

UCHWAŁA NR
RADY GMINY OSIEK
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi OSIEK – rejon ulic Partyzantów Kociewskich, Kwiatowa i Długa

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, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 503, ze zm.) oraz w związku z Uchwałą Nr XXXIII/226/2022 Rady Gminy Osiek z dnia 31 marca 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Osiek- rejon ulic Partyzantów Kociewskich, Kwiatowa i Długa, **Rada Gminy Osiek uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Stwierdza się, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Osiek – rejon ulic Partyzantów Kociewskich, Kwiatowa i Długa, nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Osiek, przyjętego uchwałą Nr XI/71/2019 Rady Gminy Osiek z dnia 19 grudnia 2019 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Osiek – rejon ulic Partyzantów Kociewskich, Kwiatowa i Długa, zwany dalej planem.

3. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 5,42 ha.

4. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

5. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000, zawierający ustalenia graficzne planu;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcia dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 - dane przestrzenne, o których mowa w art.67a ust. 3 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 1.

Przepisy wprowadzające

§ 2. 1. Ustalenia tekstowe planu zawierają dwustopniowy układ ustaleń:

- 1) ustalenia ogólne - obowiązujące na całym obszarze planu – rozdział 2 uchwały;
- 2) ustalenia szczegółowe – karty terenów dla poszczególnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów – rozdział 3 uchwały;
- 3) dla każdego wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.

2. Ustalenia tekstowe planu, w części ogólnej, określają:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §4;

- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania krajobrazu - §5;
 - 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej - §6;
 - 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - §7;
 - 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa - §8;
 - 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym - §9;
 - 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - §10;
 - 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji - §11;
 - 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - §12.
3. Ustalenia tekstowe w części szczegółowej są zapisane w postaci kart terenów z podziałem na tereny niebędące terenami komunikacyjnymi oraz tereny stanowiące tereny komunikacyjne.
4. Ustalenia szczegółowe dla terenów, niebędących terenami komunikacyjnymi określają:
- 1) symbol terenu;
 - 2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu;
 - 3) zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne;
 - 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy;
 - 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 6) zasady obsługi komunikacyjnej oraz w zakresie infrastruktury technicznej;
 - 7) stawka procentowa, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
5. Ustalenia szczegółowe dla terenów, będących terenami komunikacyjnymi określają:
- 1) symbol terenu;
 - 2) przeznaczenie i sposoby zagospodarowania terenu;
 - 3) parametry, wyposażenie, dostępność;
 - 4) szczególne warunki zagospodarowania;
 - 5) stawka procentowa, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
6. Następujące oznaczenia graficzne wskazane na rysunku planu stanowią ustalenia planu:
- 1) granica opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) obowiązująca linia zabudowy;
 - 5) oznaczenia liczbowo - literowe identyfikujące tereny w liniach rozgraniczających, gdzie liczba oznacza numer porządkowy terenu a oznaczenie literowe - przeznaczenie terenu;
 - 6) przeznaczenie terenów, w tym:
 - a) MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej,
 - b) MN-MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej lub usług,
 - c) U – teren zabudowy usługowej,
 - d) KDD – teren komunikacji drogowej publicznej, teren drogi dojazdowej,
 - e) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
 - 7) granice strefy ochrony konserwatorskiej pełnej A dla układu ruralistycznego wsi Osiek, wpisanego do rejestru zabytków oraz strefa ochrony konserwatorskiej archeologicznej związanej z osadnictwem wsi;
 - 8) granice strefy ochrony konserwatorskiej E1 -ochrony ekspozycji - strefa ograniczeń gabarytów dla układu ruralistycznego wsi Osiek, wpisanego do rejestru zabytków;
 - 9) teren wpisany do rejestru zabytków;
 - 10) budynek wpisany do rejestru zabytków;
 - 11) zespoły i obiekty chronione ustaleniami planu:
 - a) zespoły i obiekty zabytkowe ujęte w ewidencji zabytków,
 - b) pozostałe obiekty zabytkowe- współtworzące klimat tradycyjnej zabudowy wsi;
 - 12) historyczne podziały własnościowe do ochrony;
 - 13) korytarz widokowy / otwarcie widokowe do zachowania;
 - 14) istniejąca zieleń do zachowania: grupa drzew, istniejące pojedyncze okazy drzew, szpalery drzew (zasięg orientacyjny), teren zieleni do zachowania;
 - 15) teren zieleni do zachowania i ukształtowania;
 - 16) wymagany w urządzeniu terenu pas zieleni izolacyjno-krajobrazowej;
 - 17) napowietrzna linia elektroenergetyczna średnich napięć SN-15 kV wraz ze strefą ochrony funkcyjnej 14m (po 7,0m od osi linii).
7. Pozostałe oznaczenia na rysunku, nie wymienione w ust. 6 stanowią informacje i postulaty.
8. Cały obszar planu położony jest w granicach obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych:
- 1) w Obszarze Chronionego Krajobrazu Borów Tucholskich;
 - 2) w obszarze Natura 2000 PLB 220009 Bory Tucholskie.
9. Oznaczenia granic obszarów, biegnące wzdłuż linii rozgraniczających, należy traktować jako biegnące w osi tych linii.
10. 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, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, sieci gazowe niskiego i średniego ciśnienia, sieci telekomunikacyjne. Linie i sieci infrastruktury technicznej dopuszcza się sytuować w szczególności w pasach drogowych dróg i ciągów pieszo-jezdnym lub pieszych oraz wzdłuż ciągów komunikacyjnych przed linią zabudowy.

§ 3. Definicje.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) adaptacji – należy przez to rozumieć proces budowlany polegający na dostosowaniu obiektu budowlanego do pełnienia innej funkcji niż pierwotna lub na przystosowaniu obiektu do aktualnych wymagań technicznych i funkcjonalnych, przy maksymalnym zachowaniu walorów zabytkowych obiektu budowlanego, bez uszczerbku na wartościach chronionych; dopuszcza się w ramach adaptacji remonty, przebudowę, zmiany sposobów użytkowania, przy czym przebudowa wewnątrz musi zapewniać poszanowanie zabytkowych elementów wystroju wnętrza, takich jak klatka schodowa, posadzki czy detal kowalski, ślusarski, ciesielski, stolarski, okładziny ścienne i poszanowanie zabytkowej konstrukcji nośnej;
- 2) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 3) budynkach towarzyszących – należy przez to rozumieć obiekty budowlane towarzyszące zabudowie o podstawowej funkcji terenu, w tym w szczególności budynki i wiaty o charakterze gospodarczym, wolnostojące lub dobudowane garaże;
- 4) głównej bryle budynku – należy przez to rozumieć zasadniczą bryłę budynku stanowiącą min 80% powierzchni zabudowy budynku; nie stanowią głównej bryły budynku wejścia do budynku (wiatrołapy), schody, ganki, itp., a w wyższych kondygnacjach: wykusze, loggie, balkony i inne podobne elementy bryły budynku, do głównej bryły budynku należą również garaże wbudowane, dobudowane do tego budynku;
- 5) głównych połaci dachu – należy przez to rozumieć dach przykrywający główną bryłę budynku, stanowiący min 80% powierzchni dachu całego budynku; głównych połaci dachu nie stanowią w szczególności zadaszania wiatrołapu, lukarny, zadaszania balkonów i tarasów, itp.;
- 6) jaskrawych kolorach – należy przez to rozumieć kolory o zintensyfikowanej barwie, nie występujące w tradycji budowlanej (na elewacjach i pokryciu dachów) Kociewia;
- 7) miejscu parkingowym – należy przez to rozumieć miejsce na samochód osobowy wydzielone na terenie nieruchomości realizowane jako miejsce naziemne na terenie, w budynku (garaż wolnostojący, przybudowany lub wbudowany), pod wiatą garażową oraz w kondygnacji podziemnej;
- 8) 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, zlokalizowane na poziomie terenu lub w budynku na kondygnacjach dostępnych dla osób niepełnosprawnych;
- 9) maksymalnej powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni budynków po ich obrysie zewnętrznym w stosunku do powierzchni działki, wyrażoną w [%];
- 10) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię ograniczającą fragment terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków a także wiat; linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków; linia ta może być przekroczona o nie więcej jak 0,8m w przypadku okapów i gzymsów, i nie więcej jak 1,5m w przypadku balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych, zadasznień nad wejściami, pochylni, ramp itp. ; linie nieprzekraczalne nie dotyczą też miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych (zadaszonych osłon) ani obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

- 11) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię zabudowy podstawowej bryły budynków budowanych lub rozbudowywanych wymaganą w projekcie budowlanym, dotycząca min. 75% szerokości frontu, przy czym regulacjom tym nie podlegają wykusze, zadaszenia wejściowe, podesty, schody i okapy; linia zabudowy nie dotyczy takich budowli jak linie przesyłowe i sieci uzbrojenia terenu; dopuszcza się zachowanie istniejącej przestrzeni niezabudowanych między budynkami (wjazdy na posesje, dziedzicze);
 - 12) rekonstrukcji – należy przez to rozumieć przekształcenie, przebudowę budynku lub jego części (np. dachu, elewacji, witryny), położonego w strefie ochrony konserwatorskiej, prowadzoną w celu przywrócenia historycznej kompozycji poprzez przebudowę lub wyburzenie elementów wtórnych lub stworzenia nowej kompozycji, w nawiązaniu do charakteru budynku przebudowywanego lub na zasadzie analogii do budynku o tożsamym charakterze we wsi;
 - 13) stawce procentowej - rozumie się przez to wysokość stawki, wyrażoną w procentach [%], służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwalaniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 14) strefie ochrony konserwatorskiej – należy przez to rozumieć wyznaczoną na mocy przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami strefę dla ochrony układu ruralistycznego wsi lub wybranych obszarów i obiektów, ich otoczenia oraz krajobrazu kulturowego wsi; w granicach strefy obowiązują określone ograniczenia, zakazy, nakazy oraz zasady zagospodarowania i zabudowy; obowiązuje stosowanie przepisów odrębnych;
 - 15) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu, oznaczonym symbolem liczbowo-literowym;
 - 16) tymczasowych obiektach usługowo-handlowych – należy przez to rozumieć kioski, stargany, pawilony handlowe, punkty sprzedaży ulicznej, przekrycia namiotowe i powłoki pneumatyczne, kontenery, przenośne toalety, przyczepy handlowe i gastronomiczne (np. typu food truck – furgonetka będąca punktem sprzedaży jedzenia),
 - 17) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć dla budynków wysokość określaną zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie warunków techniczno-budowlanych, dla pozostałych obiektów budowlanych niebędących budynkami – wysokość do najwyżej położonego punktu obiektu liczoną od poziomu terenu przy obiekcie;
 - 18) zabudowie usługowej - należy przez to rozumieć inwestycje i usługi według Europejskiej Klasyfikacji Działalności, zaspokajające potrzeby ludności w zakresie usług dla konsumentów: handlu detalicznego i napraw, gastronomii, obsługi turystyki, edukacji, oświaty, ochrony zdrowia i opieki społecznej, działalności związanych z rekreacją, kulturą i sportem oraz budynki zamieszkania zbiorowego (np. hotele), usługi dla producentów i biznesu oraz usługi ogólnospołeczne, wraz z pomieszczeniami lub obiektami pomocniczymi takimi jak pomieszczenia socjalne i administracyjne oraz budynkami towarzyszącymi z pomieszczeniami technicznymi a także innymi towarzyszącymi urządzeniami budowlanymi;
 - 19) zieleni izolacyjno-krajobrazowej – należy przez to rozumieć pas wielowarstwowej roślinności, złożonej z gatunków odpornych na zanieczyszczenia powietrza, oddzielającej (także wizualnie, krajobrazowo) obiekty i tereny potencjalnie uciążliwe od terenów i funkcji chronionych, zwłaszcza mieszkaniowych;
 - 20) zieleni towarzyszącej – należy przez to rozumieć pokrycie roślinnością wysoką, średnio wysoką i niską, świadomie komponowaną z uwzględnieniem gatunków charakterystycznych dla historycznych terenów wiejskich.
2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w ust. 1, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa lub zgodnie z ich rozumieniem słownikowym.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne planu

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. W obszarze planu znajdują się elementy struktury przestrzennej o wartościach historycznych, kompozycyjnych i kulturowych wymagające ochrony, którymi są:

- 1) historyczny układ ruralistyczny wsi Osiek, z zachowanym układem parcelacyjnym, strukturą przestrzenną, tradycyjnym sposobem zagospodarowania i zabudowy działek, zabytkowymi obiektami, zielenią;
- 2) zachowane zespoły zabudowy i pojedyncze budynki zabytkowe, w szczególności wpisane do rejestru zabytków, ujęte w ewidencji zabytków oraz współtworzące chroniony układ ruralistyczny;
- 3) zieleń wysoka towarzysząca zabudowie;
- 4) widok na zabytkowe centrum wsi z dominantą – kościołem;
- 5) zachowanie historycznej pierzei wzdłuż ul. Partyzantów Kociewskich, wyznaczonej przez istniejące budynki.

2. Szczegółowy opis elementów chronionych ze względu na zabytki, wymienionych w ust. 1 oraz zasady ich ochrony określono w ustaleniach § 6 „Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków”.

3. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę i zainwestowanie:

- 1) ustala się obowiązek realizacji zieleni towarzyszącej budynkom i obiektom budowlanym;
- 2) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono zakazu dla kondygnacji podziemnych; miejsca parkingowe w kondygnacjach podziemnych dopuszcza się wyłącznie już istniejące w budynkach współczesnych przy ulicy Kwiatowej 16, 14, 10;
- 3) nowa zabudowa uzupełniająca zespół zabudowy, dobudowy, rozbudowy, nadbudowy, adaptacje powinny harmonijnie wpisywać się w istniejące zagospodarowanie i nie mogą powodować degradacji historycznego zespołu ruralistycznego;
- 4) dopuszcza się wyburzenia oraz rekompozycje obiektów nie zakwalifikowanych do ochrony, w tym obiektów i urządzeń technicznych negatywnie wpływających na przedmiot ochrony konserwatorskiej;
- 5) w zagospodarowaniu terenów uwzględnić towarzyszącą zieleń, w szczególności wskazaną na rysunku planu jako teren zieleni do zachowania i ukształtowania.

4. W zakresie wykończenia budynków ustala się:

- 1) wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień lub mur kamiennie-ceglany w partii cokołowej; kolorystyka tradycyjnych materiałów;
- 2) wyklucza się w wykończeniu elewacji stosowanie jaskrawych kolorów;
- 3) dla tynków dopuszcza się zastosowanie w elewacji maksymalnie 3 kolorów z jednej gamy kolorystycznej, w tym jednego przewodniego; preferuje się barwy naturalne: biel, szarość, beż;

4) kolorystykę dachów ograniczoną do tonacji czerwieni (odcienie cegły palonej), brązów, tj. jak kolorystyka tradycyjnych materiałów pokryciowych, a także w kolorze grafitowym w odcieniu zbliżonym do szarego w nawiązaniu do pokrycia strzechą, papą;

5) w pokryciach dachów: dachówka, trzcina, słoma, gont drewniany, blacha płaska na rąbek, , gont drewniany, materiały bitumiczne; pokrycia matowe.

5. Zasady kształtowania nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych:

1) rzut bryły głównej prostokątny; zalecane proporcje 1,5:1 do 1,7 -1,8 do 1;

2) wskazane kalenicowe (kalenica główna równoległe do ulicy) ustawienie względem frontu;

3) poziom posadowienia parteru nie wyżej jak 0,6m n.p.t.;

4) podmurówka niewysoka, wysokość budynku do okapu: jedna kondygnacja lub jedna kondygnacja i ścianka kolankowa;

5) dach z krótkim okapem, dopuszcza się połacie dachowe zlicowane ze ścianą szczytową ;

6) proporcje wysokości dachu do wysokości elewacji - zalecane 2:1 / 1,5:1.

7) dach stromy symetryczny dwuspadowy;

8) wystawki do wysokości kalenicy dachu głównego lub niższe, maksymalna długość wystawki nie może przekroczyć 30% długości tej połaci dachowej na której jest usytuowana, nie może schodzić swoim licem do poziomu kondygnacji poniżej dachu; wyklucza się wystawki i lukarny w zabudowie historycznej, nie uwarunkowane historycznie;

9) dopuszcza się okna połaciowe w połaciach dachu od strony podwórza, lokowane między krokiewiami, maksymalnie dwa okna na połaci dachu; w zabudowie historycznej wyklucza się okna połaciowe nie uwarunkowane historycznie;

10) zasadę sytuowania- orientacyjne lokalizacje dla nowych budynków mieszkalnych wraz z kierunkiem kalenicy głównej pokazano informacyjnie na rysunku planu.

6. Dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i określenie wskaźników zagospodarowania terenu ustalone dla każdego z wydzielonych terenów w ustaleniach szczegółowych.

7. Ustala się wymóg harmonizowania budynków usytuowanych na jednej działce lub kilku działkach stanowiących jeden teren inwestycyjny objętych jednym pozwoleniem na budowę, pod względem kolorystycznym, geometrii dachów, rozwiązań materiałowych pokrycia dachowego, wystroju elewacji. Harmonizowanie zabudowy nie dotyczy nawiązywania do zabudowy w złym stanie technicznym lub do zabudowy substandardowej.

8. Dla nowej zabudowy w terenach już zainwestowanych obowiązuje nawiązywanie formą architektoniczną, wystrojem zewnętrznym do zasad kompozycyjnych zabudowy istniejącej; dopuszcza się dla nowej zabudowy uzupełniającą współczesną interpretację form historycznych.

9. Dla zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu, legalnie wzniesionej:

1) dopuszcza się zachowanie jej gabarytów, wysokości, formy zabudowy;

2) dopuszcza się remonty, przebudowy, adaptacje;

3) rozbudowy, nadbudowy, zmiany sposobów użytkowania – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla danego terenu, z zastrzeżeniem pkt 4, 5 i 6;

- 4) w przypadku rozbudowy, nadbudowy, adaptacji istniejących budynków, nie objętych ochroną, o geometrii dachów innej niż określona w ustaleniach szczegółowych, dopuszcza się realizację dachów o innym kształcie, dopasowanych, zharmonizowanych (tj. tworzących wraz z dachami istniejącymi spójną całość kompozycyjną i kolorystyczną), o ile w ustaleniach szczegółowych nie zapisano inaczej; dla budynków objętych ochroną obowiązują ustalenia § 6 ust. 6, 8, 10;
- 5) w przypadku budynków o wysokości większej, niż ustalona w ustaleniach szczegółowych, przy zmianie konstrukcji dachu dopuszcza się niezbędną zmianę wysokości wynikającą ze zmiany geometrii dachu (przy czym nie dopuszcza się podwyższania budynku o dodatkową kondygnację);
- 6) dla działek z istniejącą zabudową, na których przekroczone wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, dopuszcza się jego zachowanie;
- 7) dla działek z istniejącą zabudową, na których przekroczone wskaźnik powierzchni zabudowy, dopuszcza się jego zachowanie;
- 8) dla działek z istniejącą zabudową, dla której przekroczone intensywność zabudowy, dopuszcza się jej zachowanie;
- 9) dopuszcza się rozbudowy budynków istniejących, nie objętych ochroną, przy czym w sytuacji rozbudowy gdy na zabudowanej działce nie jest możliwe dotrzymanie wskaźników zagospodarowania terenu (maksymalnej powierzchni zabudowy i minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, intensywności zabudowy) dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków o powierzchni zabudowy łącznie nie większą niż 50 m².
10. Nie dopuszcza się w obszarze planu sytuowania budynków o wysokości powyżej 12m i budowli o wysokości powyżej 15 m. Ustalenia dotyczące parametrów wysokości zabudowy określone w ustaleniach szczegółowych nie dotyczą obiektów infrastruktury technicznej, takich jak np. słupy elektroenergetyczne.
11. W terenach o ustalonym przeznaczeniu, o ile ustalenia szczegółowe tego nie wykluczają, dopuszcza się sytuowanie niezbędnych dla funkcjonowania przeznaczenia podstawowego urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym, takich jak: przyłącza, urządzenia instalacyjne, dojścia, dojazdy, przejazdy, miejsca parkingowe i place postojowe, place pod śmietniki, a także zieleni towarzyszącej, wyposażenia terenu i infrastruktury technicznej (np. stacji transformatorowych, przepompowni ścieków), urządzenia i obiekty związane z retencją i odprowadzeniem wód opadowych.
12. Ustalone w planie parametry i wskaźniki: wielkość powierzchni zabudowy, minimalna powierzchni biologicznie czynna oraz intensywność zabudowy nie dotyczą działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej. Dla działek związanych z lokalizacją budynku stacji transformatorowych dopuszcza się sytuowanie obiektu bezpośrednio na granicy działki.
13. Przy odbudowie lub rekonstrukcji budynków o walorach historyczno-kulturowych należy dostosować gabaryty, proporcje rzutu budynku, rodzaje użytych materiałów analogiczne jak w odbudowywanym dawnym obiekcie w celu odtworzenia historycznej zabudowy na podstawie źródeł ikonograficznych (np. archiwalne mapy, rysunki, fotografie).
14. W sytuacji budowy nowego budynku w wypadku rozebrania obiektu chronionego (zabytku ujętego w ewidencji zabytków lub wskazanego do ochrony jako budynku o walorach historyczno-kulturowej) obowiązują ustalenia szczegółowe określone dla terenu oraz wystrój elewacji i pokrycia dachu (w tym kolorystyka) w nawiązaniu do zabudowy historycznej, lokalizacja, sytuowanie nowej zabudowy na wzór historycznej zabudowy, jako uzupełnienie zespołu zabudowy.
15. W granicach planu ustala się:

- 1) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych, o ile w ustaleniach szczegółowych no dopuszczono ich lokalizacji;
- 2) zakaz lokalizacji stałych stanowisk postojowych dla przyczep samochodowych, kempingowych, barakowozów lub podobnych pojazdów do prowadzenia działalności usługowej;
- 3) zakaz sytuowania otwartych placów składowych;
- 4) zakaz sytuowania paczkomatów.

§5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu i zasad kształtowania krajobrazu.

1. W granicach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi o podstawowym przeznaczeniu określonym w niniejszym planie ustala się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla następujących rodzajów terenów określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem MNW jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowe w zabudowie jednorodzinnej,
 - 2) dla terenów oznaczonych symbolem MN-MW-U jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe;
 - 3) pozostałe tereny, nie wymienione w punktach od 1) do 3) nie wymagają ustalenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.
2. Poziomy natężenia pola elektrycznego, pola magnetycznego oraz wartość progowa poziomu hałasu – powinny być zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska.
 3. Na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych obowiązuje urządzenie zieleni. Przy projektowaniu zieleni towarzyszącej zabudowie i zagospodarowaniu terenów oraz przy projektowanej zieleni w pasach zieleni izolacyjno-krajobrazowej stosować gatunki drzew dopasowane siedliskowo.
 4. Ustalenia planu należy realizować w sposób nienaruszający stosunków gruntowo – wodnych, zachowując spójność systemu całego obszaru, zgodnie z wymogami obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.
 5. W zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych ustala się nakaz zapewnienia ochrony przed przedostawaniem się zanieczyszczeń wód opadowych z terenów komunikacyjnych i utwardzonych poprzez podczyszczanie, dla terenów wymagających wyposażenia w urządzenia podczyszczające obowiązuje lokalizacja tych urządzeń na działce, do której inwestor posiada tytuł prawny.
 6. W zagospodarowaniu i urządzeniu terenu należy zachować w maksymalnym stopniu istniejące ukształtowanie powierzchni terenu, zapewnić oszczędne korzystanie z terenu, a także zachowanie istniejących zadrzewień, zakrzaczeń, zieleni naturalnej, w tym w szczególności wskazanej na rysunku planu do zachowania i ochrony.
 7. Na całym obszarze objętym planem wyklucza się lokalizację inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych. Wykluczenie nie dotyczy inwestycji celu publicznego.
 8. Na całym obszarze planu wyklucza się lokalizację działalności i przedsięwzięć uciążliwych tj.:
 - 1) mogących spowodować zanieczyszczenie środowiska, tj. emisję zanieczyszczeń, która jest szkodliwa dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska, powoduje szkodę w dobrach materialnych lub koliduje z innymi, uzasadnionymi sposobami korzystania ze środowiska;

- 2) wymagających instalacji mogących powodować przekroczenia standardów jakości środowiska;
 - 3) związanych ze stosowaniem substancji stanowiących szczególne zagrożenie dla środowiska;
 - 4) negatywnie oddziałujących na otoczenie wynikające z przekroczenia standardów środowiska określonych przepisami prawa, powodujących np. emisję pyłów i gazów, odorów, hałasu, promieniowania itp., związanych z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń, ze składowaniem odpadów na otwartej przestrzeni lub w inny widoczny i oczywisty sposób pogarszających warunki życia sąsiadów w najbliższym otoczeniu;
 - 5) usług uciążliwych dla zabudowy mieszkaniowej, takiej jak warsztaty samochodowe, wulkanizatornie, myjnie samochodowe, warsztaty kowalskie, mechaniczne i metalowe.
9. Prowadzona zgodnie z ustaleniami planu działalność gospodarcza, usługowa, nie może powodować uciążliwości dla terenów, w których lokalizowana jest lub może być lokalizowana zabudowa o funkcji mieszkalnej (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa letniskowa) lub zabudowa o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkalna, a zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej winien być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
10. Przy realizacji ustaleń planu należy uwzględnić wymogi dotyczące ochrony gatunkowej roślin, grzybów i zwierząt, zgodnie z przepisami odrębnymi.
11. Ustala się nakaz utrzymania istniejących elementów urozmaicających strukturę biotyczną i krajobrazową obszaru – zadrzewień, zakrzewień, odkrytych cieków wodnych, istniejących zbiorników wodnych:
- 1) ustala się ochronę istniejącej zieleni wysokiej, w szczególności wskazanej na rysunku planu jako istniejące grupy drzew, pojedyncze okazy drzew, szpalery drzew do zachowania, teren istniejącej zieleni ze zbiornikami wodnymi;
 - 2) dopuszcza się cięcia sanitarne, wycinka drzew wyłącznie w sytuacjach złego stanu fitosanitarnego, wycinka wymaga stosowania przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody i ochrony zabytków;
 - 3) uszczuplenie zieleni wymaga ekwiwalentnej rekompensaty, polegającej na zastąpieniu zlikwidowanego zasobu zieleni innym zasobem którego sposób oddziaływania na środowisko i człowieka będzie podobny.
12. Ze względu na położenie obszaru planu w całości w granicach obszarów objętych ochroną przyrody (Obszar Chronionego Krajobrazu Borów Tucholskich i obszar Natura 2000 PLB 220009 Bory Tucholskie) obowiązują przepisy odrębne, w tym uchwała nr 259/XXIV/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 25 lipca 2016 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim.

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

1. W granicach planu przedmiotem ochrony są: zabytkowy zespół ruralistyczny wsi Osiek ze strefami ochrony konserwatorskiej – wpisany do rejestru zabytków (dec. nr rej. 1085, dawniej nr 925, z dnia 02.02.1985r.), zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków wraz z otoczeniem wymienione w ust.6, inne zabytki nieruchome chronione ustaleniami planu ujęte w ewidencji zabytków wymienione w ust.7, obiekty współtworzące klimat tradycyjnej zabudowy wsi wymienione w ust. 9. Wymienione wyżej chronione obszary i obiekty oznaczono na rysunku planu odpowiednimi symbolami graficznymi.

2. Wieś Osiek jako zespół ruralistyczny stanowi zabytek wpisany do rejestru zabytków - nr rej. 1085 (d. nr 925), decyzja z dnia 02.02.1985 r., w granicach i ze strefami ochrony konserwatorskiej ustalonych w decyzji o wpisie; zasięgi stref ochrony konserwatorskiej pokazano na rysunku planu odpowiednimi symbolami graficznymi. Obszar planu to fragmenty stref:
 - 1) strefy A – pełnej (ściślej) ochrony, obejmującej centralny obszar wsi, wschodni odcinek ulicy Partyzantów Kociewskich, południowy odcinek ulicy Kwiatowej i zachodni fragment ul. Wyzwolenia do wlotu ul. Na Borku;
 - 2) strefy E1 - ochrony ekspozycji stanowiącą otoczenie zabytku w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami - obszar z ograniczeniami w zakresie intensywności i gabarytów zabudowy ze względu na ochronę ekspozycji zabytkowego zespołu ruralistycznego.
3. W obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków obowiązuje wymóg stosowania przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, w szczególności wszelkie inwestycje w zespole ruralistycznym mające wpływ na elementy układu wsi takie jak: zagospodarowanie terenu – zmiana dotychczasowego zainwestowania w tym: lokalizacja nowej zabudowy, zmiany przy obiektach istniejących, przy układzie komunikacyjnym, przy ukształtowaniu terenów, przy sieci rowów, przy zieleni komponowanej lub wskazanej do ochrony w planie; roboty ziemne.
4. W strefie ochrony konserwatorskiej A (pełnej ochrony), stanowiącej jednocześnie strefę ochrony konserwatorskiej archeologicznej związanej z osadnictwem wsi, której granice zaznaczono na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia :
 - 1) przedmiotem ochrony są wszystkie historyczne elementy zainwestowania, w tym:
 - a) historyczny układ ulic i dróg,
 - b) historyczne podziały parcelacyjne;
 - c) historyczne zasady kształtowania zabudowy (w tym w zespołach zagrodowych) oraz historyczne i tradycyjne zasady i formy zagospodarowania terenu;
 - d) zabytkowa zabudowa mieszkalna, gospodarcza -obiekty wpisane do rejestru zabytków, ujęte w ewidencji zabytków oraz współtworzące klimat tradycyjnej wsi (wymieniona w ust.6, 7, 9 oraz oznaczona na rysunku planu),
 - e) zachowane elementy zabytkowej małej architektury np. ogrodzenia, słupki bramne, bramy, piwniczki ziemne,
 - f) zachowane fragmenty dawnych nawierzchni dróg, podwórzy, wjazdów do zagród,
 - g) zachowane elementy zieleni wysokiej, starodrzew związany z siedliskami, zieleń związana z historycznym układem komunikacyjnym,
 - h) zabytki archeologiczne;
 - 2) nakazy, zakazy, ograniczenia i dopuszczenia w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej:
 - a) obowiązuje wymóg zachowania, konserwacji i rewaloryzacji zachowanych elementów układu i struktury zabytkowego zespołu wsi oraz uzupełnienia struktury zabudowy w miejscach jej historycznego występowania,
 - b) historyczne podziały parcelacyjne (w szczególności wskazane na rysunku planu do ochrony) podlegają ochronie; nie dopuszcza się ich likwidacji np. poprzez scalenie działek; wprowadza się wymóg ich utrwalania w przestrzeni poprzez sytuowanie w ich linii ogrodzeń, nasadzeń wysokich itp.,
 - c) dopuszcza się nową zabudowę zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla danego terenu zawartymi w § 13-18 na zasadach kontynuacji specyfiki miejscowej i tradycyjnej zabudowy oraz poszanowania zabytkowego sąsiedztwa,

- d) w obrębie obszaru występowania historycznych siedlisk o charakterze zagród rolniczych obowiązuje wymóg zachowania i kontynuacji zasady kształtowania rozplanowania zabudowy w zgodzie z tradycją miejscowego budownictwa regionalnego: budynek główny (mieszkalny) należy sytuować szerokofrontowo do drogi, oddzielając od ulicy przedogródkiem, a zabudowania towarzyszące inwentarskie i gospodarcze sytuować na tyłach parceli wokół podwórza; w istniejącej zabudowie w tym obszarze obowiązuje wymóg sytuowania nowych obiektów towarzyszących (typu altany ogrodowe, garaże, obiekty gospodarcze) na tyłach parceli, w nawiązaniu do historycznych układów zagrody;
 - e) dla nowej zabudowy ustala się nakaz kształtowania w nawiązaniu do tradycji historycznej pod względem usytuowania, linii zabudowy, proporcji, gabarytów oraz formy dachu, z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych zawartych w § 4 ust 4 i 5; obowiązuje nakaz kontynuowania w nowej zabudowie form architektonicznych właściwych dla regionalnej tradycji budowlanej,
 - f) obowiązuje nakaz kontynuowania i uwzględnianie lokalnych tradycji budowlanych w pracach budowlanych (w tym renowacyjnych i remontowych, adaptacyjnych) prowadzonych przy budynkach istniejących,
 - g) ustala się zakaz wprowadzania wszelkich form zabudowy tymczasowej;
 - h) w obrębie frontowych partii parceli należy wprowadzać zagospodarowanie zielenią w formie tradycyjnych przedogródków z przewagą rodzimych gatunków roślinności; dopuszcza się stosowanie naturalnych żywopłotów, pnączy, grup rodzimych drzew niskopiennych lub rodzimych gatunków krzewów przesłaniających wgląd na posesję;
 - i) ustala się dla strefy zakaz lokalizacji mikro i makroinstalacji fotowoltaicznych oraz urządzeń produkujących prąd z wiatru lub biogazu,
 - j) ustala się zakaz stosowania w nowej zabudowie elementów architektonicznych, rozwiązań materiałowych i kolorystycznych obcych kulturowo, kolizyjnych z zachowanym historycznym zespołem zabudowy wsi,
 - k) postuluje się dla remontów i prac budowlanych prowadzonych w obiektach o wartościach kulturowych chronionych ustaleniami planu uzyskanie odpowiednich zaleceń konserwatorskich;
- 3) w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej archeologicznej związanej z osadnictwem wsi (granica strefy jak dla strefy A- pełnej ochrony) roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi.
5. W strefie ochrony konserwatorskiej E1 - ochrony ekspozycji z ograniczeniem gabarytu, której granicę zaznaczono na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przedmiotem ochrony są zachowane elementy historycznego krajobrazu, takie jak drogi, ciek wodny i rowy melioracyjne, elementy zieleni komponowanej takie jak nasadzenia wzdłuż dróg; zachowane historyczne podziały;
 - 2) ustala się nakaz zachowania wolnego od zabudowy i wysokich przesłon (np. drzewa) korytarza widokowego na zabytkowy kościół, wskazany na rysunku planu;
 - 3) ustala się dla nowej zabudowy zachowanie skali i typów architektury nawiązującej do regionalnej tradycji budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu, a także ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 4 (Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego);
6. W granicach planu występuje zabytek nieruchomy wpisany do rejestru zabytków: dom mieszkalny Kwiatowa 2 (dz. geod.231/2) – nr rej. 1106 , wpis z dnia 20.01.1986r , wskazany na rysunku planu; ochronie podlega budynek wraz z działką; wszelkie działania budowlane oraz

podziały geodezyjne podlegają przepisom odrębnym z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Wyklucza się zabudowę wokół budynku, ustala się nakaz pozostawienia otoczenia z istniejącą zielenią do zachowania i ukształtowania.

7. W granicach planu występują obiekty zabytkowe ujęte w ewidencji zabytków, wskazane na rysunku planu, objęte ochroną:
 - 1) budynek mieszkalny Kwiatowa 4 (na dz. geod. 237);
 - 2) budynek mieszkalny Kwiatowa 6 (na dz. geod. 238);
 - 3) budynek mieszkalny Partyzantów Kociewskich 54 (na dz. geod. 223/2);
 - 4) budynek mieszkalny Partyzantów Kociewskich 56 (na dz. geod. 224/5);
 - 5) budynek mieszkalny Partyzantów Kociewskich 62 (na dz. geod. 227);
 - 6) budynek mieszkalny Partyzantów Kociewskich 68 (na dz. geod. 234);
 - 7) budynek mieszkalny Partyzantów Kociewskich 70 (na dz. geod. 235).
8. Dla budynków zabytkowych ujętych w ewidencji zabytków, wymienionych w ust. 7 ustala się:
 - 1) nakaz ochrony i zachowania historycznych cech budynków takich jak: bryła, forma architektoniczna, kształt dachu, historyczne pokrycie dachu, dyspozycja ścian (tj. rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych, podziały architektoniczne elewacji), zachowane historyczne detale architektoniczne (w tym: kształt i wielkość okien, podziały i materiał stolarki okiennej i drzwiowej, obramienia otworów itp.), kolorystyka, materiały;
 - 2) zakaz nadbudowy o dodatkowe kondygnacje;
 - 3) ewentualne przebudowy, adaptacje na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
 - 4) dopuszcza się remonty, adaptacje - zmiany sposobu użytkowania, przystosowanie do nowych współczesnych wymogów technicznych i funkcjonalnych, przy zachowaniu elementów chronionych;
 - 5) dopuszcza się wymianę technicznie zużytych elementów budynku (okien, drzwi itd.) pod warunkiem zachowania lub przywrócenia pierwotnej tradycyjnej formy i materiałów tych elementów;
 - 6) nie dopuszcza się stosowania dociepleń zewnętrznych powodujących zniszczenie historycznej elewacji obiektów;
 - 7) nie dopuszcza się sytuowania paneli fotowoltaicznych na dachach chronionych budynków;
 - 8) dopuszcza się wymianę połaci dachowej, przy wymianie połaci dachowej nakazuje się odtworzenie dachu w jego formie oraz materiale pokrycia historycznego;
 - 9) pozostałe ustalenia w zakresie kształtowania zabudowy i wykończenia elewacji budynków, kolorystyki i rozwiązań materiałowych jak w ustaleniach ogólnych - § 4 ust. 4 i 5;
 - 10) działania budowlane przy budynkach zabytkowych wymagają stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
9. W granicach planu występują obiekty o wartościach historyczno-kulturowych, współtworzące klimat tradycyjnej zabudowy wsi, (historyczne obiekty o tradycyjnej bryle i formie) oznaczone na rysunku planu, wskazane do ochrony, są to:
 - 1) budynek mieszkalny Kwiatowa 8 (na dz. geod. 239);
 - 2) budynek dawnej gospody Partyzantów Kociewskich 66 (na dz. geod. 228/6);
 - 3) budynek gospodarczy przy ul. Partyzantów Kociewskich na dz. geod. 227;
 - 4) budynek gospodarczy przy ul. Partyzantów Kociewskich na dz. geod. 223/2;

- 5) budynek mieszkalny przy ul. Partyzantów Kociewskich 64;
 - 6) budynek gospodarczy na dz. geod. nr 227, zlokalizowany w głębi działki;
 - 7) budynek gospodarczy na dz. geod. 225;
 - 8) budynek gospodarczy na dz. geod. 239;
 - 9) budynek gospodarczy na dz. geod. 234 (część usytuowana kalenicą równoległą do ul. Kwiatowej).
10. Dla budynków wymienionych w ust. 9 ustala się:
- 1) wymóg ochrony historycznej bryły i kształtu dachu oraz zachowanych historycznych cech formy architektonicznej (tj. szalunek na elewacji, detal architektoniczny, opaski okienne, gzymsy) w tym materiały historyczne pokrycia dachu i elewacji ;
 - 2) przekształcenia, adaptacje i przebudowy nie mogą powodować utraty chronionych walorów;
 - 3) dopuszcza się rozbudowę na zasadzie kontynuacji pierwotnych proporcji obiektów i form architektonicznych;
 - 4) działania związane z ww. przebudową, adaptacją lub rozbudową dopuszczalne są w przypadku zachowania historycznych proporcji bryły architektonicznej oraz geometrii dachu, a także dostosowania do elementów chronionych obiektu.
11. W celu kształtowania właściwych warunków ekspozycji krajobrazu obowiązuje kształtowanie przestrzeni uwzględniające:
- 1) niezakłócony widok na zabytkowy kościół w korytarzach widokowych / otwarciach widokowych wskazanych na rysunku planu;
 - 2) harmonijną pierzeję ul. Partyzantów Kociewskich rozumianą jako ciągi budynków z terenami niezabudowanymi, zachowanymi wjazdami na posesje i innych obiektów budowlanych, zieleni, wzajemnie dostosowanych do siebie pod względem kompozycyjnym i estetycznym.

§7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. W obszarze objętym granicami planu nie występują przestrzenie publiczne w rozumieniu definicji zawartej w Ustawie o gospodarce nieruchomościami, tj. wyznaczone jako przestrzenie publiczne wg zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego **gminy Osiek**.
2. Ogólnodostępnymi terenami o publicznym charakterze w obszarze planu są:
 - 1) tereny komunikacyjne ogólnodostępne - drogi publiczne dojazdowe oznaczone symbolami: KDD;
 - 2) tereny komunikacyjne dróg wewnętrznych oznaczone symbolami KR;
 - 3) teren usług -1U.
3. W granicach terenów wymienionych w ust. 2 ustala się:
 - 1) nakaz dostosowania zagospodarowania i urządzenia terenu do potrzeb osób niepełnosprawnych, w projektowaniu i realizacji nakaz uwzględniania zasad projektowania uniwersalnego;
 - 2) wyklucza się sytuowanie tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, o ile w ustaleniach szczegółowych nie dopuszczono takich lokalizacji;
 - 3) dopuszcza się zieleni i urządzenia techniczne, w tym w pasach drogowych urządzenia związane z drogami;
 - 4) w pasach drogowych dróg KDD dopuszcza się obiekty stanowiące wyposażenie ulic.

§8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów (terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa).

1. W granicach planu nie występują, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, ani obszary osuwania się mas ziemnych. Nie występują tereny górnicze.
2. Brak jest przesłanek dla określania w obszarze objętym planem krajobrazów priorytetowych (audyt krajobrazowy nie został dotąd uchwalony).

§9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

1. Nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości (wg zapisów ustawy o gospodarce nieruchomościami).
2. Dla działek w terenach przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy o funkcji mieszanej mieszkaniowo – usługowej, dopuszczonej w terenach o symbolach MNW, MN-MW-U w zakresie zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości ustala się:
 - 1) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 20 m;
 - 2) minimalna powierzchnia działki budowlanej – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla danego terenu określającymi minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki;
 - 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do terenów komunikacyjnych lub dojazdu wydzielonego w ramach terenu przeznaczonego pod zabudowę – od 75 do 105 stopni;
3. W decyzjach podziałowych nakaz uwzględnienia ochrony, zachowania historycznych podziałów, w szczególności w strefie ochrony konserwatorskiej A oraz w strefie E; obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz ustalenia § 6 ust 4 pkt 2 lit b.
4. Dopuszcza się wydzielanie dojazdów poza wyznaczonymi w planie na rysunku planu terenami komunikacyjnymi; minimalna szerokość nowo wydzielanych dojazdów do działek budowlanych - zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi warunków technicznych, z zastrzeżeniem ust. 6; w przypadku nieprzelotowego zakończenia dojazdu obowiązuje zakończenie dojazdu placem do zawracania, o parametrach zgodnie z tymi przepisami.
5. Minimalna szerokość wydzielonych dojeżd i ścieżek pieszo – rowerowych niestanowiących dojazdów do zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi warunków techniczno – budowlanych, z zastrzeżeniem ust 6.
6. Dopuszcza się szerokość wydzielonych dojazdów, dojeżd i ścieżek pieszo-jezdnych mniejszą niż wg przepisów odrębnych ze względu na chroniony prawem układ ruralistyczny i zasady ochrony układu komunikacyjnego.
7. Dopuszcza się łączenie działek zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem ochrony historycznych podziałów.
8. Ustalenia dotyczące podziałów geodezyjnych:
 - 1) jako zgodne z ustalenia planu uznaje się działki istniejące w dniu uchwalenia planu;
 - 2) dopuszcza się wydzielanie działek na potrzeby polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej lub usługowej o powierzchni mniejszej niż powierzchnia działki ustalona w ustaleniach szczegółowych; normy powierzchniowej dla takiego wydzielenia nie określa się;

3) obowiązuje zakaz wydzielania jako odrębnych działek, terenów pod budynkami po obrysie tych budynków, bez wydzielania terenu przynależnego, niezbędnego do racjonalnego korzystania z budynku;

4) plan sankcjonuje istniejące podziały geodezyjne (zatwierdzone przed wejściem w życie planu), w tym niezgodne z parametrami dla działek określonych uchwałą; na terenach istniejących podziałów geodezyjnych dopuszcza się lokalizację zabudowy zgodnie z parametrami określonymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów;

5) nie określa się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek dla potrzeb zieleni, infrastruktury technicznej oraz komunikacji, zasady i warunki podziału dla takich funkcji zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) dla strefy ochrony konserwatorskiej A i E1 przy podziałach geodezyjnych obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

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

1. Zasady lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:

1) na całym obszarze objętym planem lokalizację infrastruktury technicznej, a także przebudowę, rozbudowę sieci i urządzeń istniejących dopuszcza się:

a) w liniach rozgraniczających dróg,

b) w pasach określonych liniami rozgraniczającymi ulic, dojazdów oraz ciągów pieszych i pieszo-jezdnymi a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, oznaczonymi na rysunku planu,

c) na każdym terenie dopuszcza się lokalizację sieci lub urządzeń infrastruktury technicznej; dopuszcza się wydzielenie działki z przeznaczeniem na sieć lub urządzenie infrastruktury technicznej, o powierzchni mniejszej niż ustalono w ustaleniach szczegółowych danego terenu;

2) dopuszcza się zmianę lokalizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) nakazuje się włączenie projektowanej zabudowy wymagającej zaopatrzenia w wodę do celów bytowych, do sieci wodociągowej;

2) należy zapewnić odpowiednią ilość wody do celów przeciwpożarowych służącej do zewnętrznego gaszenia pożaru dla nowo powstających obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) należy zapewnić dla ludności dostęp do wody pitnej i technologicznej, w tym z uwzględnieniem okresu ograniczonych dostaw zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu obrony cywilnej.

3. W zakresie gospodarki ściekami sanitarnymi:

1) ścieki komunalne odprowadzić do kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni ścieków (oczyszczalnia poza obszarem planu);

2) w sytuacjach określonych przez przepisy odrębne, w tym w przypadku braku możliwości włączenia do sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się zastosowanie przewidzianych w

nich rozwiązań dotyczących systemów indywidualnych (szczelnych zbiorników bezodpływowych - szamb), przy czym w przypadku możliwości włączenia do sieci kanalizacyjnej szczelne zbiorniki bezodpływowe należy zlikwidować.

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
 - 1) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych, roztopowych i gruntowych indywidualne w granicach działki lub terenu, powierzchniowo do gruntu (dla wód zanieczyszczonych po podczyszczeniu), do zbiorników retencyjnych (dla wód zanieczyszczonych po podczyszczeniu) oraz do sieci kanalizacji deszczowej;
 - 2) dopuszcza się w całym obszarze planu budowę nowych zbiorników retencyjnych;
 - 3) nakazuje się kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i drogi przed spływaniem wód opadowych.
5. W zakresie elektroenergetyki:
 - 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących, projektowanych sieci elektroenergetycznych, stacji transformatorowych;
 - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z lokalnych lub indywidualnych źródeł w tym produkujących energię ze źródeł odnawialnych, stanowiących mikroinstalacje w rozumieniu przepisów odrębnych, przy czym sytuowanie urządzeń produkujących energię elektryczną z odnawialnych źródeł w strefie ochrony konserwatorskiej A oraz w strefie E1 w obszarze wpisanym do rejestru zabytków zgodnie z ustaleniami dla strefy- § 6 ust. 4;
 - 3) wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych SN-15kV obowiązuje pas ochrony funkcyjnej, dla którego występują ograniczenia w zagospodarowaniu związane z polem elektromagnetycznym linii oraz zabezpieczeniem prawidłowego funkcjonowania sieci, ustala się pas ochrony funkcyjnej o szerokości 14 m – po 7,0 m od osi w obu kierunkach, oś symetrii wyznaczają słupy;
 - 4) dopuszcza się skablowanie istniejących linii SN-15kV oraz pozostałych, napowietrznych linii elektroenergetycznych niskich napięć;
 - 5) dopuszcza się umieszczenie stacji transformatorowej w każdym terenie oraz dopuszcza się jej lokalizację przy granicy działki;
 - 6) nowe linie elektroenergetyczne realizować jako podziemne kablowe.
6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - 1) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z projektowanej sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia;
 - 2) dla projektowanych sieci gazowych wyznacza się strefy (odległości), w których nie wolno wznosić obiektów budowlanych, urządzać składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenie gazociągu podczas jego użytkowania; w strefach tych nie mogą też rosnąć drzewa; wymagania w zakresie stref zawarte są w odrębnych przepisach dotyczących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie;
 - 3) dopuszcza się budowę lub rozbudowę sieci gazowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą po spełnieniu warunków techniczno – ekonomicznych w celu gazyfikacji obszaru;
 - 4) tereny wchodzące w skład stref kontrolowanych gazociągów należy zagospodarować zielenią.

7. Gospodarka odpadami wg. przepisów odrębnych oraz zgodnie z lokalnymi zasadami określonymi dla gminy Osiek.
8. W zakresie zasilania w ciepło: dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z nieemisyjnych lub niskoemisyjnych indywidualnych źródeł ciepła, w tym np. ogrzewanie gazowe, ogrzewanie olejowe, ogrzewanie elektryczne, ogrzewanie zdalaczynne lub ogrzewanie z lokalnych lub indywidualnych odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 500 kW, z zastrzeżeniem ust.9 i 10.
9. Na całym obszarze planu obowiązuje zakaz lokalizacji odnawialnych źródeł energii pozyskujących prąd z wiatru lub biogazu, a na budynkach zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków i objętych gminną ewidencją zabytków również ze słońca.
10. Ustala się zakaz lokalizacji zewnętrznych (zlokalizowanych poza obrysem budynku lub na budynkach) kontenerowych urządzeń wytwarzających i przechowujących energię oraz kontenerowych urządzeń kogeneracyjnych.
11. W zagospodarowaniu terenów obowiązuje nakaz uwzględniania istniejących i projektowanych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej. Od wszystkich sieci istniejących i projektowanych należy zachować odległości zgodne z obowiązującymi normami.
12. Dopuszcza się remont, modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz przyłączy do obiektów budowlanych. Dopuszcza się także likwidację istniejących sieci uzbrojenia terenu, urządzeń inżynierskich. Dopuszcza się realizację innych niż wymienione w ust. 1 – 8 sieci np. teletechnicznych, niskonapięciowych dla telekomunikacji, telewizji kablowej, domofonów, ochrony obiektów i innych.
13. Obowiązuje wymóg zachowania w zagospodarowaniu terenu dostępu do sieci infrastruktury technicznej dla potrzeb eksploatacyjnych, remontowych.

§11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

1. Powiązania komunikacyjne obszaru objętego planem z układem zewnętrznym są realizowane poprzez sąsiadujące z obszarem planu drogi: drogę powiatową - ul. Partyzantów Kociewskich, drogi gminne ul. Kwiatową oraz ul. Długą i **ul. Poprzeczną**.
2. Obsługa komunikacyjna terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi z drogi powiatowej ul. Partyzantów Kociewskich, z dróg gminnych ul. Kwiatowej, Długiej, z dróg publicznych gminnych usytuowanych w granicach planu: klasy dojazdowej o symbolach 1KDD (**ul. Poprzeczna**), 2KDD oraz terenów komunikacyjnych - dróg wewnętrznych - dojazdów, oznaczonych jako 1KR, 2KR, 3KR, o przebiegach wskazanych na rysunku planu.
3. Z dróg o symbolach KDD oraz KR dopuszcza się lokalizację nowych zjazdów.
4. Ustala się minimalne wskaźniki miejsc parkingowych w zależności od przeznaczenia terenu oraz dopuszczalnych na nim funkcji, rodzajów obiektów:
 - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo - usługowej: tereny o symbolach MNW oraz MN-MW-U:
 - a) dla nowej zabudowy mieszkaniowej w terenach MNW oraz MN-MW-U – 1,2 miejsca parkingowe na każdy wydzielony lokal mieszkalny,
 - b) dla przebudowywanej, rozbudowywanej, nadbudowywanej zabudowy mieszkalnej lub w sytuacji zmiany sposobu użytkowania na zabudowę mieszkalną w terenach MNW oraz MN-MW-U – 1 miejsce parkingowe na każdy wydzielony lokal mieszkalny, dopuszcza się odstąpienie od realizacji miejsc parkingowych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej A,

- c) dla zabudowy usługowej w terenach usługowych oznaczonych symbolem U:
 - gastronomia: 1 miejsce parkingowe na 4 miejsca konsumpcyjne,
 - dla pracowników : 1 miejsce na 4 osoby zatrudnione,
 - dom kultury, świetlica, klub, biblioteka, itp. – 2 miejsca na 50m² pow. użytkowej (bez wliczania powierzchni pomocniczej) usług,
 - d) dla nowej zabudowy usługowej w terenach MN-MW-U oraz dla lokali usługowych w terenach MNW:
 - usługi hotelowe, pensjonat, zakwaterowanie turystyczne: 1 miejsce na pokój lub apartament,
 - gastronomia: 1 miejsce parkingowe na 4 miejsca konsumpcyjne,
 - inne usługi: 1 miejsce parkingowe na 50 m² powierzchni użytkowej (bez wliczania powierzchni pomocniczej) usług, nie mniej niż 1 miejsce parkingowe dla każdej usługi (np. sklep, bar, fryzjer, biuro, urząd, gabinet lekarski, usługa rzemiosła, kancelaria, bank, poczta itp.),
 - 2) z zapewnienia miejsc postojowych na terenie działki zwalnia się obiekty usług o powierzchni użytkowej do 30 m²;
 - 3) dla innych rodzajów usług, nie wymienionych w pkt 1-2 oraz dla zmian sposobów użytkowania na funkcje usługowe – 1 miejsce na 50m² pow. użytkowej usług (bez wliczania powierzchni pomocniczych) , przy czym dopuszcza się odstępnie od realizacji miejsc parkingowych w strefie ochrony konserwatorskiej A;
 - 4) ustala się nakaz realizacji nowych miejsc parkingowych z nawierzchnią wodoprzepuszczalną;
 - 5) nawierzchni miejsc postojowych nie wlicza się do powierzchni biologicznie czynnej;
 - 6) wymagana minimalna liczba miejsc parkingowych to liczba obliczona według wskaźników ustalonych planem i zaokrąglona w górę do najbliższej liczby całkowitej;
 - 7) w przypadku realizacji nowego parkingu terenowego dla co najmniej 3 miejsc obowiązuje nasadzenie na parkingu zieleni wysokiej w proporcji co najmniej jedno drzewo na każde rozpoczęte 3 miejsca postojowe.
5. W terenach z dopuszczoną zabudową usługową (w przypadku realizacji funkcji usługowej) należy przewidzieć miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie:
- 1) 1 stanowisko – jeżeli łączna liczba stanowisk wynosi powyżej 5, przy czym dla terenów usługowych o symbolach U nie mniej niż 1 stanowisko,
 - 2) 2 stanowiska jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 do 15;
 - 3) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 i więcej.
6. Miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w terenach dróg publicznych KDD, w strefach zamieszkania i w strefach ruchu, o których mowa w ustawie prawo ruchu drogowego, realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. Wymagane ustaleniami planu miejsca parkingowe należy przewidzieć w granicach działki budowlanej objętej terenem inwestycji.
8. Nie są miejscami parkingowymi ujmowanymi w bilansie wymaganych miejsc, w rozumieniu przepisów niniejszego paragrafu, publiczne lub ogólnodostępne miejsca parkingowe ani parkingi zlokalizowane w pasach drogowych ulic publicznych.

§ 12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów z wyłączeniem zabudowy i zagospodarowania związanego z pracami budowlanymi oraz zagospodarowania

związanego z organizacją imprez sezonowych lub okolicznościowych w terenach usługowych o symbolach U (na czas trwania tych imprez).

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

§ 13. Ustalenia szczegółowe dla terenów MNW

1. Symbol terenu i powierzchnia: 1MNW o pow. ok.1,6161ha , 2MNW o pow. ok.0,54 ha, 3MNW o pow. ok.0,18ha, 4MNW o pow. ok.0,13ha, 5MNW o pow. ok. 0,1572ha, 6MNW o pow. ok. 0,3125ha.
2. Przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej:
 - 1) dopuszcza się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia, dojazdy, zieleni, towarzyszące funkcji podstawowej obiekty budowlane;
 - 2) dopuszcza się istniejącą zabudowę zagrodową;
 - 3) wyklucza się usługi uciążliwe; wyklucza się nowe obiekty inwentarskie;
3. Zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:
 - 1) linie zabudowy nieprzekraczalne oraz obowiązujące zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5m od granic działek budowlanych lub bezpośrednio przy granicach tych działek;
 - 3) powierzchnia zabudowy – nie większa jak 20%, przy czym dla terenów 5MNW i 6MNW nie większa jak 15%;
 - 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej -min. 50% powierzchni działki budowlanej, przy czym w terenach 5MNW i 6MNW minimum 70%;
 - 5) intensywność zabudowy – minimum 0, maksimum – 0,60 (0,40 dla kondygnacji nadziemnych), przy czym dla terenów 5MNW i 6MNW maksimum 0,45 (0,30 dla kondygnacji nadziemnych);
 - 6) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
 - 7) wskaźnik miejsc parkingowych- zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 11 ust.4;
 - 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m²;
 - 9) dla nowej zabudowy w strefie ochrony konserwatorskiej E nakaz sytuowania zabudowy kalenicą równoległą do dróg dojazdowych z których odbywać się będzie wjazd na posesję, budynek mieszkalny należy sytuować na froncie działki przy ulicy dojazdowej a zabudowę towarzyszącą gospodarczą i garażową w głębi działki, na wzór historycznej zabudowy występującej we wsi;
 - 10) na dz. geod. 231/2 w otoczeniu zabytkowego budynku mieszkalnego przy ul. Kwiatowej 2 dopuszcza się nową zabudowę jedynie w miejscu dotychczasowej towarzyszącej zabudowy gospodarczej, ustala się nakaz zachowania i ukształtowania zieleni towarzyszącej, w szczególności zgodnie z ustaleniami rysunku planu.
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - 1) forma zabudowy – zabudowa wolnostojąca; wyklucza się zabudowę mieszkaniową jednorodziną szeregową i bliźniaczą;
 - 2) wysokość zabudowy:
 - a) dla nowych budynków mieszkalnych do 9m do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym w terenach 5MNW i 6MNW wysokość do 7,5m,
 - b) dla budynków historycznych wysokość bez zmian, nie dopuszcza się nadbudów,

- c) dla towarzyszących budynków gospodarczych, garaży – do 6m,
 - d) dla altan, wiat – do 4m;
 - 3) poziom posadowienia parteru nie wyżej jak 0,60m n.p.t.; dla zabudowy historycznej dopuszcza się 0,30m n.p.t.,
 - 4) rzut bryły głównej budynków prostokątny;
 - 5) kolorystyka i materiały pokrycia – zgodnie z ustaleniami § 4ust.4, zasady kształtowania nowej zabudowy zgodnie z § 4ust.4;
 - 6) geometria dachów na budynkach zabytkowych - zachować geometrię dachów i historyczne pokrycie;
 - 7) geometria dachów dla nowoprojektowanej zabudowy:
 - a) dach stromy dwuspadowy o symetrycznych połaciach, kąt nachylenia głównych połaci dachu 40-45 stopni, 50 stopni przy pokryciu trzcina,
 - b) dopuszcza się okna połaciowe oraz w facjatach nawiązujących do tradycyjnych form,
 - c) dopuszcza się dachy płaskie lub o nachyleniu 20-25 stopni dla zabudowy niemieszkalnej np. garażu, budynku gospodarczego oraz dla takich elementów jak werandy, ganki,
 - d) dopuszcza się dach na wysokiej ścianie kolankowej 0,8-1,2m o kącie nachylenia 18-22 stopnie w nawiązaniu do historycznej zabudowy.
5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- 1) tereny położone w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Borów Tucholskich i w obszarze Natura 2000 PLB 220009 Bory Tucholskie, obowiązują przepisy odrębne oraz przepisy prawa miejscowego określone dla tych ustanowionych form ochrony przyrody;
 - 2) tereny położone w granicach wpisu do rejestru zabytków układu ruralistycznego wsi Osiek:
 - a) część terenu 1MNW w strefie ochrony konserwatorskiej A- pełnej ochrony obowiązują ustalenia § 6 ust. 4 oraz część w strefie ochrony konserwatorskiej E1 – ochrony ekspozycji z ograniczeniem gabarytów , obowiązują ustalenia § 6 ust. 5,
 - b) teren 3MNW i 4MNW w strefie ochrony konserwatorskiej A- pełnej ochrony obowiązują ustalenia §6 ust. 4,
 - c) tereny 2MNW, 5MNW i 6MNW w strefie ochrony konserwatorskiej E1 – ochrony ekspozycji z ograniczeniem gabarytów , obowiązują ustalenia §6 ust. 5;
 - 3) nakaz ochrony i zachowania istniejącej zieleni wysokiej, a w terenie 1MNW , w szczególności w otoczeniu budynku zabytkowego Kwiatowa 2 oraz w terenie 3MNW; nakaz zachowania i ukształtowania zieleni na części terenów wskazanych na rysunku planu;
 - 4) w zagospodarowaniu terenu 2MNW uwzględnić przebieg istniejących napowietrznych sieci elektroenergetycznych, w szczególności średniego napięcia SN-15kV z ich strefą ochrony funkcyjnej, jak na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 10 ust. 5 pkt 3;
 - 5) w terenie 1MNW znajdują się:
 - a) budynek zabytkowy wpisany do rejestru zabytków, wskazany na rysunku planu podlega ochronie- obowiązują dla niego ustalenia § 6 ust. 6,
 - b) budynki zabytkowe ujęte w ewidencji zabytków, wskazane na rysunku planu podlegają ochronie, obowiązują dla nich ustalenia § 6 ust. 8,
 - c) budynki współtworzące klimat tradycyjnej zabudowy wsi, wskazane na rysunku planu, podlegają ochronie, obowiązują dla nich ustalenia § 6 ust. 10;
 - 6) w terenie 3MNW znajdują się: budynek zabytkowy ujęty w ewidencji zabytków, wskazany na rysunku planu podlegają ochronie, obowiązują dla niego ustalenia § 6 ust. 8, budynek

współtworzący klimat tradycyjnej zabudowy wsi, wskazany na rysunku planu, podlegają ochronie, obowiązują dla niego ustalenia § 6 ust. 10;

7) w terenie 4MNW znajdują się budynki zabytkowe ujęte w ewidencji zabytków, wskazane na rysunku planu podlegają ochronie, obowiązują dla nich ustalenia § 6 ust. 8;

8) nowa uzupełniająca zabudowa na zabudowanej działce wymaga zharmonizowania pod względem formy, gabarytów, kolorystyki i materiałów z zabudową istniejącą, zwłaszcza objętą ochroną;

9) w terenach 3MNW i 4MNW obowiązuje kształtowanie harmonijnej pierzei ul. Partyzantów Kociewskich rozumianej jako ciągi budynków z terenami niezabudowanymi, zachowanymi wjazdami na posesje i innych obiektów budowlanych, zieleni, wzajemnie dostosowanych do siebie pod względem kompozycyjnym i estetycznym;

10) dopuszcza się podział geodezyjny terenu 6MNW, przy zachowaniu minimalnej pow. nowo wydzielanej działki 1000m² oraz zasad określonych w § 9; pokazany na rysunku przykładowy podział należy traktować jako orientacyjny;

11) nie dopuszcza się podziału terenu 5MNW na działki budowlane.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej oraz w zakresie infrastruktury technicznej:

1) dojazdy z sąsiednich dróg publicznych: ul. Partyzantów Kociewskich, Kwiatowej, Długiej, **Poprzecznej** - 1KDD lub 2KDD oraz z dróg wewnętrznych – dojazdów 1KR, 2KR, 3KR;

2) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 10;

7. Stawka procentowa, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - 0 %.

§ 14. Ustalenia szczegółowe dla terenów MN-MW-U

1. Symbol terenu i powierzchnia: 1MN-MW-U o pow. ok.0,88ha.

2. Przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu: teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej:

1) nie określa się proporcji pomiędzy zabudową mieszkaniową jednorodziną, zabudową mieszkaniową wielorodziną i zabudową usługową, dopuszcza się zamienną realizację dopuszczonych rodzajów zabudowy oraz łączenie rodzajów zabudowy w ramach działki budowlanej lub w ramach budynków;

2) dopuszcza się usługi z zakresu handlu, gastronomii, obsługi turystyki, biur, administracji, rzemiosła usługowego nieuciążliwego, bankowości i inne podobne;

3) dopuszcza się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia, dojazdy, parkingi związane z przeznaczeniem, inne obiekty budowlane towarzyszące, zieleń;

4) dopuszcza się historyczne budynki gospodarcze, inwentarskie;

5) wklucza się usługi uciążliwe, nowe budynki inwentarskie;

3. Zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:

1) linie zabudowy nieprzekraczalne oraz obowiązujące zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5m od granic działek budowlanych lub bezpośrednio przy granicach tych działek, z wyłączeniem lokalizacji zabudowy na historycznych wjazdach na posesje;

3) powierzchnia zabudowy – nie większa jak 30%;

- 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej -min. 35% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) intensywność zabudowy – minimum 0, maksimum – 1,20 (0,90 dla kondygnacji nadziemnych);
 - 6) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
 - 7) wskaźnik miejsc parkingowych- zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 11 ust. 4;
 - 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 800 m².
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
- 1) forma zabudowy – zabudowa wolnostojąca lub zwarta tworząca pierzeję ulicy Partyzantów Kociewskich; wyklucza się zabudowę mieszkaniową jednorodziną szeregową i bliźniaczą;
 - 2) wysokość zabudowy:
 - a) dla nowych budynków głównych mieszkaniowo-usługowych, usługowych lub mieszkaniowych w zabudowie wielorodzinnej w strefie ochrony konserwatorskiej A do 12m, do 3 kondygnacji nadziemnych przy czym trzecia kondygnacja w poddaszu; w strefie E1 do 9m, do dwóch kondygnacji nadziemnych,
 - b) dla nowych budynków w zabudowie jednorodzinnej do 9m do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - c) dla towarzyszących budynków gospodarczych, garaży – do 6m,
 - d) dla altan, wiat – do 4 m;
 - 3) poziom posadowienia parteru nie wyżej jak 0,60m n.p.t.;
 - 4) rzut bryły głównej budynków prostokątny;
 - 5) kolorystyka i materiały pokrycia – zgodnie z ustaleniami § 4 ust. 4, zasady kształtowania nowej zabudowy jednorodzinnej zgodnie z § 4 ust. 5, a zabudowy wielorodzinnej, usługowej i mieszkalno-usługowej na zasadzie analogii do istniejącej w granicach terenu zabudowy;
 - 6) geometria dachów dla budynków zabytkowych – należy zachować geometrię dachu i historyczne pokrycie;
 - 7) geometria dachów dla nowoprojektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej :
 - a) dach stromy dwuspadowy o symetrycznych połaciach, kąt nachylenia głównych połaci dachowych 40-45 stopni, 50 stopni przy pokryciu trzcina,
 - b) dopuszcza się okna połaciowe oraz w facjatakach nawiązujących do tradycyjnych form,
 - c) dopuszcza się dachy płaskie lub o nachyleniu 20-25 stopni dla budynków niemieszkalnych np. garażu, budynku gospodarczego oraz dla takich elementów jak werandy, ganki;
 - 8) geometria dachów dla nowoprojektowanej zabudowy wielorodzinnej i usługowej:
 - a) dopuszcza się dach na wysokiej ścianie kolankowej 0,8-1,2m o kącie nachylenia 18-22 stopnie w nawiązaniu do historycznej zabudowy we wsi,
 - b) dopuszcza się dachy płaskie nawiązujące do dachów istniejących domów w typie zabudowy kamienicy małomiejskiej.
5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- 1) teren położony w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Borów Tucholskich i w obszarze Natura 2000 PLB 220009 Bory Tucholskie, obowiązują przepisy odrębne oraz przepisy prawa miejscowego określone dla tych ustanowionych form ochrony przyrody;
 - 2) teren położony w granicach wpisu do rejestru zabytków układu ruralistycznego wsi Osiek, część w strefie ochrony konserwatorskiej A- pełnej ochrony obowiązują ustalenia § 6 ust. 4 oraz część w strefie ochrony konserwatorskiej E1 – ochrony ekspozycji z ograniczeniem gabarytów , obowiązują ustalenia § 6 ust. 5;
 - 3) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić korytarz widokowy wskazany na rysunku planu, projekty budowlane dla nowych inwestycji oraz nadbudów istniejących budynków

- wymagają sprawdzenia odpowiednią analizą czy nie powodują degradacji widoku na zabytkowy kościół;
- 4) nakaz ochrony i zachowania istniejącej zieleni wysokiej – drzew, grup drzew oraz wskazanego na rysunku planu terenu zieleni z istniejącym zbiornikiem wodnym;
 - 5) w zagospodarowaniu uwzględnić przebieg istniejących napowietrznych sieci elektroenergetycznych, w szczególności średniego napięcia SN-15kV z ich strefą ochrony funkcyjnej, jak na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 10 ust. 5 pkt 3;
 - 6) budynki zabytkowe ujęte w ewidencji zabytków, wskazane na rysunku planu podlegają ochronie, obowiązują dla nich ustalenia § 6 ust.8;
 - 7) budynki współtworzące klimat tradycyjnej zabudowy wsi, wskazane na rysunku planu, podlegają ochronie, obowiązują dla nich ustalenia § 6 ust.10;
 - 8) obowiązuje kształtowanie harmonijnej pierzei ul. Partyzantów Kociewskich rozumianej jako ciągi budynków, z terenami niezabudowanymi i zachowanymi wjazdami na posesje i innych obiektów budowlanych, zieleni, wzajemnie dostosowanych do siebie pod względem kompozycyjnym i estetycznym;
 - 9) dopuszcza się uzupełnienie zabudowy wzdłuż ul. Partyzantów Kociewskich, zgodnie z uwarunkowaniami historycznymi (pomiędzy budynkami nr 56 i 54) .
6. Zasady obsługi komunikacyjnej oraz w zakresie infrastruktury technicznej:
- 1) dojazdy z ul. Partyzantów Kociewskich lub z drogi 1KDD **lub z drogi 2KDD**;
 - 2) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 10;
7. Stawka procentowa, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 0%.

§ 15. Ustalenia szczegółowe dla terenu 1U

1. Symbol terenu i powierzchnia: 1U o pow. ok.0,28ha.
2. Przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu: teren zabudowy usługowej, w szczególności usługi z zakresu kultury i rozrywki, biblioteka gminna, ośrodek kultury
 - 1) dopuszcza się uzupełniające usługi towarzyszące funkcji podstawowej, towarzyszące budynki gospodarcze, garaże, altany, wiaty , inne towarzyszące obiekty budowlane;
 - 2) dopuszcza się inne usługi nieuciążliwe z zakresu administracji, handlu detalicznego, gastronomii, opieki społecznej usług zdrowia itp.;
 - 3) dopuszcza się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia, dojazdy, parkingi , zieleń towarzyszącą, plac zabaw dla dzieci;
 - 4) dopuszcza się sytuowanie zabudowy tymczasowej związanej z obsługą imprez kulturalnych czy sezonowych, na czas trwania takich imprez;
 - 5) wyklucza się funkcje mieszkalne.
3. Zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:
 - 1) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) powierzchnia zabudowy – nie większa jak 25%;
 - 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej -min. 35% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) intensywność zabudowy – minimum 0, maksimum – 0,70 (0,50 dla kondygnacji nadziemnych);
 - 6) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
 - 7) wskaźnik miejsc parkingowych- zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 11 ust. 4;

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) wysokość zabudowy – budynki główne do 9m, do dwóch kondygnacji nadziemnych, budynki towarzyszące garaże i budynki gospodarcze do 6m, obiekty typu altany, wiaty – do 4m;

2) dachy – dla budynków strome dwuspadowe symetryczne o nachyleniach w przedziale 35-45 stopni, 50 stopni przy pokryciu trzcina; dla altan, wiat, tymczasowych obiektów budowlanych – dowolny;

3) poziom posadowienia parteru nie wyżej jak 0,60m n.p.t.;

4) maksymalna powierzchnia nowego budynku 400m²;

5) rzut bryły głównej budynków prostokątny; usytuowanie budynku kalenicą równoległe do ulicy Poprzecznej (oznaczonej 1KDD);

6) kolorystyka i materiały pokrycia – zgodnie z ustaleniami § 4 ust. 4;

5. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) teren położony w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Borów Tucholskich i w obszarze Natura 2000 PLB 220009 Bory Tucholskie, obowiązują przepisy odrębne oraz przepisy prawa miejscowego określone dla tych ustanowionych form ochrony przyrody;

2) teren położony w granicach wpisu do rejestru zabytków układu ruralistycznego wsi Osiek, w strefie ochrony konserwatorskiej E1 – strefa ochrony ekspozycji, obowiązują ustalenia § ust. 5;

3) nakaz realizacji w zagospodarowaniu terenu ciągu pieszego o szerokości minimum 3m o orientacyjnym przebiegu wskazanym na rysunku planu;

4) nakaz ochrony i zachowania istniejącej zieleni wysokiej oraz realizacji pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej szerokości minimum 3m wzdłuż granicy z terenem 2MNW, jak na rysunku planu;

5) w zagospodarowaniu uwzględnić przebieg istniejących napowietrznych sieci elektroenergetycznych, w szczególności średniego napięcia SN-15kV z ich strefą ochrony funkcyjnej, jak na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 10 ust. 5 pkt. 3;

6) teren zagospodarować z uwzględnieniem zasad jak dla przestrzeni publicznej, ogólnodostępnej, z uwzględnieniem zasad projektowania uniwersalnego, obowiązują ustalenia § 7;

6. Zasady obsługi komunikacyjnej oraz w zakresie infrastruktury technicznej:

1) obsługa komunikacyjna, dojazd – z drogi publicznej 2KDD lub 1KDD;

2) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 10;

3) nakaz realizacji miejsc do parkowania dla rowerów- minimum 10 miejsc;

7. Stawka procentowa, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 0%.

§ 16. Ustalenia szczegółowe dla terenów 2U

1. Symbol terenu i powierzchnia: 2U o pow. ok.0,40ha.

2. Przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu: teren zabudowy usługowej, w szczególności usługi z zakresu bezpieczeństwa i porządku publicznego – remiza strażacka wraz z zapleczem socjalno-technicznym i administracyjnym:

1) dopuszcza się uzupełniające usługi nieuciążliwe towarzyszące funkcji podstawowej, towarzyszące budynki gospodarcze i garaże;

2) dopuszcza się inne usługi nieuciążliwe z zakresu administracja, kultura, gastronomia, handel detaliczny;

3) dopuszcza się infrastrukturę techniczną – sieci i urządzenia, a także dojścia, dojazdy, place manewrowe, parkingi, zieleni towarzysząca;

4) dopuszcza się sytuowanie tymczasowych obiektów budowlanych wyłącznie na czas trwania imprez okolicznościowych typu festyn, odpust itp.

5) wyklucza się funkcje mieszkalne.

3. Zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:

1) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu;

2) nowa zabudowa oraz rozbudowy, nadbudowy, przebudowy zgodnie z ustalonymi wskaźnikami i parametrami;

3) powierzchnia zabudowy – nie większa jak 25%;

4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej -min. 25% powierzchni działki budowlanej;

5) intensywność zabudowy – minimum 0, maksimum – 0,75 (0,50 dla kondygnacji nadziemnych);

6) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

7) wskaźnik miejsc parkingowych- zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 11 ust. 4;

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) wysokość zabudowy – budynki główne do 9m, do dwóch kondygnacji nadziemnych, budynki towarzyszące garaże i budynki gospodarcze do 6m, obiekty typu altany, wiaty – do 4m;

2) dachy- dla tymczasowych obiektów budowlanych – forma dowolna, dla nadbudowy istniejącego obiektu remizy wskazany dach stromy dwuspadowy; kolorystyka i materiały pokrycia – zgodnie z § 4 ust. 4.

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

1) teren położony w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Borów Tucholskich i w obszarze Natura 2000 PLB 220009 Bory Tucholskie, obowiązują przepisy odrębne oraz przepisy prawa miejscowego określone dla tych ustanowionych form ochrony przyrody;

2) teren położony w granicach wpisu do rejestru zabytków układu ruralistycznego wsi Osiek, w strefie ochrony konserwatorskiej E1 -ochrony ekspozycji, obowiązują ustalenia § 6 ust. 5;

3) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić istniejącą napowietrzną sieć elektroenergetyczną SN 15kV z jej strefą ochrony funkcyjnej szerokości 14m, jak na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 10 ust 5 pkt 3;

4) nowa zabudowa oraz rozbudowy lub nadbudowy wymagają zharmonizowania pod względem materiałowym i kolorystycznym;

5) nakaz utrzymania i ochrony istniejącej zieleni wysokiej, wskazane uzupełnienie zieleni w szczególności wzdłuż granic terenu z sąsiednimi terenami mieszkaniowymi;

6) wskazana rekompozycja istniejącego obiektu remizy i podniesienie walorów estetycznych obiektu oraz jego otoczenia;

6. Zasady obsługi komunikacyjnej oraz w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) obsługa komunikacyjna, dojazd – z drogi publicznej 2KDD;
 - 2) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 10;
 - 3) nakaz realizacji miejsc do parkowania dla rowerów – minimum 10 miejsc;
7. Stawka procentowa, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym -0%.

§ 17. Ustalenia szczegółowe dla terenu 3U

1. Symbol terenu i powierzchnia: 3U o pow. ok.0,34ha.
2. Przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu: teren zabudowy usługowej, w szczególności z zakresu usług gastronomii (gospoda, restauracja), obsługi turystyki (pensjonat, hotel):
 - 1) dopuszcza się uzupełniające usługi nieuciążliwe, w tym w szczególności z zakresu handlu , obsługi turystyki, usług kultury, biur i podobnych;
 - 2) dopuszcza się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia, dojazdy, parkingi towarzyszące funkcji usługowej, zieleni i inne obiekty budowlane towarzyszące; dopuszcza się sytuowanie toalet publicznych na dz. geod. 232;
 - 3) dopuszcza się towarzyszące funkcji usługowej budynki gospodarcze, garaże dla potrzeb własnych, altany, wiaty;
 - 4) dopuszcza się sytuowanie tymczasowych obiektów budowlanych wyłącznie na czas trwania imprez okolicznościowych typu festyn, odpust itp.
 - 5) dopuszcza się funkcję mieszkalną integralnie związaną z prowadzoną działalnością usługową w formie maksymalnie dwóch lokali mieszkalnych wbudowanych;
 - 6) wyklucza się funkcje usługowe uciążliwe ;
 - 7) wyklucza się funkcje mieszkalne sytuowane w odrębnych budynkach.
3. Zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:
 - 1) powierzchnia zabudowy nie większa jak 40%;
 - 2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 25% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) wskaźnik intensywności zabudowy minimum 0, maksimum 1,50 (1,00 w kondygnacjach nadziemnych);
 - 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1500 m²;
 - 5) wskaźnik miejsc parkingowych- zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 11 ust. 4;
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - 1) nieprzekraczalne linie oraz obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5m od granic działek budowlanych lub bezpośrednio przy granicach tych działek;
 - 3) wysokość budynków głównych usługowych do 11,50m do 3 kondygnacji nadziemnych, wysokość budynków towarzyszących typu budynek gospodarczy, garaż - do 6m, wysokość altan, wiat do 4m;
 - 4) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
 - 5) dachy – strome dwuspadowe symetryczne, nachylenie głównych połaci – 40-45 stopni, z dopuszczeniem okien połaciowych oraz w facjatach, w uzasadnionych przypadkach (funkcja,

lokalizacja, historyczne sąsiedztwo) dopuszcza się nachylenie połaci dachu pod kątem 15-25 stopni, z zastosowaniem ścianki kolankowej w kondygnacji poddasza o wysokości w przedziale 0,9m-1,2m, dla tymczasowych obiektów budowlanych – dachy dowolne;

6) kolorystyka i materiały wykończeniowe –zgodnie z § 4 ust. 4;

7) rzut bryły budynków prostokątny .

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

1) teren położony w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Borów Tucholskich i w obszarze Natura 2000 PLB 220009 Bory Tucholskie, obowiązują przepisy odrębne oraz przepisy prawa miejscowego określone dla tych ustanowionych form ochrony przyrody;

2) teren położony w granicach wpisu do rejestru zabytków układu ruralistycznego wsi Osiek, w strefie ochrony konserwatorskiej E1 – ochrony ekspozycji - obowiązują ustalenia § 6 ust. 5 a także w strefie ochrony pełnej -A, gdzie obowiązują ustalenia § 6 ust. 4;

3) budynek dawnej gospody Partyzantów Kociewskich 66, wskazany na rysunku planu, obejmuje się ochroną jako budynku współtworzącego klimat tradycyjnej zabudowy wsi, obowiązują dla niego ustalenia § 6 ust. 10;.

4) dopuszcza się rekompozycję istniejącego budynku dawnej gospody Partyzantów Kociewskich 66, z likwidacją dobudówek, dopuszcza się nowe rozbudowy zharmonizowane z historycznym budynkiem głównym; dla nowej zabudowy oraz przebudów, rozbudów istniejącego obiektu ustala się nakaz nawiązywania detalem i rozwiązaniami materiałowymi do historycznego budynku i tradycyjnej architektury charakterystycznej dla Kociewia, zaleca się nawiązanie skalą i formą do architektury tradycyjnej;

5) nakaz zachowania i ochrony istniejącej zieleni wysokiej, a także zachowania i ukształtowania terenu zieleni na części terenu zgodnie z rysunkiem planu;

6) nakaz uwzględnienia zachowania otwarcia widokowego na kościół, jak na rysunku planu.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej oraz w zakresie infrastruktury technicznej:

1) obsługa komunikacyjna – dojazdy z ul. Partyzantów Kociewskich lub z drogi 1KDD, dopuszcza się także dojazd z drogi wewnętrznej 1KR;

2) nakaz lokalizacji miejsc do parkowania rowerów – minimum 10 miejsc;

3) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – wg ustaleń ogólnych § 10;

7. Stawka procentowa, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 0 %.

§ 18. Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacji KDD

1. Symbol terenu i powierzchnia: 1KDD o pow. ok. 0,37ha, 2KDD o pow. ok.0,15ha

2. Przeznaczenie i sposoby zagospodarowania terenu: teren komunikacji, drogi publiczne dojazdowe;:

1) teren zagospodarować jako ogólnodostępny ciąg komunikacyjny, z zasadami jak dla przestrzeni o publicznym charakterze – zgodnie z zasadami określonymi w § 7;

2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej;

3) dopuszcza się zielen, w tym wysoką, w szczególności jako odpowiednio komponowany pas zieleni izolacyjno-krajobrazowej w terenie 1KDD, zgodnie z zasadą pokazaną na rysunku planu;

- 4) dopuszcza się miejsca parkingowe lokalizowane zgodnie z przepisami odrębnymi dla dróg, w ogólnej liczbie miejsc parkingowych nakaz zapewnienia miejsc dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe, według zasad określonych w przepisach odrębnych dla dróg publicznych.
3. Parametry, wyposażenie, dostępność:
 - 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) wyposażenie zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla dróg publicznych dojazdowych;
 - 3) dostępność do terenów sąsiednich, zjazdy – bez ograniczeń.
4. Szczególne warunki zagospodarowania:
 - 1) część terenu 2KDD położona jest w granicach wpisu do rejestru zabytków układu ruralistycznego wsi Osiek, w strefie A -pełnej ochrony, obowiązują ustalenia § 6 ust 4;
 - 2) teren 1KDD i część terenu 2KDD położone są w granicach wpisu do rejestru zabytków układu ruralistycznego wsi Osiek, w strefie E1 ochrony konserwatorskiej -ochrony ekspozycji, obowiązują ustalenia § 6 ust. 5;
 - 3) tereny położone w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Borów Tucholskich i w obszarze Natura 2000 PLB 220009 Bory Tucholskie, obowiązują przepisy odrębne oraz przepisy prawa miejscowego określone dla tych ustanowionych form ochrony przyrody;
 - 4) w zagospodarowaniu terenu 2KDD uwzględnić istniejącą napowietrzną sieć elektroenergetyczną SN 15kV z jej strefą ochrony funkcyjnej szerokości 14m, jak na rysunku planu, obowiązują ustalenia §10 ust 5 pkt 3;
 - 5) w zagospodarowaniu terenów 1KDD i 2KDD uwzględnić utrzymanie, ochronę korytarza widokowego na zabytkowy kościół, obowiązują ustalenia § 6 ust. 11;
 - 6) pas drogowy terenu 1KDD wzbogacić pasem zieleni izolacyjno-krajobrazowej;
 - 7) dopuszcza się nawierzchnie kamienne- brukowe.
5. Stawka procentowa, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym- 0%.

§ 19. Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacji KR

1. Symbol terenu i powierzchnia: 1KR o pow. ok.0,01ha, 2KR o pow. ok. 0,01ha, 3KR o pow. ok. 0,04ha ;
2. Przeznaczenie i sposoby zagospodarowania terenu – teren komunikacji drogowej wewnętrznej
 - 1) dopuszcza się ruch samochodowy, dojazdy na zasadach określonych przez lokalną organizację ruchu;
 - 2) teren zagospodarować jako ogólnodostępny ciąg komunikacyjny, z zasadami jak dla przestrzeni o publicznym charakterze – zgodnie z zasadami określonymi w § 7;
 - 3) nakaz stosowania naturalnych lub utwardzonych nawierzchni wodoprzepuszczalnych;
 - 4) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej.
3. Parametry, wyposażenie, dostępność:
 - 1) szerokość pasa w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) dojazdy do sąsiednich terenów- bez ograniczeń;
 - 3) wyklucza się sytuowanie miejsc parkingowych.
4. Szczególne warunki zagospodarowania:
 - 1) teren 1KR i 2KR położone w granicach wpisu do rejestru zabytków układu ruralistycznego wsi Osiek, w strefie A -pełnej ochrony, obowiązują ustalenia § 6 ust 4;

2) teren 3KR położony w granicach wpisu do rejestru zabytków układu ruralistycznego wsi Osiek, w strefie E1 ochrony konserwatorskiej- ochrony ekspozycji, obowiązują ustalenia § 6 ust. 5;

3) tereny położone w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Borów Tucholskich i w obszarze Natura 2000 PLB 220009 Bory Tucholskie, obowiązują przepisy odrębne oraz przepisy prawa miejscowego określone dla tych ustanowionych form ochrony przyrody;

4) w zagospodarowaniu terenu 3KR uwzględnić istniejącą napowietrzną sieć elektroenergetyczną SN 15kV z jej strefą ochrony funkcyjnej szerokości 14m, jak na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 10 ust. 5 pkt 3;

5) dopuszcza się nawierzchnie kamienne- brukowe.

5. Stawka procentowa, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - 0%.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§ 20.

W granicach planu traci moc: Uchwała Nr X/55/2011 Rady Gminy Osiek z dnia 20 grudnia 2011r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Osiek (publikacja w Dz. Urz. Woj. Pom. 2012.508 z dn. 2012.02.06 ze zmianą dla części dz. 228/6 opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Pom. z 2013r poz. 3255 z dn. 12.08.2013r.

§ 21.

Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

.....
Przewodniczący Rady Gminy

Załącznik nr 1 do uchwały

Nr Rady Gminy Osiek

z dnia.....

w sprawie uchwalenia

**miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi OSIEK – rejon ulic
Partyzantów Kociewskich, Kwiatowa i Długa**

/GRAFIKA/

Rysunek planu w skali 1:1000

Załącznik nr 2 do uchwały

Nr Rady Gminy Osiek

z dnia.....

w sprawie uchwalenia

miejsowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi OSIEK – rejon ulic Partyzantów Kociewskich, Kwiatowa i Długa

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag

wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi OSIEK – rejon ulic Partyzantów Kociewskich, Kwiatowa i Długa na podstawie art. 20 ust. 1 oraz art. 18 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503, ze zm.).

§ 1. Zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi OSIEK – rejon ulic Partyzantów Kociewskich, Kwiatowa i Długa **wyłożony został do publicznego wglądu w okresie od 09 lutego 2023 r. do dnia 14 marca 2023 r.**

§ 2. Zgodnie z terminem określonym na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, **termin składania uwag upłynął w dniu 04 kwietnia 2023 r.** Termin składania uwag do prognozy oddziaływania na środowisko upłynął w tym samym dniu.

§3. Rada Gminy Osiek, po zapoznaniu się z dokumentacją formalno-prawną dotyczącą uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi OSIEK – rejon ulic Partyzantów Kociewskich, Kwiatowa i Długa, rozstrzyga co następuje

1) Udokumentowano, że w czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, do Wójta Gminy Osiek **wpłynęło w dniu 13 marca 2023r. jedno pismo z uwagami:**

- a) uwaga dot. sprzeciwu wobec projektowanego na terenie dz. 228/6 (teren 3U) wymaganego w urządzeniu terenu ogólnodostępnego ciągu pieszego ,
- b) uwaga dotycząca oznaczenia terenu dz. 233 (własność Gminy Osiek) oznaczonego symbolem „1KP – teren komunikacyjny , teren komunikacji pieszo-rowerowej” jako drogi publicznej;

2) po analizie wyżej wymienionych uwag Wójt Gminy Osiek zdecydował w rozstrzygnięciu z dnia **24 kwietnia 2023r.**

a) o uwzględnieniu uwagi dot. terenu 3U poprzez odpowiednie zmiany w tekście i w rysunku planu – usunięto z rysunku planu oznaczenie ciągu **pieszego ogólnodostępnego** oraz wprowadzono odpowiednie zmiany w tekście uchwały,

b) uwzględniono uwagę dot. dz. 233 zmieniając oznaczenie terenu z 1KP na 1KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej , odpowiednio zmieniając oznaczenie na rysunku planu oraz ustalenia tekstowe uchwały; w analogiczny sposób skorygowano zapisy dla terenów 2KP i 3KP, oceniając iż nazwa klasy przeznaczenia terenu „teren komunikacji drogowej wewnętrznej” jest poprawniejszy i adekwatny do funkcji jaką te tereny mają pełnić. Wszystkie te tereny otrzymały oznaczenie KR jako tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, zgodnie z nazwa klasy przeznaczenia terenu wg rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021r (Dz.U. z 2021 poz. 2404)

3) Rada Gminy Osiek akceptuje rozstrzygnięcia uwag dokonanych przez Wójta Gminy.

.....

Przewodniczący Rady Gminy

Załącznik nr 3 do uchwały

Nr Rady Gminy Osiek

z dnia.....

w sprawie uchwalenia

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi OSIEK – rejon ulic Partyzantów Kociewskich, Kwiatowa i Długa

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503, ze zm.)

Rada Gminy Osiek rozstrzyga, co następuje:

§ 1.1. 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.) stanowią zadania własne gminy, z wyłączeniem zadań o których mowa w przepisach odrębnych.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, zaliczone do zadań własnych gminy, zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obejmują, traktowane jako zadania wspólne lub realizowane samodzielnie:

- 1) wydzielenie i budowa **dróg publicznych – 1KDD, 2KDD oraz dróg wewnętrznych 1KR, 2KR, 3KR, jako ogólnodostępnych dojazdów;**
- 2) rozbudowę sieci wodociągowej służącej do obsługi terenów inwestycyjnych;
- 3) rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej dla obsługi terenów inwestycyjnych.

§ 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 2022 r. poz.1634, ze zm.), przy czym limity wydatków budżetowych na programy inwestycyjne ustala się corocznie w uchwale budżetowej, a wieloletnie określa się w wieloletniej prognozie finansowej uchwalanej przez Radę Gminy.

2. Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, jak zaopatrzenie w energię elektryczną, zaopatrzenie w energię 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.

3. Dopuszcza się finansowanie realizacji zadań także z zewnętrznych, spoza 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 07 lipca 1994 r Prawo budowlane, ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony

środowiska, a także ustawami z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych i ustawą z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej, z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków i ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne.

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 wraz z budową dróg i ich nawierzchni.

7. Realizację zadań przewiduje się sukcesywnie, w miarę przygotowywania nowych terenów inwestycyjnych, uwzględniając rachunek ekonomiczny i efektywność inwestycji.

.....

Przewodniczący Rady Gminy

Załącznik nr 4 do uchwały

Nr Rady Gminy Osiek

z dnia.....

w sprawie uchwalenia

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi OSIEK – rejon ulic Partyzantów Kociewskich, Kwiatowa i Długa

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

.....

Przewodniczący Rady Gminy

UZASADNIENIE

1. Wstęp

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje fragment wsi Osiek w gminie Osiek, o pow. ok. 5,42ha, położony w centrum miejscowości, w rejonie ulic Partyzantów Kociewskich, Kwiatowa i Długa. Obszar opracowania to fragment układu ruralistycznego wsi Osiek wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego (dec nr rej 1085, dawniej nr 925, z dnia 02.02.1985r. obejmujący część strefy A pełnej ochrony i część strefy E1- ograniczenia gabarytu. Obszar jest w części zabudowany zabudową mieszkaniową i usługową, obsługiwany infrastrukturą techniczną poprzez gminną sieć wodociągową i kanalizacji sanitarnej.

Obszar opracowania w całości położony jest w granicach Obszary Chronionego Krajobrazu Borów Tucholskich i w granicach obszaru Natura 2000 PLB 220009 Bory Tucholskie.

Plan jest realizacją Uchwały Nr XXXIII/226/2022 Rady Gminy Osiek z dnia 31 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Obszar objęty projektem planu miejscowego posiada obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony Uchwałą Nr X/55/2011 Rady Gminy Osiek z dnia 20 grudnia 2011 r. w sprawie uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Osiek (publikacja Dz. Urz. Woj. Pomor.2012.508 z dnia 2012.02.06, ze zmianami: Dz. Urz. Woj. Pomor.2013.3255 oraz Dz. Urz. Woj. Pom. 2015.437). W myśl przepisów ustawy zmiana planu miejscowego następuje w takim samym trybie w jakim plany są uchwalane (art. 27), a wejście w życie planu powoduje utratę mocy obowiązującej planów zagospodarowania lub ich części odnoszących się do objętego nim terenu. Plan miejscowy do którego sporządzania przystępuje się w wyniku niniejszej uchwały zastąpi w swoich granicach plan miejscowy dotychczasowy.

Celem planu jest między innymi zmiana ustaleń dotyczących zasad zagospodarowania i zabudowy umożliwiająca lokalizację ważnych dla gminy inwestycji – budowę w sąsiedztwie Ochotniczej Straży Pożarnej obiektu biblioteki, nowego ośrodka kultury, a także zmiany w ustalonym układzie komunikacyjnym obsługującym obszar oraz umożliwienie wnioskowanych podziałów geodezyjnych np. dla dz. geod. 228/6 i 231/2.

Ustalenia planu są zgodne z obowiązującym dokumentem Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Osiek, przyjętym Uchwałą Nr XI/71/2019 Rady Gminy Osiek z dnia 19 grudnia 2019 r. Obszar opracowania to fragment wsi - siedziby władz administracyjnych gminy, istniejąca i planowana zabudowa mieszkaniowa oraz usługowa znajduje się wewnątrz jednostki osadniczej o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, nowa zabudowa będzie uzupełniać istniejący układ przestrzenny. W Studium gminy Osiek określono zalecane wskaźniki dotyczące zagospodarowania i zabudowy, w szczególności dla nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej: maksymalnie 20-30% pow. zabudowy na działce, zalecany jest także duży udział powierzchni biologicznie czynnej - nawet do ok. 50-60% powierzchni działki budowlanej. Studium nakazuje nawiązanie w nowej zabudowie do form zabudowy tradycyjnej, charakterystycznej dla regionu Kociewia, a także ochronę obiektów i obszarów zabytkowych.

W projekcie planu uwzględniono dyspozycje Studium, w ustaleniach dot. wskaźników zagospodarowania i zabudowy oraz w ustaleniach określających parametry zabudowy uwzględniono dla większości terenów dotychczasowe (zgodnie z planem z 2011r. dla wsi i jego zmianą z 2013r.) ustalone wskaźniki i parametry. W związku z powyższym, należy stwierdzić, że spełniony został wymóg 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Sposób realizacji wymagań wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Ustalenia szczegółowe dla wydzielonych terenów dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu dla terenów planowanej zabudowy zapewniają spełnienie wymagań ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury. Przy formułowaniu zapisów planu uwzględniono dotychczasowe ustalenia planistyczne, wymagania konserwatorskie dla obszaru objętego wpisem do rejestru zabytków, w szczególności dotyczące ochrony i zachowania historycznej zabudowy wiejskiej.

2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe

Ustalenia planu określają sytuowanie zabudowy poprzez ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy, parametry i gabaryty budynków, minimalne powierzchnie biologicznie czynne oraz intensywności zabudowy. W celu zachowania walorów krajobrazowych ustalono dla nowych terenów niski wskaźnik intensywności, nakazano harmonizowanie zabudowy sytuowanej w ramach jednej działki, terenu inwestycyjnego, wskazano do ochrony widok na kościół. Ustalone parametry dla nowej zabudowy uwzględniają wymóg dostosowania skali zabudowy do historycznych i krajobrazowych uwarunkowań.

2.3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Całość obszaru planu jest położona w granicach objętych formami ochrony przyrody: w granicach obszaru Natura 2000 oraz w granicach OCHK Bory Tucholskie, przywołano w planie obowiązujące przepisy odrębne dla tych form ochrony przyrody. Nie występują w granicach opracowania planu grunty leśne wymagające zmian leśnego przeznaczenia, nie występują użytki rolne klas I-III. Ze względu na dotychczas obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wszystkie grunty rolne w granicach opracowania uzyskały zgody na zmianę rolnego przeznaczenia na cele nierolnicze. W ustaleniach planu przywołano przepisy odrębne nakazujące ochronę dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk. Plan określa także standardy akustyczne dla poszczególnych rodzajów terenów, zgodnie z wymaganiami przepisów ochrony środowiska. Istniejące zadrzewienia objęto ochroną, nakazano także odpowiednie uzupełnienie zagospodarowania zielenią wysoką.

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

Obszar opracowania w całości jest objęty ochroną konserwatorską – wpisany do rejestru zabytków, a ponadto występują w granicach planu obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków (budynek mieszkalny Kwiatowa 2, wpis nr rej. 1106, dawniej nr 950 wpis z dnia 20.01.1986r, objęty ochroną wraz z działką na której jest posadowiony), liczne obiekty ujęte w ewidencji zabytków a także wskazane do ochrony jako współtworzące klimat historycznej zabudowy wsi. Układ ruralistyczny wsi Osiek wpisany jest do rejestru zabytków woj. pomorskiego dec nr rej 1085, dawniej nr 925 z dnia 02.02.1985r, obszar opracowania obejmuje fragment strefy A – pełnej ochrony konserwatorskiej oraz fragment strefy E1 – ograniczenia gabarytu. Strefa A stanowi jednocześnie strefę ochrony konserwatorskiej archeologicznej. W obszarze opracowania występują oprócz obiektów architektury historycznej reprezentującej tradycję zabudowy regiony Kociewia z przełomu XIX i XX wieku wartości krajobrazowe i przyrodnicze, takie jak zachowane istniejące zadrzewienia, ukształtowanie terenu czy też tereny wolne od zabudowy -dawne niwy ogrodowe historycznej zabudowy zlokalizowanej wzdłuż ul. Partyzantów Kociewskich i ul. Kwiatowej, pozostałości po dawnych siedliskach i zabudowach zagrodowych – dawne sady i ogrody (np. na dz. 231/2 wokół zabytkowego budynku). Zachowane

historyczne elementy zagospodarowania i zabudowy tworzące krajobraz kulturowy, zgodnie z przepisami podlegają ochronie.

Ustalenia szczegółowe planu uwzględniają dotychczasowe zapisy planu wsi Osiek z 2011r. zgodne z wytycznymi konserwatorskimi oraz treścią decyzji wpisowej, zapewniając ochronę zabytkowej struktury przestrzennej oraz utrzymanie charakteru zespołu zabudowy.

W wyniku uzgodnień skorygowano przedkładany w październiku 2022r. projekt zgodnie z podanymi warunkami, ostatecznie Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków uzgodnił projekt planu miejscowego postanowieniem ZN.5150.277.2.2022.JK z dnia 18 stycznia 2023r.

2.5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

Obszar opracowania nie jest położony w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią bądź osuwania się mas ziemnych. W granicach planu miejscowego, ani w bezpośrednim sąsiedztwie nie występują obiekty stwarzające zagrożenie wystąpienia poważnych awarii. Ze względu na rodzaj ustalonych przeznaczeń określono dla funkcji usługowych wymagania uwzględnienia w zagospodarowaniu takich terenów miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe (dotyczy to przede wszystkim terenów usługowych: 1U, 2U, 3U).

Wdrażanie w życie ustaleń planu odbywać będzie się z uwzględnieniem planowania i projektowania uniwersalnego to jest takiego projektowania przestrzeni, miejsc publicznych i budynków, które uwzględnia potrzeby osób o ograniczonej mobilności i percepcji, w taki sposób aby były one w możliwie największym stopniu użyteczne dla wszystkich. Sprawdzenie spełniania wymogów projektowania uniwersalnego odbywać będzie się na etapie uzyskiwania pozwoleń na budowę (lub zgłaszania inwestycji), zgodnie z wymaganiami Prawa budowlanego, które stanowi: „zakres i treść projektu budowlanego powinny być dostosowane do specyfiki i charakteru obiektu, stopnia skomplikowania robót budowlanych oraz w zależności od przeznaczenia projektowanego obiektu określać niezbędne warunki do korzystania z obiektu przez osoby ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019r o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami”. Kontrola procesu budowlanego prowadzona będzie przez właściwe organy na podstawie przepisów odrębnych.

2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni

Plan uwzględnia i w znacznej mierze utrzymuje dotychczasowe faktyczne i planowane dotąd przeznaczenie terenów, w większości uwzględnia także wcześniej wydzielone geodezyjnie działki budowlane, uwzględnia tym samym uwarunkowania ekonomiczne przestrzeni. Zgodnie z intencją uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu uwzględniono propozycję wnioskowanych podziałów geodezyjnych dla niektórych działek, zmieniając linie rozgraniczenia dróg.

Potencjalne prognozowane skutki finansowe wynikające z opracowania planu przeanalizowano i przedstawiono w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu. Ze względu na utrzymanie w większości dotychczasowych przeznaczeń uchwalenie planu nie spowoduje wzrostu wartości nieruchomości, stąd stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy, ustalono dla większości terenów na poziomie 0%. Nowe funkcje usługowe w terenie 1U, na gruntach stanowiących własność Gminy Osiek (w miejscu dotychczasowego terenu o symbolu 31.KDP,U wg planu z 2011r.) pozwolą na realizację potrzebnej inwestycji samorządowej związanej z kulturą – biblioteki gminnej.

2.7. Prawo własności

W granicach opracowania występują głównie grunty prywatne osób fizycznych, plan uwzględnia oczekiwania i wnioski właścicieli nieruchomości, nie powoduje nadmiernych ograniczeń prawa własności, nie wiąże się z koniecznością przeznaczenia prywatnej własności na cele publiczne, koryguje także linie rozgraniczenia planowanych dróg publicznych zgodnie z oczekiwaniami właścicieli nieruchomości. Ze względu na dotychczasowe ustalone przeznaczenia terenów wg miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla wsi Osiek z 2011r pozostawiono możliwość zabudowy w głębi terenu na dawnych niwach ogrodowych historycznej zabudowy, w strefie E1 ochrony konserwatorskiej a także skorygowano projektowany pas drogowy przedłużenia ul. Poprzecznej -1KDD zgodnie z wnioskami właścicieli nieruchomości, gdyż wprowadzenie zakazu sytuowania nowej zabudowy skutkować mógłby roszczeniami ze względu na wprowadzane ograniczenia i wykluczenia. Uwzględniając wytyczne konserwatorskie i warunki określone w uzgodnieniach dla terenów nowej zabudowy oznaczonymi symbolami 5MNW i 6MNW ograniczono jednak intensywność zabudowy, zmniejszając powierzchnie zabudowy i jej wysokość, a także ustalając wysoki wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej.

Informacyjnie wskazano na rysunku planu orientacyjne usytuowanie nowych budynków mieszkalnych w terenach 1MNW, 5MNW i 6MNW.

Rozstrzygnięcie uwagi dot. dz. 228/6 (teren 3U) polegające na usunięciu planowanego ogólnodostępnego wymaganego w urzędzeniu terenu ciągu pieszego uwzględnia interes prywatny właściciela nieruchomości, której dotyczy uwaga.

2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Projekt planu nie koliduje z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa. Ponadto zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu podlegał uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo. Organy te uzgodniły rozwiązania projektowe bez uwag.

2.9. Potrzeby interesu publicznego

Celem planu jest przede wszystkim uporządkowanie prawne, umożliwienie dalszych procesów inwestycyjnych oraz podziałów geodezyjnych, zgodnie z potrzebami właścicieli nieruchomości oraz potrzebami samej Gminy Osiek. Czyni to zadość oczekiwaniom społeczności lokalnej, a umożliwienie sytuowania nowej zabudowy usługowej poprawia atrakcyjność inwestycyjną terenu. Rozwiązania planistyczne oparto o wnioski z opracowania ekofizjograficznego, uwzględniono wymagania konserwatorskie. Właściwe zagospodarowanie obszaru zgodne z potrzebami ochrony zabytków i krajobrazu kulturowego jest realizacją ważnego celu publicznego.

Sporządzony plan umożliwi usytuowanie w jego centralnej części ważnej dla gminy inwestycji – biblioteki publicznej, a zagospodarowanie terenów w jej otoczeniu i w sąsiedztwie obiektu straży pożarnej poprawi jakość przestrzeni ogólnodostępnych, publicznych.

2.10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Plan nie ogranicza realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej. Projektowane wyposażenie w infrastrukturę techniczną ochrony środowiska zapewni właściwe warunki bytowe i sanitarne użytkownikom terenów. Obszar opracowania planu objęty jest aglomeracją ściekową z oczyszczalnią w Osieku.

2.11. Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Wójt Gminy Osiek na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego zapewnił jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa: składania wniosków, uczestniczenia w dyskusji publicznej nad rozwiązaniami w trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu oraz możliwość składania uwag. Osoby fizyczne nie zgłosiły żadnych wniosków na etapie ogłoszenia o przystąpieniu do prac planistycznych. Projekt planu uwzględnia jednak wcześniej składane do Wójta Gminy wnioski i propozycje dotyczące propozycji podziałów geodezyjnych, a także pomysły inwestycyjne samej Gminy Osiek dotyczące planowanej biblioteki gminnej. Po zawiadomieniu o przystąpieniu do sporządzania planu pisma z wnioskami złożyły jedynie niektóre z zawiadomionych organów i instytucji. Wójt Gminy ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy, wyznaczając termin składania wniosków do projektu zmiany planu. Uzgodnił z Regionalną Dyrekcją Ochrony Środowiska w Gdańsku i Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Starogardzie Gdańskim zakres i stopień szczegółowości prognozy oddziaływania na środowisko skutków realizacji planu i przeprowadził postępowanie w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 09 lutego 2023r. do 14 marca 2023r. po uprzednim ogłoszeniu o ww. wyłożeniu. Ogłoszenie zamieszczono w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy. W ogłoszeniu został wyznaczony termin wyłożenia projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, termin dyskusji publicznej ustalono na dzień **03.03.2023r**, oraz ustalono termin składania uwag – do dnia 04 kwietnia 2023 r. W terminach wyznaczonych przez Wójta Gminy każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu miejscowego, może wnieść uwagi. Uwagi mogą być wnoszone w formie pisemnej, w formie ustnej do protokołu z dyskusji publicznej, a także za pomocą poczty elektronicznej. Protokół z dyskusji publicznej został zamieszczony na stronie internetowej Urzędu Gminy oraz na tablicy ogłoszeń. W terminach tych można było wnosić wnioski i uwagi także do prognozy oddziaływania na środowisko.

Uwag do prognozy nie wniesiono. Do projektu planu wniesiono w dniu 13 marca 2023r. jedno pismo osoby fizycznej z uwagami. Rozstrzygnięciem z dnia **24.04.2023r**. Wójt Gminy Osiek uwzględnił uwagę dot. dz. 228/3 (własność prywatna) i uwzględnił uwagę dot. dz. 233 (własność Gminy Osiek), zmieniając oznaczenie 1KP na 1KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej. Analogicznie jak dla terenu 1KR skorygowano przeznaczenie terenów 2KP na 2KR i 3KP na 3KR. Dokonana zmiana jest zgodna z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17.12.2021r. dot. wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i adekwatna do przeznaczenia jakie te tereny mają pełnić lub pełnią obecnie.

2.12. Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Plan określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym dotyczące zaopatrzenia w wodę. Ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej gminnej.

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

Przy ustalaniu przeznaczeń terenów i konstruowaniu ustaleń planu wazono interesy prywatne i publiczne, w tym zgłaszane wnioski i uwagi, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania. Przeprowadzono

odpowiednie analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Plan w większości utrzymuje dotychczasowe sposoby wykorzystywania terenów. Plan nieznacznie koryguje (uwzględniając wnioski z zakresu podziałów geodezyjnych zgłaszane przez osoby fizyczne) dotychczasowe wydzielenia dla dróg publicznych – teren 1KDD i 2KDD, uwzględnia także istniejące powiązania komunikacyjne stanowiące drogi wewnętrzne, dojazdy - tereny 1KR, 2KR, 3KR. Teren 1U to teren usługowy o charakterze przestrzeni ogólnodostępnej publicznej.

2.14. Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy, w tym dążenie do minimalizowania transportochłonności i maksymalnego wykorzystania publicznego transportu zbiorowego

Ustalone przeznaczenia terenów są kontynuacją dotychczasowych sposobów zagospodarowania znajdujących się w obszarze planu i w sąsiedztwie, przy istniejących ciągach komunikacyjnych. Obszar opracowania usytuowany jest w zwartym obszarze wiejskim. Obszar opracowania ma dostęp do zbiorowego transportu autobusowego, przystanki usytuowane są w bezpośrednim sąsiedztwie planu przy ul. Partyzantów Kociewskich. Na obszarze planu znajdują się drogi publiczne gminne, po których mogą przemieszczać się piesi i rowerzyści. Ustalono planem dodatkowe przejścia – ciągi piesze wymagane w urządzeniu terenów usługowych zapewniające sprawna i dogodna komunikację pieszo-rowerową.

3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2

W obecnej kadencji samorządowej Wójt Gminy nie dokonywał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Osiek ani oceny aktualności opracowań planistycznych gminy, a Rada Gminy Osiek nie podejmowała uchwały o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Sporządzenie planu wynika z bieżących potrzeb Gminy Osiek.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Uchwalenie planu nie będzie miało istotnego wpływu na budżet gminy, można oczekiwać ewentualnych przychodów z tytułu wzrostu podatków lokalnych, czy z opłat adiacenckich (ze względu na podziały geodezyjne). Nie należy spodziewać się przychodów z tytułu opłat planistycznych, gdyż plan utrzymuje dotychczasowe przeznaczenia niemal dla wszystkich wydzielonych terenów. Uchwalenie planu nie będzie skutkowało roszczeniami właścicieli gruntów, wynikającymi z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (odszkodowania, wykupy nieruchomości ze względu na obniżenie wartości lub uniemożliwienie korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób).

5. Przebieg dotychczasowej procedury planistycznej, forma i zakres planu

Plan miejscowy zawiera ustalenia wynikające z art. 15 ust 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, został sporządzony z uwzględnieniem standardów w zakresie tekstu planu i rysunku, ustanowionych Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 17 grudnia 2021r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2021r. poz. 2404). Tryb sporządzenia planu został przeprowadzony zgodnie z art. 17 ustawy, plan spełnia wymagania w tym zakresie. Projekt rysunku planu został sporządzony na kopii mapy, o której mowa w art. 16 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zawierającej obszar objęty opracowaniem wraz z jego niezbędnym otoczeniem. Rysunek stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały. Wymagane na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy załączniki stanowią załączniki nr 2 i 3 do

niniejszej uchwały, a zbiór danych przestrzennych zawartych w planie stanowi załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

Plan został poddany procedurze planistycznej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 503, ze zm.), Wójt Gminy Osiek w ramach obowiązującej procedury planistycznej dokonał następujących czynności:

- ogłosił w prasie miejscowej, oraz poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń i na stronach BIP o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków,
- powiadomił na piśmie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania,
- rozpatrzył wnioski do planu złożone przez osoby fizyczne i organy i instytucje właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,
- sporządził projekt planu, prognozę oddziaływania na środowisko oraz prognozę skutków finansowych uchwalenia planu,
- uzyskał opinie o projekcie planu i dokonał jego uzgodnień,
- ogłosił w prasie, na stronach BIP, a także poprzez obwieszczenie o terminie wyłożenia projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, informując osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej o możliwości składania uwag dotyczących projektu planu oraz prognozy,
- wyłożył projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu (w dniach od 09 lutego 2023r. do 14 marca 2023r.), przeprowadził w dniu 03 marca 2023r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
- przyjmował uwagi w terminie do dnia 14 marca 2023r., w terminie tym wpłynęło jedno pismo z uwagami

w dniu **24.04.2023r.** Wójt Gminy Osiek dokonał rozstrzygnięcia uwag, odpowiednio korygując ustalenia projektu miejscowego planu

Wobec wyczerpania procedury sporządzenia projektu zmiany planu określonej w art. 17 pkt 1-14 przedkłada się Radzie Gminy Osiek projekt planu, wraz z ustawowo określonymi załącznikami – do uchwalenia.

.....