DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 14.07.2021 r.

Poz. 2748

Podpisany przez:
Jacek Zbigniew Karpinski
Data: 14.07.2021 22:16:59

UCHWAŁANr XXIII/195/21

RADY GMINY KARSIN

z dnia 2 czerwca 2021 r.

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

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

Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE

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

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

3. Integralną częścią uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;

4) dane przestrzenne, o których mowa w art.67a ust. 3 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

4. Obowiązującymi ustaleniami na rysunku planu są:

1) granice obszaru objętego opracowaniem planu;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) symbol cyfrowo -literowy terenu identyfikujący teren wydzielony liniami rozgraniczającymi, gdzie cyfra oznacza kolejny numer porządkowy terenu, a litery oznaczają przeznaczenie terenu:

a) ZP – teren zieleni urządzonej, parkowej,

b) KDD – teren komunikacji, droga publiczna dojazdowa,

c) IW,ZP – teren infrastruktury technicznej z zakresu zaopatrzenia w wodę, położony w granicach parku ujętego w ewidencji zabytków;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) obszar ujęty w ewidencji zabytków – park w dawnym zespole dworsko-parkowym;

6) obiekt ujęty w ewidencji zabytków - figura św. Antoniego w parku (lokalizacja orientacyjna);

7) strefa ochrony konserwatorskiej parku w dawnym zespole dworsko-parkowym;

8) zbiornik wodny do ochrony i zachowania;

9) istniejąca linia napowietrzna nn -0,4kV;

10) granica strefy ochrony bezpośredniej wiejskiego ujęcia wody podziemnej.

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

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

1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych;

2) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;

3) granic i sposobów zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych;

4) obszarów wymagających rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, ani obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji.

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

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

§ 2. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) harmonizowaniu zabudowy pod względem kolorystyki i stosowanych materiałów pokryciowych i elewacyjnych – należy przez to rozumieć takie rozwiązania projektowe i realizacyjne, aby uzyskać połączenie elementów zagospodarowania działki budowlanej w estetyczną całość, spójną kompozycyjnie, wymóg realizacji na danym terenie obiektów o podobnych walorach architektonicznych charakteryzujących się podobnymi parametrami (np. proporcje, rodzaj dachu, rodzaj materiałów wykończeniowych elewacji, dachu oraz ich kolorystyka);

2) miejscu parkingowym – należy przez to rozumieć miejsce na samochód osobowy na terenie nieruchomości;

3) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linie zabudowy podstawowej bryły budynków; linia ta nie dotyczy podziemnych części obiektów budowlanych, a także takich elementów drugorzędnych jak wykusze, loggie, gzymsy, okapy, zadaszenia nad wejściami do budynków, elementy odwodnienia, elementy wystroju elewacji, schody prowadzące do budynków, pochylnie dla niepełnosprawnych i innych podobnych; linia nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, które należy sytuować zgodnie z przepisami odrębnymi (w tym dot. dróg publicznych);

4) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajętego przez budynek lub budynki, ograniczonej obrysem ścian zewnętrznych, tj. liczoną po obrysie zewnętrznym kondygnacji nadziemnych w rzucie o największej powierzchni, w stosunku do powierzchni nieruchomości objętej inwestycją (działki lub terenu), wyrażoną w [%]; nie wlicza się do niej elementów budynku, które nie wystają ponad teren ani elementów drugorzędnych (np. schodów zewnętrznych, ramp);

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

6) rewaloryzacji – rozumie się przez to działania polegające na przywróceniu wartości użytkowych i mające na celu ekspozycję dziedzictwa kulturowego oraz walorów krajobrazowych;

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

8) stawce procentowej – należy przez to rozumieć wysokość stawki w procentach (%), służącej naliczaniu jednorazowej opłaty wnoszonej na rzecz gminy w przypadku wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

9) strefie ochrony konserwatorskiej – należy przez to rozumieć wyznaczony granicami obszar, na którym obowiązują określone ograniczenia, zakazy i nakazy, mające na celu ochronę znajdujących się na nim zabytków, w tym historycznego założenia parkowego, zasługującego na ochronę ze względu na posiadane walory;

10) terenie - należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o określonym rodzaju przeznaczenia, posiadający symbol cyfrowo-literowy i przypisane do niego ustalenia związane z przeznaczeniem terenu oraz ustalonymi zasadami zagospodarowania i zabudowy; teren przeznaczony jest także pod sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej, zieleń towarzyszącą oraz dojścia i dojazdy oraz inne niezbędne dla jego funkcjonowania urządzenia towarzyszące obiektom budowlanym;

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

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

Rozdział 2.
USTALENIA OGÓLNE

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

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

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

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

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

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Park podworski, w tym w granicach objętych planem, wskazany jest do rewaloryzacji, teren 1.ZP stanowiący część założenia parkowego w dawnym zespole dworsko-parkowym, ujętym w ewidencji zabytków, z istniejącą zielenią wysoką wymaga ochrony i zachowania.

2. Podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego dla terenów zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustalone dla każdego z wydzielonych terenów, zawarte są w § 9-11 uchwały, w tym linie zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej, wysokość zabudowy, geometrię dachów.

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

4. Dopuszcza się rozbudowy, przebudowy, modernizacje i zmiany wystroju istniejących obiektów w celu doprowadzenia do zgodności z ustaleniami szczegółowymi planu. Dla istniejącej w dniu uchwalenia planu zabudowy, wzniesionej zgodnie z przepisami prawa, dopuszcza się zachowanie ich gabarytów, wysokości, formy zabudowy, geometrii dachów.

§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Obszar planu w całości położony jest w granicach obszaru Natura 2000 - Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków PLB220009 Bory Tucholskie. Obowiązują dla niego przepisy odrębne ustawy o ochronie przyrody oraz odpowiednie przepisy prawa miejscowego (zarządzenia Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska).

2. Obszar planu w całości położony jest w granicach dawnego założenia dworsko-parkowego z folwarkiem, w granicach zabytkowego parku ujętego w ewidencji zabytków, zasady ochrony określono w§ 6 oraz w ustaleniach szczegółowych.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Przez obszar opracowania przebiega istniejąca linia napowietrzna elektroenergetyczna nn-0,4kV wskazana na rysunku planu .

2. W pasie wzdłuż linii, o której mowa w ust. 1 ustala się:

1) obowiązują przepisy odrębne dotyczące bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych;

2) budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi mogą być wznoszone pod warunkiem nie przekroczenia dopuszczalnych poziomów oddziaływania pola elektromagnetycznego określonego w przepisach odrębnych, dotyczących ochrony przed oddziaływaniem pól elektromagnetycznych;

3) zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym;

4) ograniczenia w zagospodarowaniu wymienione w pkt 1-2 nie obowiązują w przypadku zamiany linii na kablową, doziemną.

3. W granicach terenu 2.IW,ZP znajdują się wiejskie ujęcia wody podziemnej ze strefą ochrony bezpośredniej, której granice pokazano na rysunku planu. Strefa ta stanowi obszar, w którym obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów oraz korzystania z wód, zgodne z przepisami odrębnymi (ustawa Prawo wodne) oraz określone w decyzji ustanawiającej strefę.

§ 8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Powiązania zewnętrzne obszaru planu z otoczeniem zapewnia droga gminna nr 207015G (sąsiednia do granic opracowania, na dz. geod. nr 16 obręb Dąbrowa).

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) woda z sieci wodociągowej;

2) zapewnić odpowiednią ilość wody do celów przeciwpożarowych służącej do zewnętrznego gaszenia pożaru, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie gospodarki ściekami sanitarnymi:

1) ścieki sanitarne docelowo odprowadzać do sieci kanalizacji sanitarnej;

2) dopuszcza się w okresie tymczasowym (do czasu realizacji sieci umożliwiających włączenie) stosowanie indywidualnych rozwiązań – zbiorników bezodpływowych na ścieki sanitarne;

3) po wybudowaniu sieci kanalizacyjnej obowiązuje podłączenie do niej wszystkich obiektów i likwidacja zbiorników bezodpływowych.

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych

1) odprowadzać powierzchniowo na własnym terenie lub do sieci kanalizacji deszczowej;

2) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych i roztopowych z dachów budynków oraz z terenów niezabudowanych i zieleni towarzyszącej w granicach własnych działek w celu ich późniejszego wykorzystania (np. do pielęgnacji zieleni), w formie szczelnych zbiorników retencyjnych, oczek wodnych itp.;

3) odprowadzenie wód opadowych do odbiorników zgodnie z przepisami odrębnymi i na warunkach w nich określonych;

4) nakaz kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i drogi przed spływaniem wód opadowych.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) zaopatrzenie z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych oraz stacji transformatorowych usytuowanych poza obszarem planu;

2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię z lokalnych źródeł, w tym produkujących energię ze źródeł odnawialnych, stanowiących mikroinstalacje w rozumieniu przepisów odrębnych, o ile w ustaleniach szczegółowych danego terenu nie ustalono zakazu ich sytuowania;

3) wyklucza się przydomowe elektrownie wiatrowe;

4) w wypadku kolizji planowanego zagospodarowania z istniejącymi odcinkami sieci dopuszcza się ich odpowiednie przebudowy.

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło: z indywidualnych źródeł niskoemisyjnych lub bezemisyjnych.

7. W zakresie gospodarki odpadami:

1) odpady komunalne gromadzić selektywnie w wydzielonych i przystosowanych miejscach, zapewniając zabezpieczenie przed przedostaniem się do środowiska substancji szkodliwych, zapewnić regularny wywóz przez uprawnione podmioty,

2) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi oraz przepisami lokalnymi gminy Karsin.

8. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej: dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń i sieci infrastruktury telekomunikacyjnej i sieci szerokopasmowych oraz przyłączy do zabudowy.

9. Dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz przyłączy do obiektów budowlanych.

Rozdział 3.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 9. Ustalenia szczegółowe dla terenu 1.ZP

1. Przeznaczenie terenu, powierzchnia: teren **1.ZP** o pow. ok. 1,95 ha, przeznaczony na zieleń urządzoną, parkową .

1) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:

a) zieleń urządzona, parkowa, istniejący zbiornik wodny, dojścia, ścieżki rowerowe , niezbędne sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

b) istniejąca wiata przystankowa oznaczona na rysunku planu nr 2;

2) funkcje i obiekty wykluczone: budynki – z wyłączeniem istniejącego budynku OSP (oznaczony na rysunku planu nr 1), miejsca parkingowe.

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

1) teren stanowi część dawnego założenia dworsko-parkowego z folwarkiem, wskazanego do rewaloryzacji; wszelkie prace w parku należy prowadzić w oparciu o kompleksowy projekt rewaloryzacji i urządzenia parku, zawierający program gospodarki drzewostanem oraz uzgodniony z właściwym konserwatorem zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) nakaz harmonizowania obiektów stanowiących zagospodarowanie pod względem materiałowym, kolorystycznych oraz zastosowanych form przestrzennych, zgodnie z § 4 ust 3.

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

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

2) istniejący zbiornik wodny wraz z towarzyszącą roślinnością do ochrony i zachowania;

3) istniejąca zieleń, w tym wysoka – zespoły zieleni, grupy drzew oraz pojedyncze drzewa do pielęgnacji, ochrony i zachowania;

4) dopuszcza się uzupełnienie założenia zielenią niska i wysoką, zgodnie z warunkami siedliskowymi oraz na podstawie kompleksowego projektu rewaloryzacji parku;

5) w przypadku konieczności wycinki wynikającej ze stanu zdrowotnego drzewa stanowiącego zagrożenie dla ludzi i mienia, starodrzew należy zastąpić nowymi nasadzeniami zastępczymi;

6) w nowych nasadzeniach należy stosować gatunki rodzime dostosowane do warunków geograficznych i siedliskowych.

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

1) teren usytuowany w granicach strefy ochrony konserwatorskiej dawnego założenia dworsko-parkowego z folwarkiem, stanowiący część dawnego parku podworskiego ujętego w gminnej ewidencji zabytków i będący elementem krajobrazu kulturowego gminy Karsin – wskazany do ochrony; obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami;

2) ustala się ochronę obiektu ujętego w gminnej ewidencji zabytków - figury św. Antoniego, usytuowanego w granicach dawnego założenia parkowego, wskazanego na rysunku planu, w zakresie jego lokalizacji, materiału i formy; dla obiektu obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) teren zagospodarować i urządzić jako teren o charakterze publicznym, ogólnodostępny;

2) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;

3) nakaz dostosowania zagospodarowania i urządzenia terenu do potrzeb osób niepełnosprawnych.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy dla ewentualnej rozbudowy istniejącego budynku (oznaczony na rysunku planu nr 1);

2) maksymalna dopuszczalna powierzchnia zabudowy – do 100 m ^{2};

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 70%;

4) intensywność zabudowy – minimum 0, maksimum – 0,01;

5) maksymalna wysokość zabudowy – 8,50m, do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze); maksymalny poziom posadzki parteru ponad teren mierzony przy głównym wejściu do budynku 0,6m;

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

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

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

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

8. Szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) nie występują uwarunkowania wymagające określenie zasad scalania i podziału;

2) ze względu na potrzeby zachowania integralności dawnego założenia parkowego wyklucza się podziały terenu na części.

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

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

2) ustala się zakaz sytuowania budynków, z wyłączeniem ewentualnej rozbudowy lub wymiany istniejącego obiektu, oznaczonego na rysunku planu nr 1 na nowy obiekt .

10. Zasady obsługi komunikacyjnej:

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

2) zakaz sytuowania miejsc parkingowych.

11. Zasady obsługi inżynieryjnej – wg § 8 oraz:

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

12. Stawka procentowa -0%.

§ 10. Ustalenia szczegółowe dla terenu 2.IW,ZP

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

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

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

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

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

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

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

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

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

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

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

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

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

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

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

2) maksymalna dopuszczalna powierzchnia zabudowy – do 180 m^2;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) zakaz użytkowania gruntów do celów nie związanych z eksploatacją ujęcia wody,

b) nakaz odprowadzania wód opadowych w sposób uniemożliwiający przedostawania się ich do urządzeń służących do poboru wody,

c) nakaz zagospodarowania zielenią,

d) nakaz odprowadzania poza granice terenu bezpośredniej ochrony ścieków z urządzeń sanitarnych przeznaczonych do użytku osób zatrudnionych przy obsłudze urządzeń służących do poboru wody,

e) nakaz ogrodzenia terenu oraz wyposażenia go w odpowiednie tablice informacyjne,

f) ograniczenie przebywania osób niezatrudnionych przy obsłudze urządzeń służących do poboru wody wyłącznie do niezbędnych potrzeb.

10. Zasady obsługi komunikacyjnej :

1) dojazd z drogi publicznej gminnej na dz. geod. 16 obręb Dąbrowa, usytuowanej w sąsiedztwie obszaru planu;

2) miejsca parkingowe tymczasowe dla potrzeb obsługi technologicznej – sytuować poza terenem ogrodzonym ujęcia.

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

12. Stawka procentowa - 0%.

§ 11. Ustalenia szczegółowe dla terenu 3.KDD

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

1) dopuszczalne zagospodarowanie : teren komunikacyjny, parametry i wyposażenie zgodne z przepisami odrębnymi dla dróg publicznych, zieleń towarzysząca;

2) funkcje i obiekty wykluczone – zakaz sytuowania budynków.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) dopuszcza się utrzymanie istniejącego zagospodarowania i zabudowy, w tym istniejącej wiaty przystankowej, oznaczonej na rysunku jako obiekt nr 2;

2) w rozwiązaniach materiałowych i kolorystycznych należy uwzględnić wymóg harmonizowania zagospodarowania i zabudowy zgodnie z § 4 ust. 3.

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

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

2) nakaz utrzymania ochrony istniejącego wartościowego drzewostanu.

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

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

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

1) linie zabudowy – nie dotyczy ze względu na zakaz sytuowania budynków;

2) maksymalna dopuszczalna powierzchnia zabudowy – nie dotyczy;

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - nie określa się;

4) intensywność zabudowy – nie dotyczy;

5) maksymalna wysokość zabudowy (dot. altan, wiat) - do 3,5m;

6) geometria dachu – dach dwuspadowy o nachyleniu głównych połaci w przedziale 40-45stopni;

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

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

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

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

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

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

11. Zasady obsługi inżynieryjnej- zgodnie z §8 .

12. Stawka procentowa - 0%.

Rozdział 4.
PRZEPISY KOŃCOWE

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

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

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

Przewodniczący Rady Gminy

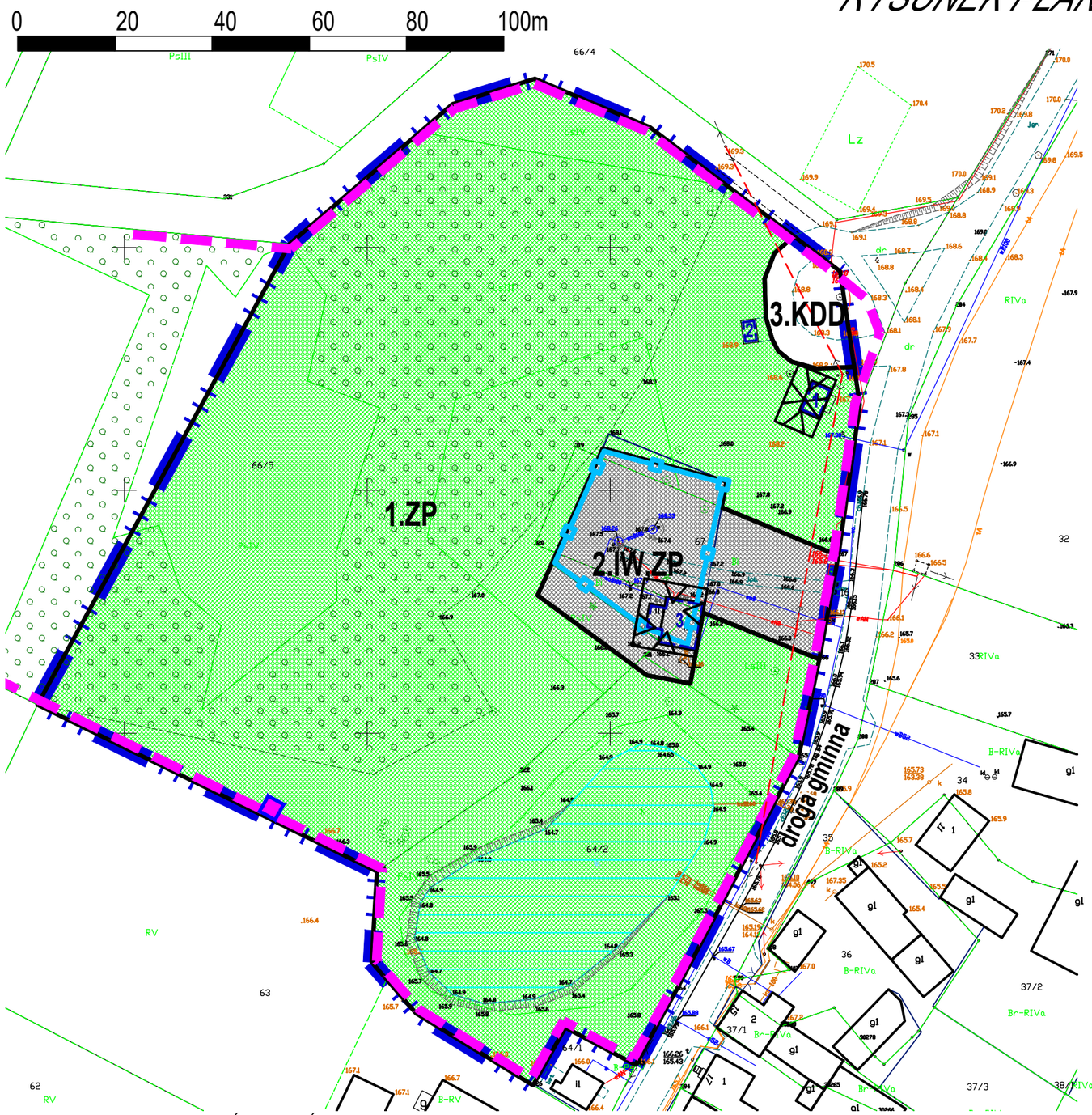
Bogdan Pepliński

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU WSI DĄBROWA, GMINA KARSIN

SKALA 1:1000

RYSUNEK PLANU

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



LEGENDA:

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- 1.ZP — SYMBOL CYFROWO-LITEROWY IDENTYFIKUJĄCY TEREN WYDZIELONY LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI, GDZIE CYFRA OZNACZA KOLEJNY NR PORZĄDKOWY TERENU, A LITERY OZNACZAJĄ PRZEZNACZENIE TERENU:
  - ZP - TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ, PARKOWEJ
  - KDD - TEREN KOMUNIKACJI, DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA
  - IW,ZP - TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ Z ZAKRESU ZAOPATRZENIA W WODĘ POŁOŻONY W GRANICACH PARKU UJĘTEGO W EWIDENCJI ZABYTKÓW
- OBSZAR UJĘTY W EWIDENCJI ZABYTKÓW - PARK W DAWNYM ZESPOLE DWORSKO-PARKOWYM (CAŁY OBSZAR PLANU)
- OBIEKT UJĘTY W EWIDENCJI ZABYTKÓW - FIGURA ŚW. ANTONIEGO (LOKALIZACJA ORIENTACYJNA)
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ PARKU W DAWNYM ZESPOLE DWORSKO-PARKOWYM
- OBSZAR PLANU W CAŁOŚCI POŁOŻONY JEST W GRANICACH OBSZARU NATURA 2000 BORY TUCHOLSKIE PLB220009
- ZBIORNIK WODNY DO OCHRONY I ZACHOWANIA
- ISTNIEJĄCA NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA nn -0,4kV
- BUDYNKI, OBIEKTY ISTNIEJĄCE:
  - 1 - BUDYNEK OSP
  - 2 - WIATA PRZYSTANKOWA
  - 3 - BUDYNEK STACJI UZDATNIANIA WODY
- GRANICA STREFY OCHRONY BEZPOŚREDNIEJ WIEJSKIEGO UJĘCIA WODY PODZIEMNEJ

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KARSIN



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

granica terenu opracowania MPZP

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU WSI DĄBROWA, GMINA KARSIN

RYSUNEK PLANU

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

Opracowanie: mgr Karina Mańkowska

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

Załącznik nr 2

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

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

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

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

r o z s t r z y g a co następuje:
udokumentowano, że w czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tj. w dniach **od 21 kwietnia 2021 r. do 12 maja 2021r.** oraz w terminie obligatoryjnym oczekiwania na uwagi, tj. **do dnia 27 maja 2021 r.**
nie wpłynęły żadne uwagi.

Przewodniczący Rady Gminy

Bogdan Pepliński

Załącznik nr 3

do UCHWAŁY Nr XXIII/195/21
RADY GMINY KARSIN
z dnia 2 czerwca 2021 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Dąbrowa, gmina Karsin

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

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

Rada Gminy Karsin rozstrzyga, co następuje:

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

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

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

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

Przewodniczący Rady Gminy

Bogdan Pepliński

Załącznik nr 4

do UCHWAŁY Nr XXIII/195/21
RADY GMINY KARSIN
z dnia 2 czerwca 2021 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Dąbrowa, gmina Karsin

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

Przewodniczący Rady Gminy

Bogdan Pepliński