oraz:
- 1) ustala się dojazdy z przyległych, sąsiednich dróg publicznych (np. z ul. Podleśnej), dróg wewnętrznych (oznaczonych symbolem 1KR, 2KR, 3KR) lub poprzez dojazdy w sąsiednich działkach na podstawie ustanowionych służebności przejazdu.
7. **Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej** - zgodnie z §10.
8. **Stawka procentowa: 30%.**

§ 13. Ustalenia szczegółowe dla terenów : 4MNW, 5MNW, 6MNW

1. Symbol i powierzchnia terenu:

- 1) 4MNW – pow. ok. 0,38 ha;
- 2) 5MNW – pow. ok. 0,54
- 3) 6MNW – pow. ok. 1,70 ha.

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

- 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, wiaty, altany,
 - e) dojścia, dojazdy, miejsca parkingowe dla potrzeb własnych,
 - f) usługi nieuciążliwe wbudowane, w tym z zakresu rzemiosła usługowego;
 - 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) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 20%;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 50%.
 - 4) nadziemna intensywność zabudowy – minimum 0, maksimum – 0,40;
 - 5) wskaźniki miejsc parkingowych: min 1 miejsce na mieszkanie, przy sytuowaniu usług wbudowanych – dodatkowo min 1 miejsce na każde rozpoczęte 30m² usługi, nie mniej niż 1 miejsce;
 - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej- 900 m²;

4. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość zabudowy – budynki główne do 9m, do 2 kondygnacji nadziemnych, budynki towarzyszące garażowe oraz gospodarcze – do 6m; wiaty, altany – do 5m;
- 2) dopuszcza się podpiwniczenie;
- 3) dachy – dla budynków głównych mieszkalnych, dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe; dla budynków towarzyszących garażowych, gospodarczych, 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 obszarze Natura 2000 Bory Tucholskie PLB 220009; obowiązują ustalenia §5 ust 1;
 - 2) w terenie 4MNW, 5MNW uwzględnić przebieg istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej, ustala się nakaz zapewnienia dostępu do sieci w celach technologicznych;
 - 3) w zagospodarowaniu terenu 4MNW uwzględnić ograniczenia wynikające z przebiegu istniejącej linii napowietrznej elektroenergetycznej nn 0,4kV, w pasie ochrony funkcyjnej linii pokazanej na rysunku planu obowiązują ustalenia §8 ust. 1 i 2;
 - 4) w zagospodarowaniu terenu 5MNW ustala się nakaz zachowania zieleni wysokiej wskazanej na rysunku planu do ochrony .
6. **Zasady obsługi komunikacyjnej** – zgodnie z §9 oraz:
- 1) ustala się dojazdy z przyległych, sąsiednich dróg wewnętrznych (oznaczonych symbolem KR) lub poprzez dojazdy w sąsiednich działkach na podstawie ustanowionych służebności przejazdu;
 - 2) dopuszcza się dojazdy z nowo wydzielanych z terenów mieszkaniowych dojazdów.
7. **Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej** - zgodnie z §10.
8. **Stawka procentowa: 30%.**

§ 14. Ustalenia szczegółowe dla terenów : 7MNW, 8MNW

1. Symbol i powierzchnia terenu:

- 1) 7MNW – pow. ok. 0,52 ha;
- 2) 8MNW – pow. ok. 0,19

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

- 1) dopuszczalne formy i sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - a) lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych, wolnostojących,
 - b) zieleni towarzysząca, w tym wysoka;
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - d) towarzyszące budynki garażowe na potrzeby własne , budynki gospodarcze, wiaty, altany,
 - e) dojścia, dojazdy, miejsca parkingowe dla potrzeb własnych, a terenie 8MNW dopuszcza się dojazd i dojście do terenu 1IK;
 - f) usługi nieuciążliwe wbudowane, w tym z zakresu rzemiosła usługowego;
- 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) maksymalny udział powierzchni zabudowy terenu – nie większy niż 15%;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 60%.
- 4) nadziemna intensywność zabudowy – minimum 0, maksimum – 0,30;
- 5) wskaźniki miejsc parkingowych: min 1 miejsce na mieszkanie, przy sytuowaniu usług wbudowanych – dodatkowo min 1 miejsce na każde rozpoczęte 30m² usługi, nie mniej niż 1 miejsce;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej- 1200 m²;

4. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość zabudowy – budynki główne do 9m, do 2 kondygnacji nadziemnych, budynki towarzyszące garażowe oraz gospodarcze – do 6m; wiaty, altany- do 5m;
- 2) dopuszcza się podpiwniczenie;

- 3) dachy – dla budynków głównych mieszkalnych, dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe; dla budynków towarzyszących garażowych, gospodarczych, 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 obszarze Natura 2000 Bory Tucholskie PLB 220009; obowiązują ustalenia §5 ust 1;
 - 2) w terenie 7MNW oraz 8MNW uwzględnić przebieg istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej, ustala się nakaz zapewnienia dostępu do sieci w celach technologicznych ;
6. **Zasady obsługi komunikacyjnej** – zgodnie z §9 oraz:
 - 1) ustala się dojazdy z drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem 3KR, z terenów komunikacji pieszo-jezdnej 1KP
 - 2) dopuszcza się dostęp do dróg publicznych poprzez dojazdy w sąsiednich działkach na podstawie ustanowionych służebności przejazdu (w szczególności dotyczy to terenu 8MNW);
7. **Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej** - zgodnie z §10.
8. **Stawka procentowa: 30%.**

§ 15. Ustalenia szczegółowe dla terenów: 1IK

1. Symbol i powierzchnia terenu:

- 1) 1IK – pow. ok.0,0053 ha.

2. Przeznaczenie i sposoby zagospodarowania: IK – teren infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji sanitarnej, 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. Specjalne warunki zagospodarowania terenu i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu:

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

6. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) dojazd do 1IK z drogi 3KR poprzez teren 1KP komunikacji pieszo-jezdnej lub poprzez dojazdy na działkach sąsiednich (usytuowanych poza granicami obszaru objętego planem) poprzez ustanowione służebności ;
- 2) nie przewiduje się miejsc parkingowych w granicach terenu;

7. Stawka procentowa: 0%.

§ 16. Ustalenia szczegółowe dla terenów: 1RN

1. Symbol i powierzchnia terenu:

- 1) 1RN – pow. ok.0,78 ha;

2. Przeznaczenie i sposoby zagospodarowania: RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy,

- 1) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren gruntów ornych, łąk i pastwisk,
 - b) zieleń naturalna,
 - c) zadrzewienia i zakrzewienia,
 - d) ciek 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, wiat oraz altan .

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 (tereny 1WS i 2WS) 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);
- 3) w zagospodarowaniu terenów uwzględnić ograniczenia wynikające z przebiegu istniejącej linii napowietrznej elektroenergetycznej nn 0,4kV, w pasie ochrony funkcyjnej linii pokazanej na rysunku planu obowiązują ustalenia §8 ust. 1 i 2.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej – zgodnie z §9

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

8. Stawka procentowa: 0%.

§ 17.Ustalenia szczegółowe dla terenu : 1WS, 2WS

1. Symbol i powierzchnia terenu:

- 1) 1WS – pow. ok. 0,03 ha;
- 2) 2WS – pow. ok. 0,05 ha.

2. Przeznaczenie i sposoby zagospodarowania: WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych, płynących, 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) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie dotyczy;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 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;
- 2) teren 2WS położony w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia §5 ust. 2;
- 3) w zagospodarowaniu terenu 1WS uwzględnić ograniczenia wynikające z przebiegu istniejącej linii napowietrznej elektroenergetycznej nn 0,4kV, w pasie ochrony funkcyjnej linii pokazanej na rysunku planu obowiązują ustalenia §8 ust. 1 i 2;

6. Zasady obsługi komunikacyjnej – zgodnie z §9

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

8. Stawka procentowa: 0%.

§18.Ustalenia szczegółowe dla terenów: 1KR, 2KR, 3KR

1. Symbol i powierzchnia terenu:

- 1) 1KR – pow. ok. 0,03 ha;
- 2) 2KR – pow. ok.0,03 ha;.

3) 3KR -pow. ok.0,35 ha;

2. Przeznaczenie i sposoby zagospodarowania: KR – teren komunikacji drogowej dróg wewnętrznych, istniejące (1KR, 2KR) i projektowane (3KR) 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 do terenów sąsiednich z drogi - 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) tereny położone w obszarze Natura 2000 Bory Tucholskie PLB 220009;obowiązują ustalenia §5 ust 1;
- 2) tereny zagospodarować i użytkować jako ogólnodostępny o publicznym charakterze, ustala się nakaz dostosowania zagospodarowania i urządzenia terenu do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 3) w terenie 3KR przy sytuowaniu miejsc parkingowych w pasie drogowym nakaz uwzględnienia miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowej jak dla dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zagospodarowaniu terenu 3KR uwzględnić ograniczenia wynikające z przebiegu istniejącej linii napowietrznej elektroenergetycznej nn 0,4kV, w pasie ochrony funkcyjnej linii pokazanej na rysunku planu obowiązują ustalenia §8 ust. 1 i 2.

5. Stawka procentowa: 0%.

§19. Ustalenia szczegółowe dla terenów: 1KPP

1. Symbol i powierzchnia terenu:

- 1) 1KPP – pow. ok. 0,03 ha;

2. Przeznaczenie i sposoby zagospodarowania: KPP – teren komunikacji drogowej, pieszej

3. Parametry techniczne, wyposażenie, dostępność:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu, od ok. 3,2m do ok. 3,5m ;
- 2) wyposażenie oraz elementy zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi
- 3) nie dopuszcza się ruchu samochodowego;
- 4) dopuszcza się 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) 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%.

§20. Ustalenia szczegółowe dla terenów: 1KP

1. Symbol i powierzchnia terenu:

- 1) 1KP – pow. ok. 0,06 ha;

2. Przeznaczenie i sposoby zagospodarowania: KP – teren komunikacji drogowej , pieszo-jezdnej

3. Parametry techniczne, wyposażenie, dostępność:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu;
- 2) wyposażenie oraz elementy zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi
- 3) dopuszcza się ruch samochodowy;
- 4) dopuszcza się 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) 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**

§ 21.

W granicach niniejszego planu traci moc: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla uchwalony Uchwałą Nr XXX/263/22 Rady Gminy Karsin z dnia 9 czerwca 2022 r., opublikowany w Dz. Urz. Woj. Pom. z dnia 18 lipca 2022 r. poz. 2772.

§ 22.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Karsin.

§ 23.

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 Publicznej Gminy Karsin.

Przewodniczący Rady Gminy

Bogdan Pepliński

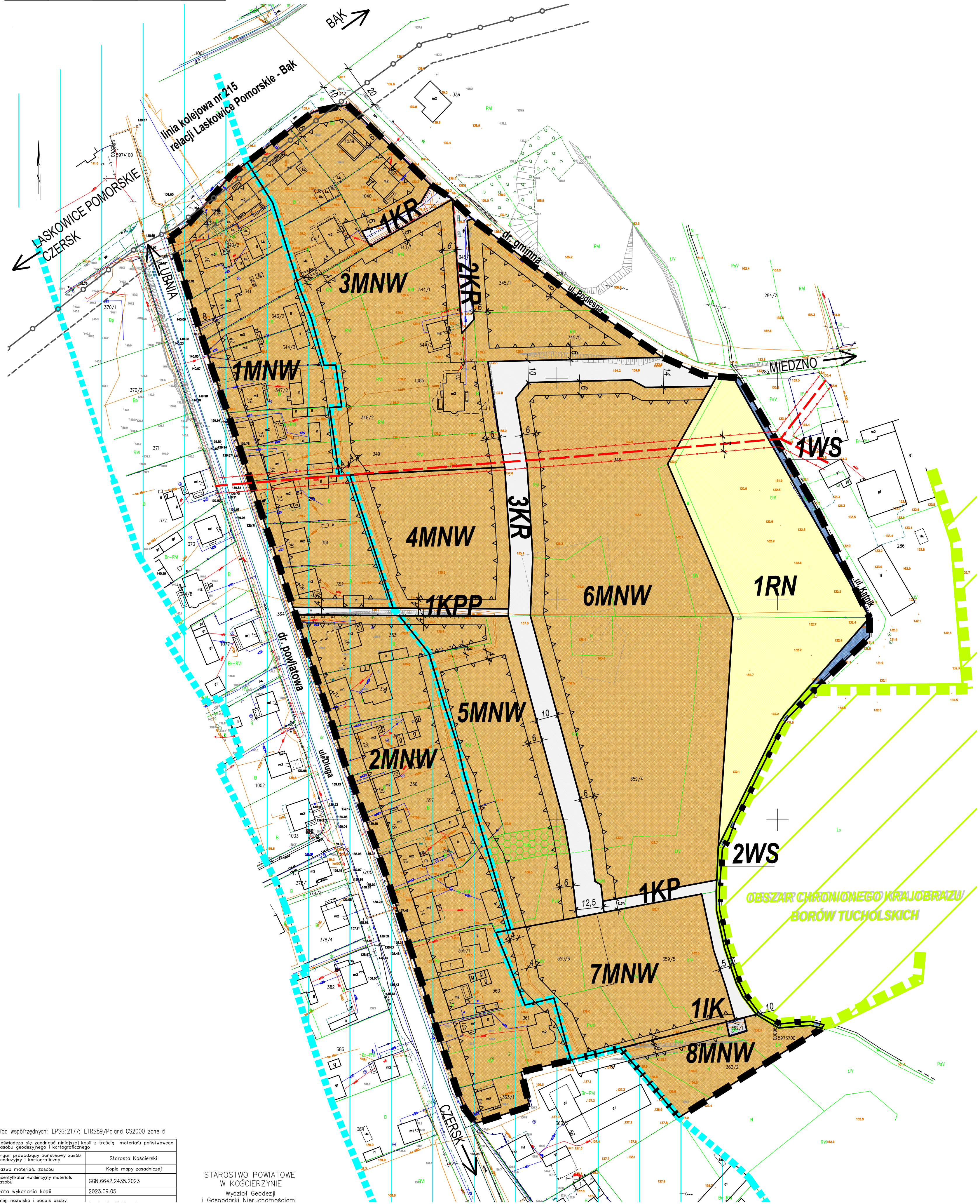
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO KARSIN

SKALA 1:1000



RYSUNEK PLANU

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XLIV/371/24
Rady Gminy Karsin z dnia 4 kwietnia 2024 r.



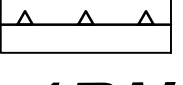
LEGENDA:



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM PLANU MIEJSCOWEGO



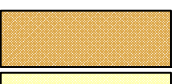
LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA



NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY



OZNACZENIE CYFROWO-LITEROWE IDENTYFIKUJĄCE TEREN WYDZIELONY LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI,
GDZIE OZNACZENIE CYFROWA OZNACZA NR PORZĄDKOWY TERENU, A LITERY PRZEZNACZENIE TERENU



MNW - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ



RN - TEREN ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY



WS - TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH



IK - TEREN KANALIZACJI



KR - TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ



KP - TEREN KOMUNIKACJI PIESZO-JEZDNEJ



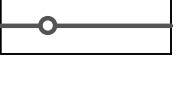
KPP - TEREN KOMUNIKACJI PIESZEJ



GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ UKŁADU RURALISTYCZNEGO WSI KARSIN



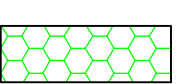
CAŁY OBSZAR OPRACOWANIA ZNAJDUJE SIĘ W GRANICACH OBSZARU NATURA 2000
PLB 220009 BORY Tucholskie



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

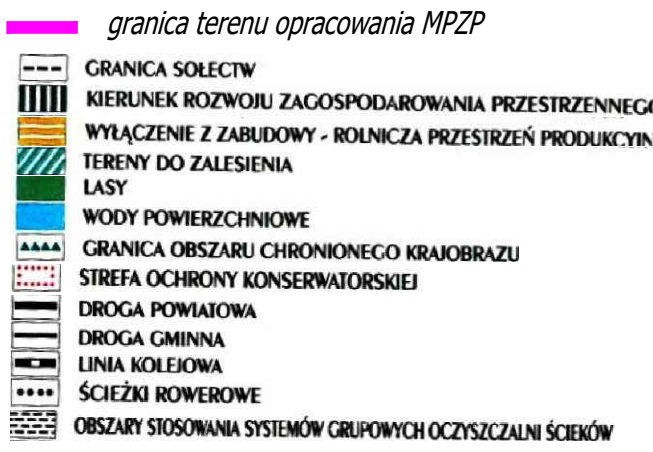
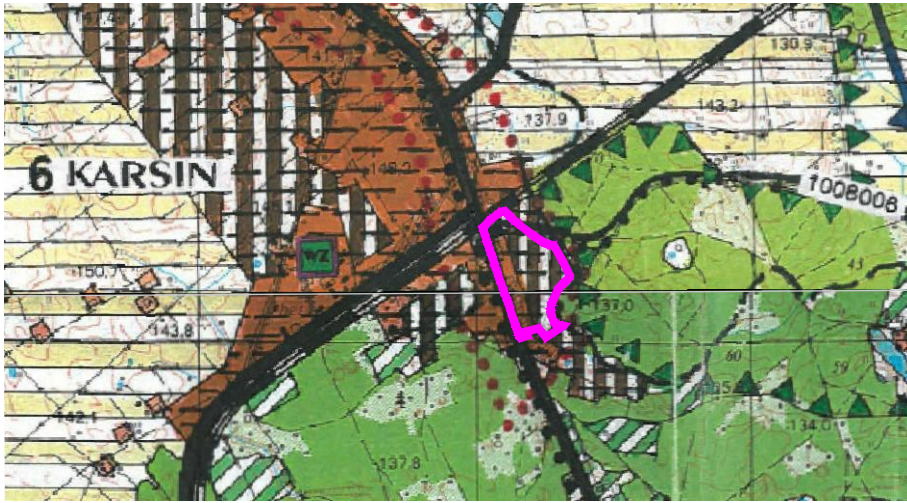


ISTNIEJĄCA LINIA ENERGETYCZNA NAPIĘCIEM 0,4 KV WRAZ Z PASEM OCHRONY
FUNKCYJNEJ 7m (PO 3,5m OD OSI LINII W OBYDWE STRONY)



ZIELEŃ WYSOKA DO OCHRONY

Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków
Zagospodarowania Przestrzennego gminy Karsin



układ współrzędnych: EPSG:2177; ETRS89/Poland CS2000 zone 6

Przebieganie linii zgodnie z treścią kopii z treści materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	Starosta Koscierski
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	Kopia mapy zasadniczej
Nazwa materiału zasobu	GN 6642.2435.2023
Indentyfikator ewidencyjny materiału zasobu	2023.09.05
Data wykonania kopii	Imię, nazwisko i podział osoby
Imię, nazwisko i podział osoby	reprezentacji

STAROSTWO POWIATOWE
W KOSCIERZYNIE
Wydział Geodezji
i Gospodarki Nieruchomościami

Id: 59DC9E7A-3AB4-4670-AEFE-9C75573D222B. Podpisany

**Załącznik nr 2
do UCHWAŁY Nr XLIV/371/24
RADY GMINY KARSIN
z dnia 4 kwietnia 2024 r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Karsin

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

Rada Gminy Karsin, po zapoznaniu się z dokumentacją formalno-prawną dotyczącą uwag do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Karsin

r o z s t r z y g a, c o n a s t ę p u j e:

§ 1. 1. Projekt planu był wyłożony, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko od dnia 8 lutego 2024r. do dnia 1 marca 2024r. w siedzibie Urzędu Gminy Karsin oraz opublikowany na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Karsin. W dniu 27 lutego 2024r. zorganizowano dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.

2. Termin składania uwag do projektu planu zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: do dnia 15 marca 2024r. Wniesiono jedno pismo z czterema uwagami.

3. Wójt Gminy Karsin rozpatrzył wniesione uwagi i dokonał w dniu 21 marca 2024r. ich rozstrzygnięcia, a o rozstrzygnięciu powiadomił poprzez obwieszczenie opublikowane w Biuletynie Informacji Publicznej.

§ 2. Wójt Gminy Karsin uwzględnił następujące uwagi:

- 1) Uwaga wniesiona w dniu 06.03.2024r. (wpływ 07.03.2024r.) przez osobę fizyczną, dot. dz. geod. 359/4 w obr. Karsin (uwaga 1.1. wg wykazu uwag) – dotycząca terenu oznaczonego symbolem 1L. Wnoszący uwagę kwestionował wskazaną w projekcie planu powierzchnię terenu 1L, niezgodną z wielkością powierzchni wg ewidencji gruntów. Po analizie uwagi oraz dołączonych do niej dokumentów skorygowano projekt planu rezygnując z wydzielania terenu 1L, na którym występują użytki Ls, gdyż ich powierzchnia jest mniejsza niż 0,100ha, zatem teren ten zgodnie z przepisami nie jest lasem. Tę część dz. 359/4 włączono do terenu 5MNW, wskazując jedynie na potrzebę ochrony istniejącej zieleni wysokiej w ustaleniach dla terenu 5MNW oraz odpowiednio na rysunku planu. Zrezygnowano z wydzielania 1L, odpowiednio korygując uchwałę.
- 2) Uwaga wniesiona w dniu 06.03.2024r. (wpływ 07.03.2024r.) przez osobę fizyczną, dot. dz. geod. 359/4 w obr. Karsin (uwaga 1.2 wg wykazu uwag) – uwaga dotyczyła braku zapisów na rysunku planu dotyczących szerokości pasów drogowych drogi 3KR i 1KP, co utrudnia odczytanie zapisów planu. Uwaga uwzględniona została poprzez dodanie na rysunku planu odpowiedniego wymiarowania.

§ 3. Rozstrzygnięcia Wójta Gminy Karsin dotyczące nie uwzględnionych uwag są następujące:

- 1) Uwaga wniesiona w dn. 06.03.2024r. (wpływ w dn. 07.03.2024r.) przez osobę fizyczną dot. dz. geod. 359/4 (uwaga 1.3 wg wykazu uwag) – dot. ciągu pieszo-jezdnego 1KP poprowadzonego kosztem dz. geod. 359/4. Wg wnoszącego uwagę w poprzedniej (obowiązującej obecnie) wersji miejscowego planu droga będąca dojazdem do przepompowni ścieków (teren 1IK, dz. geod. 362/1) poprowadzona była aż do południowej granicy działek sąsiednich (przez teren dz. 359/6 i 359/5), obecnie teren 1KP dotyczy dz. 359/4 co jest rozwiązaniem niesprawiedliwym. Wnoszący uwagę zaproponował by pas 1KP był wydzielony w taki sposób, by z dz. 359/4 dotyczył szerokość 2,5m a z dz. 359/5 także 2,5m. Wg uwagi brak dojazdu do przepompowni jest wynikiem wcześniej popełnionego błędu i faktu, iż do terenu przepompowni dojeżdżano przez las (poza granicami planu), bez uregulowania stanu prawnego.

Wójt nie uwzględnił uwagi.

Uzasadnienie.

Rozwiązanie wg obecnego projektu miejscowego planu uwzględnia uwarunkowania obu działek 359/4 i 359/5, jest ponadto korzystniejsze komercyjnie dla właścicieli nieruchomości, gdyż pozwala np. na dz. geod. 359/4 wydzielenie większej liczby nowych działek budowlanych z terenu 5MNW i 6MNW (zmieniła się bowiem ustalona planem wielkość minimalna powierzchni nowowydzielanych działek), a teren ciągu pieszo-jezdnego 1KP może także służyć obsłudze komunikacyjnej sąsiednich terenów, a nie tylko jako dojazd do terenu 1IK (przepompownia).

Rada Gminy Karsin akceptuje rozstrzygnięcie Wójta.

- 2) Uwaga wniesiona w dniu 06.03.2024r. (wpływ w dn. 07.03.2024r.) przez osobę fizyczną dot. dz. geod. 359/4 (uwaga 1.4 wg wykazu uwag) – dotycząca terenu 3KR (droga wewnętrzna) i 1KP (ciąg pieszo-jezdny). Kwestionowana jest funkcja, przeznaczenie dróg oznaczonych symbolami 3KR i 1 KP. Drogi te bowiem mogą służyć do obsługi także terenów, które nie są własnością wnoszącej uwagę np. mogą służyć terenom 7MNW i 8MNW, a Gmina nie zamierza w najbliższym czasie wykupić tego terenu, co jest niekorzystne, gdyż właścicielka będzie zmuszona do udostępnienia tego terenu jako drogi, utrzymywania jej i zagwarantowania jej przejeźdźności. Wnosząca uwagę proponuje by Gmina przejęła te drogi i ustanowiła je publicznymi.

Wójt nie uwzględnił uwagi.

Uzasadnienie.

Wyznaczona w projekcie planu droga wewnętrzna będzie mogła być zaliczona do dróg publicznych niezależnie od ustaleń planu. Nadanie drodze statusu drogi gminnej i zaliczenie jej do kategorii dróg publicznych wymaga podjęcia uchwały przez radę gminy po zasięgnięciu opinii właściwego zarządu powiatu (art. 7 ust. 1 ustawy o drogach publicznych). Będzie to możliwe wówczas, gdy będzie to uzasadnione procesami inwestycyjnymi na dotychczasowych gruntach rolnych, w szczególności oznaczonych w projekcie planu symbolami 4MNW, 5MNW i 6MNW, w tym wydzieleniem dz. budowlanych mieszkaniowych na gruntach wnoszącej uwagi (dz. 359/4). Droga 3KR jest niezbędna by tereny objęte planem położone poza pasem już istniejącej zabudowy wzdłuż drogi powiatowej były możliwe do zabudowy i zagospodarowania jako tereny

mieszkaniowe. Nie ma uzasadnienia ekonomicznego by Gmina wykupywała teren pod drogę już teraz, zwłaszcza wobec deklaracji wnoszącej uwagę, iż nie planuje obecnie sprzedaży swoich gruntów.

Rada Gminy akceptuje rozstrzygnięcie Wójta.

§ 3. Rada Gminy Karsin potwierdza powyższe stanowisko Wójta Gminy Karsin w sprawie rozstrzygnięcia wniesionych uwag.

Przewodniczący Rady Gminy

Bogdan Pepliński

**Załącznik nr 3
do UCHWAŁY Nr XLIV/371/24
RADY GMINY KARSIN
z dnia 4 kwietnia 2024 r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Karsin

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023r poz. 977, ze zm.), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 40, ze zm.) oraz na podstawie ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1270, 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 (KR).
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 2023 r. poz. 40, ze zm.), zapisane w niniejszym planie, obejmują:
 - 1) ścieżkę pieszą- oznaczoną symbolem 1KPP ,
 - 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 w drodze wewnętrznej 3KR.

§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 2023 r. poz. 1270, 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 określone 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 energię ciepłą czy w gaz podlegają regulacjom ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. prawo energetyczne (art. 7 ust. 4 i 5 tej ustawy). Inwestycje te nie są finansowane z udziałem środków własnych gminy, za wyjątkiem wykonania oświetlenia dróg, których gmina jest zarządcą.

Przewodniczący Rady Gminy

Bogdan Pepliński

**Załącznik nr 4
do UCHWAŁY Nr XLIV/371/24
RADY GMINY KARSIN
z dnia 4 kwietnia 2024 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla
fragmentu obrębu geodezyjnego Karsin**

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

http://files.karsin.pl/220603_app_Karsin.gml

Przewodniczący Rady Gminy

Bogdan Pepliński

UZASADNIENIE

**do UCHWAŁY Nr XLIV/371/24
RADY GMINY KARSIN
z dnia 4 kwietnia 2024 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu
obrębu geodezyjnego Karsin**

1. Wstęp

Plan jest realizacją Uchwały Nr XXXVII/317/23 Rady Gminy Karsin z dnia 11 maja 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geod. Karsin.

Obszar objęty planem ma pow. ok. 8,10 ha, jest położony po wschodniej stronie drogi powiatowej - ul. Długiej, na południe od linii kolejowej i drogi gminnej ul. Podleśnej. Plan obejmuje tereny już zabudowane usytuowane w pasie wzdłuż drogi gminnej oraz w rejonie ul. Podleśnej, a także grunty rolne, dotychczas nie zabudowane i niewielki fragment stanowiący ewidencyjnie las. 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.

Obszar objęty opracowaniem to fragment obszaru, dla którego w 2022r. sporządzono i uchwalono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, opublikowany w Dz. Urz. Woj. Pom. z 18 lipca 2022r. poz. 2772 (plan ten obejmuje pow. ok. 120 ha). Plan sporządzany jest w celu skorygowania niektórych ustaleń dotychczasowego planu, będących w sprzeczności z wydanymi decyzjami administracyjnymi (o warunkach zabudowy oraz o pozwoleniach na budowę) – np. dotyczących dz. geod. 345/2, a także w celu uwzględnienia wniosków składanych przez właścicieli nieruchomości (m. inn. 361, 359/5, 345/1). Najistotniejsza zmiana w stosunku do dotychczasowego miejscowego planu dotyczy przebiegu projektowanej drogi (wg mpzp z 2022 oznaczonej symbolem 018.KDW, obecnie droga oznaczona symbolem 3KR).

Ustalenia planu sformułowano biorąc pod uwagę obowiązujące nowe rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (DZ.U. z 23 grudnia 2021r. poz. 2404), stąd inne niż w planie z 2022r. zastosowane symbole poszczególnych przeznaczeń terenów.

Jest to obszar w całości położony w granicach obszaru Natura 2000 PLB 220009 Bory Tucholskie., a jego niewielki fragment położony jest także 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 zasięgi „terenów rozwojowych”.

Spełniony został zatem wymóg art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - przedkładany do uchwalenia plan miejscowy nie narusza ustaleń obowiązującego Studium.

Ze względu na zmiany ustawowe wprowadzone przepisami ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023r. poz. 1688, weszły w życie z dniem 24.09.2023r.) projekt sporządzono z uwzględnieniem przepisów przejściowych ww ustawy.

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 uwzględniające tradycje zabudowy regionalnej Kaszub.

2.2 Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru opracowania planu są chronione zapisami dotyczącymi ochrony istniejącej zieleni wysokiej, ustalonymi zasadami kształtowania zabudowy w terenach, na których dopuszcza się zabudowę oraz poprzez zakaz zabudowy w terenach rolnych (tereny oznaczone jako RN).

Warunki przyrodnicze obszaru uwzględniono biorąc pod uwagę wnioski z opracowania ekofizjograficznego podstawowego sporządzonego na potrzeby planu z 2022r.

opracowania 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 na fragmencie 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 oraz zmiana z 2022 r.) i Uchwała Sejmiku Woj. Pomorskiego dotycząca obszarów chronionego krajobrazu w woj. pomorskim.

Granica Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z uzyskanymi w trakcie uzgodnień z Regionalną Dyрекcją Ochrony Środowiska w Gdańsku, została skorygowana w stosunku do wcześniejszych ustaleń (z mpzp z 2022r.wg Uchwały nr XXX/263/22 Rady Gminy Karsin) w oparciu o informacje i materiały otrzymane od RDOŚ (postanowienie z 30.11.2023r., korespondencja e-mailowa z 15.12.2023r.).

W granicach opracowania planu występują kompleksy rolniczej przydatności gleb o słabej jakości, należące w przewadze do klasy bonitacyjnej VI. Są to gleby kompleksów 7. żytniego bardzo słabego. Grunty rolne najwyższych klas bonitacyjnych I-III nie występują w granicach planu. Na obszarze objętym opracowaniem występują przeważnie gleby wykształcone na gruntach mineralnych, głównie gleby brunatne wyługowane i kwaśne na piaskach. Wg opracowania ekofizjograficznego sporządzonego na potrzeby prac planistycznych w ogólnej ocenie potencjał agroekologiczny obszaru opracowania jest niewielki.

W celu zachowania w maksymalnym stopniu walorów przyrodniczych, ekologicznych pozostawiono w użytkowaniu rolnym teren 1RN, stanowiący wg opracowania ekofizjograficznego (materiału wyjściowego dla potrzeb planu) fragment ekofizjograficznego kompleksu dolinnego- hydrogenicznego. Ma on także znaczenie krajobrazowe.

Plan określa się wymagane standardy akustyczne dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (MNW). Dla terenów w sąsiedztwie linii kolejowej plan nakazuje w zabudowie mieszkaniowej stosowanie odpowiednich zabezpieczeń przed hałasem.

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 w terenie 5MNW nakazano ochronę istniejącej zielni wysokiej (wg ewidencji użytku Ls, jednak o powierzchni mniejszej niż 0,100ha).

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 bądź w ewidencji zabytków (budynek mieszkalny przy ul. Długiej 8 z pocz. XX w. usytuowany jest poza granicami obszaru objętego planem). Część obszaru planu po wschodniej stronie drogi powiatowej to fragment historycznego układu ruralistycznego wsi Karsin, ustanowiono dla niego strefę ochrony konserwatorskiej i zasady ochrony. Zasięg strefy dostosowano przede wszystkim do granic nieruchomości, uściślając jego zasięg w stosunku do dawnego planu ogólnego gminy czy bardzo ogólnych zapisów Studium gminy. Dla nowej zabudowy mieszkaniowej ustalono zasady kształtowania zabudowy w celu nawiązania do tradycyjnych form architektury regionalnej Kaszub.

Nie występują w obszarze objętym opracowaniem 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 terenów komunikacji drogowej wymóg kształtowania zagospodarowania w sposób zapewniający dostępność osobom niepełnosprawnym, a w przypadku lokalizacji miejsc parkingowych w drodze 3KR (droga wewnętrzna) nakaz wyznaczenia odpowiedniej liczby miejsc dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe jak dla dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

2.6 Walory ekonomiczne przestrzeni.

Obszar opracowania to w niemal w całości własność prywatna, uchwalenie planu pozwoli na ich racjonalne wykorzystanie. Dla terenów nowo projektowanej zabudowy mieszkaniowej ustalenia planu podnoszą atrakcyjność komercyjną gruntów rolnych dotąd niezabudowanych. W miejscach które w obowiązującym dokumencie Studium wskazano jako „tereny rozwojowe” ustalono funkcje mieszkaniowe dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej. Dla większości terenów ustalono stawkę procentową tzw. opłaty planistycznej w wysokości 30%, stawkę 0% określono dla terenów komunikacyjnych, infrastruktury technicznej oraz rolnych bez zabudowy.

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

1.7 Prawo własności.

Teren objęty opracowaniem w większości to własność prywatna, część wydzielen dla dróg wewnętrznych to własność gminy Karsin.

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 poza granicami opracowania znajduje się obszar kolejowy linii kolejowej nr 215 relacji Łaskowice 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 którym obowiązują zakazy, nakazy i dopuszczenia oraz odstępowstwa wynikające z przepisów odrębnych oraz pas 20m z ograniczeniami zgodnie z przepisami odrębnymi.

2.9 Potrzeby interesu publicznego.

Celem planu jest ustalenie przeznaczenia terenów oraz zasad ich zagospodarowania i zabudowy, z uwzględnieniem ich potencjału rozwojowego dla rozwoju zabudowy mieszkaniowej oraz wcześniej wydanych decyzji administracyjnych, zgodnie z potrzebami gminy oraz wnioskami zainteresowanych mieszkańców i właścicieli nieruchomości. Plan jest uściśleniem i korektą dotychczasowych ustaleń wg planu z 2022r., z usunięciem jednocześnie zauważonych sprzeczności oraz sytuacji konfliktowych. Wskazywane nowe tereny rozwojowe dla funkcji mieszkaniowych uwzględniają ograniczone możliwości finansowe budżetu gminy, wymuszają racjonalizację decyzji inwestycyjnych, skupianie nowych inwestycji w obszarach wcześniej zaplanowanych i przygotowanych infrastrukturalnie. Wskazywane nowe tereny inwestycyjne, przygotowane prawnie, pozwolą na ograniczanie rozlewania się zabudowy na tereny pozbawione miejscowych planów, przypadkowe i usytuowane z dala od infrastruktury technicznej oraz społecznej.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy sformułowano w celu zapewnienia kontynuacji lokalnych tradycji budowlanych Kaszub.

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 8 lutego 2024r. do 1 marca 2024r. 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 27 lutego 2024r. oraz ustalono termin składania uwag – do dnia 15 marca 2024r.

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

W wyznaczonym terminie nie wniesiono jedno pismo osoby fizycznej z czterema uwagami, z których dwie uwzględniono poprzez odpowiednie skorygowanie zapisów projektu planu, a dwóch uwag nie uwzględniono. Wójt Gminy Karsin dokonał w dniu 21 marca 2024r. rozstrzygnięcia wniesionych uwag, informując o tym poprzez zamieszczenie wykazu uwag z rozstrzygnięciem w Biuletynie Informacji Publicznej.

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, uwzględniono składane wnioski, w szczególności odnoszące się do potrzeby korekty niektórych ustaleń planu z 2022r. Tereny przeznaczone na cele inwestycyjne na gruntach prywatnych pozwalają na ich komercyjne, w większości budowlane- mieszkaniowe, 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. Planowana droga wewnętrzna 3KR docelowo będzie mogła być przekształcona w drogę publiczną .

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, fragment obszaru przylega bowiem bezpośrednio do drogi publicznej powiatowej Wiele-Karsin – ul. Długa, a także do ul. Podleśnej (droga publiczna gminna, na północy). Obszar opracowania 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 XXXVII/316/23 z dnia 11 maja 2023 r. w sprawie aktualności Studium oraz planów miejscowych. Opracowanie nie jest wprost wynikiem tej uchwały jednak zgodnie z wykonaną analizą uzasadnione i celowe jest podjęcie prac nad planem w celu usunięcia zaobserwowanych sprzeczności z wcześniej wydanymi decyzjami administracyjnymi.

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

Sporządzona w trakcie procedury „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego 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 istniejących sieci wod-kan i budowa przyłączy możliwa jest w kolejnych latach , sukcesywnie do pojawiających się potrzeb, ewentualnie także 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 skutkowało 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 skutkowało 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 2023r poz. 977, ze zm.).

Wójt Gminy w ramach obowiązującej procedury planistycznej dokonał następujących czynności:

- ogłosił w prasie miejscowej, oraz poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń i na stronach BIP o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu,
- powiadomił na piśmie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,
- rozpatrzył wnioski do planu złożone przez organy i instytucje właściwe do uzgadniania i opiniowania planu, a także przez osoby fizyczne
- 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 8 lutego 2024r. do 1 marca 2024 r.), przeprowadził w dniu 27.02.2024r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
- przyjmował uwagi do planu w terminie do dnia 15 marca 2024 r., w terminie tym wniesiono jedno pismo z czterema uwagami, w dniu 21.03.2024r. Wójt dokonał rozstrzygnięcia uwag; uwzględnione uwagi skutkowały korektami projektu planu

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.

Przewodniczący Rady Gminy

Bogdan Pepliński

