



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 13.05.2024 r.

Poz. 2394

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 wydzielen geodezyjnych tego typu zgodnie z wymogami technologii i przepisami odrębnymi, minimalnej powierzchni tego typu wydzielen nie określa się.

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

1. Podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego dla terenów zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustalone dla każdego z wydzielonych terenów, zawarte są w § 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 jednorodzinną (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 wydzielenia nieruchomości dla lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (np. stacja transformatorowa, przepompownia, osadnik itp.), parametry ewentualnych wydzielen geodezyjnych tego typu zgodnie z wymogami technologii i przepisami odrębnymi, minimalnej powierzchni tego typu wydzielen nie określa się.

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

10. 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) zielen 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 ha;
- 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) dojeżdżalnice, 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 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) zielen 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: I K** – 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. **Szczególne 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 IIK z drogi 3KR poprzez teren IKP 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 inżynierskiego, 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 inżynierskiego, 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 inżynierskiego, 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.

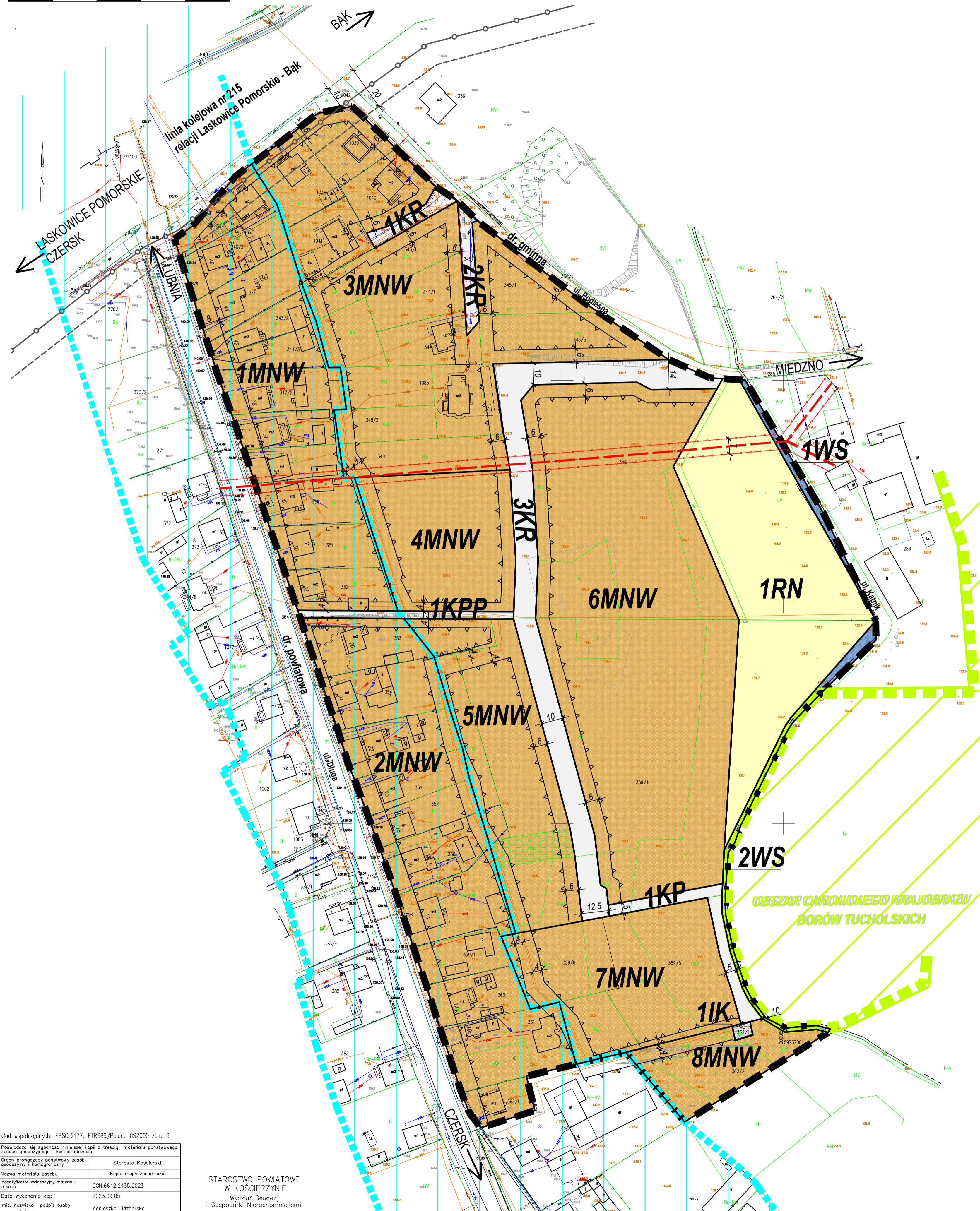
Przewodniczący Rady Gminy

Bogdan Pepliński

SKALA 1:1000

RYSUNEK PLANU

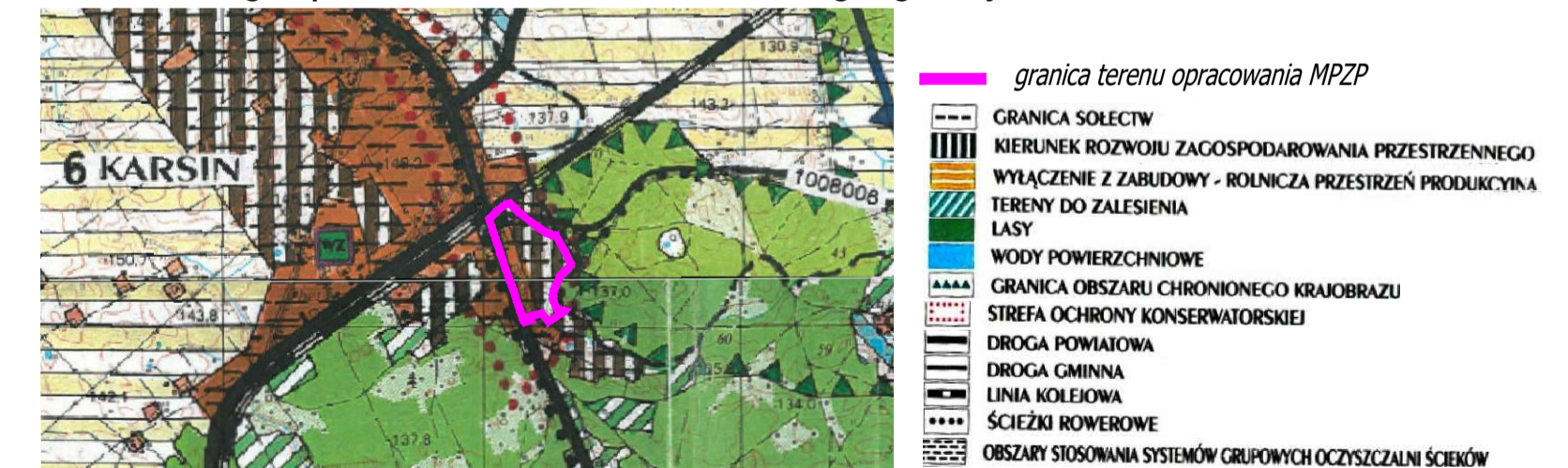
Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XLIV/371/24
Rady Gminy Karsin z dnia 4 kwietnia 2024 r.



LEGENDA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM PLANU MIEJSCOWEGO
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
- 1RN** OZNACZENIE CYFROWO-LITEROWE IDENTYFIKUJĄCE TEREN WYDZIELONY LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI, GDZIE OZNACZENIE CYFROWA OZNACZA NR PORZĄDKOWY TERENU, A LITERY PRZEZNACZENIE TERENU
- PRZEZNACZENIE TERENÓW, W TYM:
 - 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
- GRANICA OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU BORÓW TUCHOLSKICH
- 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 KĄDORAZOWEGO UZGODNIENIA Z ZARZĄDCĄ INFRASTRUKTURY KOLEJOWEJ
- PAS 10 M OD GRANICY OBSZARU KOLEJOWEGO, Z ZAKAZEM SYTUOWANIA BUDOWLI I BUDYNKÓW ZGODNIE Z PRZEPISAMI ODREBNYMI DOT. TRANSPORTU KOLEJOWEGO
- ISTNIEJĄCA LINIA ENERGETYCZNA NAPONIETRZNA nn 0,4 kV WRAZ Z PASEM OCHRONY FUNKCYJNEJ 7m (PO 3,5m OD OSI LINII W OBIE STRONY)
- ZIELEŃ WYSOKA DO OCHRONY

Wyrus ze Studium Uwarunkowań i Kierunków
Zagospodarowania Przestrzennego gminy Karsin



- granica terenu opracowania MPZP
- GRANICA SOŁECTW
- KIERUNEK ROZWOJU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- WYŁĄCZENIE Z ZABUDOWY - ROLNICZA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA
- TERENY DO ZALESIENIA LASY
- WODY POWIERZCHNIOWE
- GRANICA OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- DROGA POWIATOWA
- DROGA GMINNA
- LINIA KOLEJOWA
- ŚCIEŻKI ROWEROWE
- OBSZARY STOSOWANIA SYSTEMÓW GRUPOWYCH OCZYSZCZANI ŚCIEKÓW

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

Fiducja do geodezji minimalnej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	Starosta Koscielski
Nazwa materiału zasobu	Kopia mapy zasadniczej
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	GGN.6642.24.35.2023
Data wykonania kopii	2023.09.05
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Agnieszka Lidzbarska

STAROSTWO POWIATOWE
W KOŚCIERZYNIE
Wydział Geodezji
i Gospodarki Nieruchomościami

DOM BIURO URBANISTYCZNE KIEŁB-STANCIUK, JASZCZUK-SKOŁIMOWSKA SP. J.
83-200 STAROGARD GDANSKI, UL. CHOJNICKA 61
tel. 58 58 220 57, e-mail: pp@dompom.pl

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO KARSIN

RYSUNEK PLANU

Główny projektant: mgr inż. arch. Maria Król-Stanczuk - opracowanie do prog. w planowaniu przestrzennym nr 123493
Opracowanie: mgr Karolina Helwanika

Data opracowania: WRZESIEŃ 2023 r. - MARZEC 2024 r.

**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 przejezdności. 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 wydzielenia 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 cieplną czy w gaz podlegają regulacjom ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. prawo energetyczne (art. 7 ust. 4 i 5 tej ustawy). Inwestycje te nie są finansowane z udziałem środków własnych gminy, za wyjątkiem wykonania oświetlenia dróg, których gmina jest zarządcą.

Przewodniczący Rady Gminy

Bogdan Pepliński

**Załącznik nr 4
do UCHWAŁY Nr 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