

UCHWAŁA NR L/310/2023
RADY GMINY OSIEK

z dnia 22 czerwca 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Bukowiny, gmina Osiek.

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 15 ust. 1 i 2, art. 16 ust. 1, art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 977) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 40 ze zm.)

Rada Gminy Osiek uchwala, co następuje:

§ . 1. 1. Plan, o którym mowa w ust. 2, nie narusza ustaleń Studium, określonych w uchwale nr VI/46/2003 Rady Gminy Osiek z dnia 12.06.2003 r., w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Osiek” oraz uchwale nr XI/71/2019 Rady Gminy Osiek z dnia 19 grudnia 2019 r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Osiek”

2. Zgodnie z uchwałą nr XVIII/120/2020 Rady Gminy Osiek z dnia 29.10.2020 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Bukowiny, gmina Osiek uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Bukowiny, gmina Osiek.

3. Granice terenu objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w ust. 1 przedstawiono na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej uchwały w skali 1:1000.

4. Integralną część uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu wykonany na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000, stanowiący załącznik graficzny nr 1,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji - załącznik nr 2,
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu - załącznik nr 3,
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4.

§ . 2. 1. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia terenów, a także zasad zagospodarowania i zabudowy oraz zasad obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej obszaru opracowania, z uwzględnieniem zakresu ustaleń określonych w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977).

2. Plan nie wyznacza w obszarze opracowania:

- 1) obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości,
- 2) obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
- 3) obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji,
- 4) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów do organizacji imprez masowych,
- 5) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 2120 ze zm.).

§ . 3. Oznaczenia literowe dla podstawowego przeznaczenia terenu są następujące.

- 1) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- 2) M/U - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej.
- 3) U - tereny zabudowy usługowej.
- 4) KDD - teren drogi publicznej gminnej.

5) KDW – teren drogi wewnętrznej.

§ . 4.1. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice opracowania planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) oznaczenia terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy od strony dróg,
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy od strony lasu,
- 6) pas ograniczeń linii elektroenergetycznej SN 15kV.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowią elementy informacyjne.

§ . 5. Ustala się następujące definicje pojęć użytych w ustaleniach niniejszego planu.

- 1) Linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania – należy przez to rozumieć granicę nieprzekraczalną dla terenów , których przeznaczenie jest inne niż na terenie sąsiednim.
- 2) Linia zabudowy nieprzekraczalna – linia zabudowy podstawowej bryły budynku której nie można przekroczyć, dopuszcza się wysunięcie za linię zabudowy na odległość 1,5 m takich elementów budynku jak garaż dobudowany, schody, ganki, zadaszone tarasy, balkony i wykusze, linia zabudowy nie dotyczy pojazdów dla osób niepełnosprawnych.
- 3) Dachy dwuspadowe – dachy skośne stanowiące przykrycie budynku o tych samych kątach nachylenia dwóch połaci, gdzie linia przecięcia się tych dwóch połaci stanowi kalenicę, dopuszcza się dla budynków wieloczęłonowych stosowanie dachów dwuspadowych dla poszczególnych części budynku, pod warunkiem, że kalenice będą w stosunku do siebie prostopadłe lub równoległe.
- 4) Kalenica główna – najdłuższa kalenica budynku, w przypadku, gdy budynek posiada więcej niż jedną kalenicę o tej samej długości, za kalenicę główną uważa się najwyższą z nich, jeżeli obie kalenice tej samej długości są na jednej wysokości kalenicą główną jest dowolna z nich;
- 5) Towarzysząca zabudowa gospodarcza, garażowa, itp. - poza wymienioną rozumie się zabudowę typu wiaty, altany oranżeria i obiekty małej architektury.
- 6) Powierzchnia użytkowa usług – powierzchnia usług podstawowa odpowiadająca celom i przeznaczeniu usługi, bez powierzchni pomocniczej takiej jak komunikacja wewnętrzna, magazyny, pomieszczenia higieniczno-sanitarne, zaplecze socjalne itp.
- 7) Wskaźnik intensywności zabudowy – stosunek powierzchni całkowitej wszystkich budynków do powierzchni działki budowlanej lub terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, jeżeli to ustalono w karcie terenu.
- 8) Teren - obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w odpowiedniej karcie terenu.

§ . 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

- 1) Teren planu znajduje się w Obszarze Chronionego Krajobrazu Borów Tucholskich - obowiązują przepisy Uchwały Nr 259/XXIV/16 z dnia 25 lipca 2016 r. (w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim Dz. U. Woj. Pomorskiego 2016 r., poz. 1462).
- 2) Teren planu jest położony w Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków „Bory Tucholskie” PLB 220009:
 - a) realizacja inwestycji nie może pogorszyć stanu siedlisk gatunków obszaru Natura 2000 „Bory Tucholskie”, na etapie projektowania i realizacji należy zapewnić warunki niezbędne do ochrony siedlisk gatunków tego obszaru;
 - b) obowiązuje Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy z dnia 31 marca 2015r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla Obszaru Natura 2000 Bory Tucholskie PLB220009 (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2015 r., poz. 1161).
- 3) Planowane zagospodarowanie terenu nie może w sposób negatywny trwale zmieniać stosunków wodnych; wszelkie zmiany stosunków gruntowo-wodnych, towarzyszące realizacji zapisów planu nie mogą trwale

negatywnie oddziaływać na tereny sąsiednie, a sposób odprowadzenia wód opadowych winien uwzględniać uwarunkowania terenów sąsiednich i nie może powodować dla nich szkód.

- 4) Zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej lub przepuszczalnej do utwardzenia dróg dojazdowych.
- 5) Wody opadowe spływające z zanieczyszczonych terenów utwardzonych winny być podczyszczone w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań obowiązujących przepisów;
- 6) Na etapie projektu budowlanego dla projektowanej zabudowy kubaturowej zalecane jest uwzględnienie właściwości geotechnicznych i hydrologicznych gruntu.
- 7) Prace niwelacyjne należy ograniczyć do niezbędnego minimum.
- 8) Na granicy funkcji chronionych należy zachować wszystkie określone przepisami normy.
- 9) Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska gruntowo-wodnego.
- 10) Realizacja zapisów planu nie może prowadzić do pogorszenia warunków aerosanitarnych na przedmiotowym terenie oraz na terenach sąsiednich.
- 11) Przy realizacji ustaleń planu miejscowego należy uwzględniać przepisy dotyczące ochrony gatunkowej zgodnie z przepisami odrębnymi tj. Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz. U. z 2014 r., poz. 1409 ze zm.), Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej grzybów (Dz.U. z 2014 r., poz. 1408 ze zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. z 2022 r. poz. 2380).
- 12) Przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych zebrać wierzchnią warstwę gleby w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjno – porządkowych.
- 13) Poprzez dbałość o charakter architektury, w tym kształtowanie bryły i detalu architektonicznego związane z architekturą regionu należy dążyć do zapewnienia ładów przestrzennego i estetyzacji krajobrazu.
- 14) Tereny powinny być ogrodzane w sposób umożliwiający przemieszczanie się drobnych poruszających się po ziemi.

§ . 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Nie występują

§ . 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych. Na obszarze objętym planem nie znajdują się przestrzenie publiczne w rozumieniu definicji zawartych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ . 9. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych. Na obszarze objętym planem nie znajdują się tereny lub obiekty objęte ochroną na podstawie ww. przepisów.

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

1. Obsługa komunikacyjna:

- 1) powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewniają drogi publiczne:
 - a) istniejąca droga publiczna gminna nr 244061G,
 - b) włączenie do drogi publicznej gminnej za pośrednictwem projektowanej drogi wewnętrznej 5KDW,
- 2) wewnętrzna obsługa komunikacyjna obszaru planu odbywać się będzie poprzez istniejące drogi wewnętrzne – dojazdowe,
- 3) ustalenia dotyczące poszczególnych terenów komunikacji zawarte są w kartach terenu w 11 niniejszej uchwale.

2. Zaopatrzenie w wodę docelowo z wiejskiej sieci wodociągowej, tymczasowo dopuszcza się z ujęć własnych.

3. Odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem do czasu jej realizacji gromadzenia ścieków bytowych w zbiornikach bezodpływowych z udokumentowanym wywozem ścieków do oczyszczalni; z chwilą wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej, zbiorniki bezodpływowe należy bezwzględnie zlikwidować, a budynki podłączyć do sieci.

4. Odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo do gruntu na terenie własnej działki, z terenów utwardzonych dróg i parkingów - zgodnie z przepisami szczególnymi.

5. Zaopatrzenie w energię elektryczną nastąpi na podstawie warunków przyłączenia określonych przez gestora sieci, z istniejącej sieci elektroenergetycznej. Możliwa rozbudowa, przebudowa oraz budowa nowych sieci elektroenergetycznych, kablowych i napowietrznych. Budowa stacji transformatorowych możliwa w każdym terenie, w ilości zależnej od zapotrzebowania odbiorców na energię elektryczną.

6. Zaopatrzenie w sieć teletechniczną z istniejących i projektowanych sieci teletechnicznych szczególnie sieci szerokopasmowych i światłowodowych. Dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci teletechnicznych w liniach rozgraniczających dróg, ewentualne kolizje rozwiązać w uzgodnieniu z zarządcami poszczególnych sieci.

7. Zaopatrzenie w ciepło - indywidualne źródła ciepła na paliwa niskoemisyjne.

8. Gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami ogólnymi, należy prowadzić w formie zorganizowanej z uwzględnieniem segregacji odpadów, zgodnie z przepisami ogólnymi.

9. Melioracje i urządzenia wodne:

- 1) należy chronić, konserwować i udrażniać wszelkie cieki z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód;
- 2) należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru;
- 3) projekty budowlane sąsiadujące z urządzeniami melioracyjnymi należy uzgadniać z ich zarządcą.

10. Szczegółowe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej znajdują się w kartach terenu.

§ . 11 Ustalenia dla terenu objętego planem w postaci kart terenu

1. **Karta dla terenu U.**Oznaczenie:

- 1) 1 U.
- 2) Przeznaczenie terenu.
 - a) Funkcje podstawowe – teren zabudowy usługowej.
 - b) Funkcje dopuszczone – usługi opieki społecznej, usługi komercyjne w tym handlu detalicznego, gastronomii, mieszkaniowa (wbudowana lub w budynku wolnostojącym) dla właściciela lub zarządcy usług, towarzysząca gospodarcza, garażowa, baseny, zieleń towarzysząca, itp.
 - c) Funkcje wykluczone – sprzedaży paliw do pojazdów, warsztaty samochodowe i inne związane z obsługą transportu samochodowego w tym myjnia samochodowa, handlu hurtowego, funkcje mogące znacznie oddziaływać na środowisko.
- 3) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
 - a) Należy kształtować skalę i formę zabudowy tak, aby:
 - projektowana zabudowa nie degradowała walorów krajobrazowych środowiska,
 - gabaryty zabudowy były zgodne z wymaganiami w pkt. 7 karty terenu.
- 4) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.
 - a) Zasady zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 6.
 - b) Ustalenia szczegółowe:
 - obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych,

- lokalizowanie zieleni w formie grup drzew lub krzewów – wprowadzane gatunki drzew i krzewów powinny być zgodne z miejscowymi warunkami siedliskowymi,
- zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej lub przepuszczalnej do utwardzenia dróg dojazdowych i miejsc postojowych,
- zaleca się gromadzenie wód opadowych roztopowych w celu ich późniejszego wykorzystania,
- zaleca się przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych zebranie wierzchniej warstwy gleby w celu jej późniejszego wykorzystanie do prac pielęgnacyjno– porządkowych.

5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

a) Nie występują.

6) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

a) Zasady zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 8.

7) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.

a) Intensywność zabudowy:

- wskaźnik intensywności zabudowy – maksymalnie 0,6 minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy nie ustala się,
- powierzchnia zabudowy – do 25 % powierzchni działki.

b) Minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej 50 % powierzchni działki.

c) Kształtowanie nowej zabudowy: Budynki usługowe wolnostojące:

- główna bryła budynku kształtowana na rzucie prostokąta w proporcjach 1:1,5 do 1:2,
- maksymalne rzędne posadowienia posadzek parteru – 0,6 m powyżej poziomu terenu przy wejściu, dopuszcza się podpiwniczenie,
- maksymalna wysokość zabudowy – od średniego naturalnego poziomu terenu przy wejściu do kalenicy dachu nie więcej niż 10,5 m, do trzech kondygnacji nadziemnych,
- szerokość elewacji frontowej: dla budynku wolnostojącego do 20 m,
- forma i geometria dachu – dachy dwuspadowe symetryczne, o nachyleniu połaci głównej bryły budynku 35°-50° kalenice równoległe lub prostopadłe do drogi dojazdowej. Budynki gospodarcze i pomocnicze, garaże oraz wiaty:
- maksymalne rzędne posadowienia posadzek parteru – 0,5 m powyżej poziomu terenu przy wejściu,
- maksymalna wysokość do kalenicy dachu 6,0 m,
- szerokość elewacji frontowej do 8 m,
- forma i geometria dachu – dachy dwuspadowe, dla wiat dopuszcza się wielospadowe, o nachyleniu połaci głównej bryły budynku 15° - 45° kalenice równoległe lub prostopadłe do drogi dojazdowej.

d) Wykończenie zewnętrzne:

- elewacje wykonane z naturalnych materiałów – cegła, tynk w kolorach jasnych (biały, piaskowy, kolor gliny itp.), drewno, kamień, zakaz stosowania wykończenia elewacji okładzinami z tworzyw sztucznych typu „siding”,
- pokrycie dachu dachówką ceramiczną, betonową lub blachą dachówkową w kolorach naturalnego spieku ceramicznego lub brązowych, wymóg stosowania materiałów matowych.

e) Nieprzekraczalne linie zabudowy od strony dróg – jak na załączniku graficznym do uchwały.

8) Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

a) Nie znajdują się tereny lub obiekty objęte ochroną na podstawie ww. przepisów.

- 9) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem.
- a) Istniejący podział na działki.
 - b) Dopuszcza się podziały geodezyjne celem powiększenia sąsiedniej nieruchomości.
 - c) Dopuszcza się wydzielanie działki z terenu w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, do tak wydzielonej działki wymagane jest zapewnienie dojścia i dojazdu.
- 10) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.
- a) Teren znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Borów Tucholskich gdzie obowiązują przepisy uchwały Nr 259/XXIV/16 z dnia 25 lipca 2016 r. (w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim Dz. U. Woj. Pomorskiego 2016 r., poz. 1462).
 - b) Teren zlokalizowany jest w Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków „Bory Tucholskie” PLB220009 – zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (Dz. U. z 2011 r., Nr 25, poz. 133).
- 11) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
- a) Zasady obsługi komunikacyjnej dojazd do terenu,
 - z drogi publicznej gminnej i z drogi wewnętrznej (5 KDW).
 - b) Lokalizacja miejsc postojowych na terenie własnej działki:
 - w ilości minimum 10 mp. na 1000 m² powierzchni użytkowej usług (minimum 1 miejsce postojowe),
 - dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla osób niepełnosprawnych należy przewidzieć dodatkowo minimum 1 miejsce postojowe w pobliżu budynków z funkcją usługową,
 - w ilości minimum 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie (w tym w garażu).
 - c) Sieci infrastruktury technicznej:
 - zaopatrzenie w wodę zgodnie z § 10 ust. 2,
 - odprowadzenie ścieków: zgodnie z § 10 ust. 3,
 - odprowadzenie wód opadowych zgodnie z § 10 ust. 4,
 - zaopatrzenie w energię elektryczną zgodnie z § 10 ust. 5,
 - zaopatrzenie w sieć teletechniczną zgodnie z § 10 ust. 6,
 - zaopatrzenie w ciepło: zgodnie z § 10 ust. 7,
 - gromadzenie i usuwanie odpadów stałych – zgodnie z § 10 ust. 8.
 - d) Dopuszcza się w uzasadnionych wypadkach prowadzenie sieci infrastruktury przez tereny działek.
- 12) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
- a) Nie przewiduje się;
- 13) Stawka procentowa służąca do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – 30 %.

2. Karta dla terenu M/U. Oznaczenie

- 1) 2M/U.
- 2) Przeznaczenie terenu.
 - a) Funkcje podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej.
 - b) Funkcje dopuszczone – usługi opieki społecznej, usługi komercyjne w tym handlu detalicznego, gastronomii, mieszkaniowa jednorodzinna, towarzysząca gospodarcza, garażowa, baseny, zieleń towarzysząca, itp.
 - c) Funkcje wykluczone – sprzedaży paliw do pojazdów, warsztaty samochodowe i inne związane z obsługą transportu samochodowego w tym myjnia samochodowa, handlu hurtowego, funkcje mogące znacznie oddziaływać na środowisko.

- 3) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
- a) Należy kształtować skalę i formę zabudowy tak, aby:
 - projektowana zabudowa nie degradowała walorów krajobrazowych środowiska,
 - gabaryty zabudowy były zgodne z wymaganiami w pkt. 7 karty terenu.
- 4) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.
- a) Zasady zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 6.
 - b) Ustalenia szczegółowe:
 - obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych,
 - lokalizowanie zieleni w formie grup drzew lub krzewów – wprowadzane gatunki drzew i krzewów powinny być zgodne z miejscowymi warunkami siedliskowymi,
 - zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej lub przepuszczalnej do utwardzenia dróg dojazdowych i miejsc postojowych,
 - zaleca się gromadzenie wód opadowych roztopowych w celu ich późniejszego wykorzystanie,
 - zaleca się przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych zebranie wierzchniej warstwy gleby w celu jej późniejszego wykorzystanie do prac pielęgnacyjno – porządkowych.
- 5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
- a) Nie występują.
- 6) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.
- b) Zasady zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 8.
- 7) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.
- a) Intensywność zabudowy:
 - wskaźnik intensywności zabudowy – maksymalnie 0,6 minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy nie ustala się,
 - powierzchnia zabudowy – do 30 % powierzchni działki.
 - b) Minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej 40 % powierzchni działki,
 - c) Kształtowanie nowej zabudowy: Budynki usługowe, mieszkalno-usługowe wolnostojące:
 - główna bryła budynku kształtowana na rzucie prostokąta w proporcjach 1:1,5 do 1:2,
 - maksymalne rzędne posadowienia posadzek parteru – 0,6 m powyżej poziomu terenu przy wejściu, dopuszcza się podpiwniczenie,
 - maksymalna wysokość zabudowy – od średniego naturalnego poziomu terenu przy wejściu do kalenicy dachu nie więcej niż 10,5 m, do trzech kondygnacji nadziemnych,
 - szerokość elewacji frontowej: dla budynku wolnostojącego do 20 m,
 - forma i geometria dachu – dachy dwuspadowe symetryczne, o nachyleniu połąci głównej bryły budynku 35°-50° kalenice równoległe lub prostopadłe do drogi dojazdowej. Budynki mieszkalne jednorodzinne:
 - budynki do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - szerokość elewacji frontowej do 12 m, dopuszcza się poszerzenie do 15 m poprzez garaż lub wiatę garażową stanowiącą odrębną część budynku o wysokości mniejszej niż budynek podstawowy,
 - maksymalne rzędne posadowienia posadzek parteru 0,6m przy głównym wejściu do budynku, dopuszcza się podpiwniczenie,
 - maksymalna wysokość zabudowy od średniego naturalnego poziomu terenu - do okapu dachu nie więcej niż 3,5m, do kalenicy dachu nie więcej niż 8,5 m,

- forma i geometria dachu – dachy dwuspadowe, o nachyleniu połaci dachowych głównej bryły budynku 35° - 45°, kalenice równoległe lub prostopadłe do dróg dojazdowych, dla fragmentów budynku takich jak: werandy, zadaszenia tarasów, dobudowane parterowe garaże, lukarny itp. dopuszcza się dachy dwuspadowe lub jednospadowe o kącie nachylenia od 10°, Budynki gospodarcze i pomocnicze, garaże oraz wiaty:

- maksymalne rzędne posadowienia posadzek parteru – 0,5 m powyżej poziomu terenu przy wejściu,

- maksymalna wysokość do kalenicy dachu 6,0 m, dopuszcza się podpiwniczenie,

- szerokość elewacji frontowej do 8 m,

- forma i geometria dachu – dachy dwuspadowe, dla wiat dopuszcza się wielospadowe, o nachyleniu połaci głównej bryły budynku 15° - 45° kalenice równoległe lub prostopadłe do drogi dojazdowej.

d) Wykończenie zewnętrzne:

- elewacje wykonane z naturalnych materiałów – cegła, tynk w kolorach jasnych (biały, piaskowy, kolor gliny itp.), drewno, kamień, zakaz stosowania wykończenia elewacji okładzinami z tworzyw sztucznych typu „siding”,

- pokrycie dachu dachówką ceramiczną, betonową lub blachą dachówkową w kolorach naturalnego spieku ceramicznego lub brązowych, wymóg stosowania materiałów matowych.

e) Nieprzekraczalne linie zabudowy od strony dróg – jak na załączniku graficznym do uchwały.

f) Wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej SN - 15 kV obowiązuje pas ograniczeń o szerokości 14 metrów (po 7 metrów od osi linii); zagospodarowanie w obszarze pasa ograniczeń linii elektroenergetycznej winno być uzgodnione z gestorem linii; nie dotyczy w wypadku likwidacji linii napowietrznej.

8) Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

a) Nie znajdują się tereny lub obiekty objęte ochroną na podstawie ww. przepisów.

9) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

a) Istniejący podział na działki.

b) Dopuszcza się podział terenu na działki budowlane pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną o powierzchni minimum 1000 m² pod warunkiem zapewnienia dojazdu z drogi oznaczonej symbolem 5KDW (według wskazań na rysunku planu).

c) Dopuszcza się łączenie działek mających wspólną granicę i zagospodarowanie przez jednego inwestora.

d) Dopuszcza się podziały geodezyjne celem powiększenia sąsiedniej nieruchomości.

e) Dopuszcza się wydzielenie działki z terenu w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, do tak wydzielonej działki wymagane jest zapewnienie dościa i dojazdu.

10) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

a) Teren znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Borów Tucholskich gdzie obowiązują przepisy Uchwały Nr 259/XXIV/16 z dnia 25 lipca 2016 r. (w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim Dz. U. Woj. Pomorskiego 2016 r., poz. 1462).

b) Teren zlokalizowany jest w Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków „Bory Tucholskie” PLB220009 – zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (Dz.U. z 2011 r., Nr 25, poz. 133).

11) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) Zasady obsługi komunikacyjnej dojazd do terenu,

- z drogi publicznej gminnej i z drogi wewnętrznej (5 KDW).

b) Lokalizacja miejsc postojowych na terenie własnej działki:

- w ilości minimum 10 mp. na 1000 m² powierzchni użytkowej usług (minimum 1 miejsce postojowe),

- dla pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową dla osób niepełnosprawnych należy przewidzieć dodatkowo minimum 1 miejsce postojowe w pobliżu budynków z funkcją usługową, w ilości minimum 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie(w tym w garażu).

c) Sieci infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w wodę zgodnie z § 10 ust. 2,
- odprowadzenie ścieków: zgodnie z § 10 ust. 3,
- odprowadzenie wód opadowych zgodnie z § 10 ust. 4,
- zaopatrzenie w energię elektryczną zgodnie z § 10 ust. 5,
- zaopatrzenie w sieć teletechniczną zgodnie z § 10 ust. 6,
- zaopatrzenie w ciepło: zgodnie z § 10 ust. 7,
- gromadzenie i usuwanie odpadów stałych – zgodnie z § 10 ust. 8.

d) Dopuszcza się w uzasadnionych wypadkach prowadzenie sieci infrastruktury przez tereny działek.

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

a) Nie przewiduje się.

13) Stawka procentowa służąca do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – 30%.

3. Karta dla terenu MNOznaczenie.

1) 3MN, 4MN.

2) Przeznaczenie terenu.

- a) Funkcje podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- b) Funkcje dopuszczone – towarzysząca zabudowa (maksymalnie 1 budynek dla 1 budynku o funkcji podstawowej), gospodarcza, garażowa, obiekty rekreacyjne, zielen towarzysząca, itp.;
- c) Funkcje wykluczone - baseny na działkach o powierzchni poniżej 1000 m².

3) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

- a) Należy kształtować skalę i formę zabudowy tak, aby:
 - projektowana zabudowa nie degradowała walorów krajobrazowych środowiska,
 - gabaryty zabudowy były zgodne z wymaganiami w pkt. 7 karty terenu.

4) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

- a) Zasady zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 6.
- b) Ustalenia szczegółowe:
 - obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych,
 - lokalizowanie zieleni w formie grup drzew lub krzewów – wprowadzane gatunki drzew i krzewów powinny być zgodne z miejscowymi warunkami siedliskowymi,
 - zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej lub przepuszczalnej do utwardzenia dróg dojazdowych i miejsc postojowych,
 - zaleca się gromadzenie wód opadowych roztopowych w celu ich późniejszego wykorzystania,
 - zaleca się przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych zebranie wierzchniej warstwy gleby w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjnych – porządkowych.

5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

a) Nie występują.

6) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

- a) Zasady zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 8.

- 7) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.
- a) Intensywność zabudowy:
- wskaźnik intensywności zabudowy - maksymalnie 0,6, minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy nie ustala się,
 - powierzchnia zabudowy - maksymalnie 25 % powierzchni działki.
- b) Minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 60 % powierzchni działki.
- c) Kształtowanie nowej zabudowy. Budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące:
- główna bryła budynku kształtowana na rzucie prostokąta w proporcjach 1:1,5 do 1:2,
 - budynki do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - szerokość elewacji frontowej do 12 m, dopuszcza się poszerzenie do 15 m poprzez garaż lub wiatę garażową stanowiącą odrębną część budynku o wysokości mniejszej niż budynek podstawowy,
 - maksymalne rzędne posadowienia posadzek parteru 0,6 m przy głównym wejściu do budynku, dopuszcza się podpiwniczenie,
 - maksymalna wysokość zabudowy od średniego naturalnego poziomu terenu – do okapu dachu nie więcej niż 3,5 m, do kalenicy dachu nie więcej niż 8,5 m,
 - forma i geometria dachu – dachy dwuspadowe symetryczne, o nachyleniu połaci głównej bryły budynku 35° - 50° kalenice równoległe lub prostopadłe do drogi dojazdowej. Budynki gospodarcze i garaże wolnostojące oraz wiaty garażowe i obiekty rekreacyjne:
- powierzchnia zabudowy do 60 m²,
 - maksymalne rzędne posadowienia posadzek parteru - 0,5 m powyżej poziomu terenu przy wejściu,
 - maksymalna wysokość do kalenicy dachu 6,0 m, dopuszcza się podpiwniczenie,
 - szerokość elewacji frontowej do 8 m,
 - forma i geometria dachu – dachy dwuspadowe, o nachyleniu połaci dachowych głównej bryły budynku 25°-40° kalenice równoległe do drogi 5KDW.
- d) Wykończenie zewnętrzne:
- elewacje wykonane z naturalnych materiałów – cegła, tynk w kolorach jasnych (biały, piaskowy, kolor gliny itp.), drewno, kamień, zakaz stosowania wykończenia elewacji okładzinami z tworzyw sztucznych typu „siding”,
 - pokrycie dachu dachówką ceramiczną, betonową lub blachą dachówkową w kolorach naturalnego spieku ceramicznego lub brązowych, wymóg stosowania materiałów matowych.
- e) Zakaz lokalizacji budynków w odległości mniejszej niż 3m od granicy działki, nie dotyczy wiat.
- f) Nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na załączniku graficznym do uchwały.
- g) Wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej SN-15 kV obowiązuje pas ograniczeń o szerokości 14 metrów (po 7 metrów od osi linii); zagospodarowanie w obszarze pasa ograniczeń linii elektroenergetycznej winno być uzgodnione z gestorem linii; nie dotyczy w wypadku likwidacji linii napowietrznej.
- 8) Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów. Nie znajdują się tereny lub obiekty objęte ochroną na podstawie ww. przepisów.
- 9) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem.
- a) Istniejący podział na działki.
- b) Dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o powierzchni minimum 1000 m² pod warunkiem zapewnienia dojazdu z drogi oznaczonej symbolem 5KDW (według wskazań na rysunku planu).
- c) Dopuszcza się łączenie działek mających wspólną granicę i zagospodarowanie przez jednego inwestora.

- d) Dopuszcza się podziały geodezyjne celem powiększenia sąsiedniej nieruchomości.
 - e) Dopuszcza się wydzielenie działki z terenu w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, do tak wydzielonej działki wymagane jest zapewnienie dojścia i dojazdu.
- 10) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.
- a) Teren znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Borów Tucholskich gdzie obowiązują przepisy Uchwały Nr 259/XXIV/16 z dnia 25 lipca 2016 r. (w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim Dz. U. Woj. Pomorskiego 2016 r., poz. 1462).
 - b) Teren zlokalizowany jest w Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków „Bory Tucholskie” PLB220009 - zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (Dz.U. z 2011 r., Nr 25, poz. 133).
- 11) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
- a) Zasady obsługi komunikacyjnej dojazd do terenu działek poprzez poszerzenie istniejącej drogi gminnej z drogi wewnętrznej (5 KDW).
 - b) Lokalizacja miejsc postojowych na terenie własnej działki w ilości minimum 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie, w tym w garażu.
 - c) Sieci infrastruktury technicznej:
 - zaopatrzenie w wodę zgodnie z § 10 ust. 2,
 - odprowadzenie ścieków: zgodnie z § 10 ust. 3,
 - odprowadzenie wód opadowych zgodnie z § 10 ust. 4,
 - zaopatrzenie w energię elektryczną zgodnie z § 10 ust. 5,
 - zaopatrzenie w sieć teletechniczną zgodnie z § 10 ust. 6,
 - zaopatrzenie w ciepło: zgodnie z § 10 ust. 7,
 - gromadzenie i usuwanie odpadów stałych – zgodnie z § 10 ust. 8,
 - dopuszcza się w uzasadnionych wypadkach prowadzenie sieci infrastruktury przez tereny działek.
 - d) Dopuszcza się w uzasadnionych wypadkach prowadzenie sieci infrastruktury przez tereny działek.
- 12) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
- a) Nie przewiduje się.
- 13) Stawka procentowa służąca do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości 30 %.

4. Karta dla terenu KDW. Oznaczenie:

- 1) 5 KDW.
- 2) Przeznaczenie terenu.
 - a) Droga wewnętrzna.
- 3) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
 - b) Nie występują.
- 4) Zasady ochrony środowiska , przyrody i krajobrazu kulturowego.
 - a) Zasady zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 6.
 - b) Stosuje się przepisy ogólne.
- 5) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.
 - a) Nie wyznacza się.
- 6) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
 - a) Istniejąca droga wewnętrzna z projektowanym poszerzeniem.

- b) Droga dojazdowa do terenów 1U, 2M/U, 3MN, 4MN.
 - c) Szerokość w liniach rozgraniczających minimum 6 m.
 - d) Lokalizacja w liniach rozgraniczających drogi sieci infrastruktury technicznej.
 - e) Odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo do gruntu.
- 7) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
- c) Nie przewiduje się.
- 8) Stawka procentowa służąca do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości 0 %

5. Karta dla terenu KDD. Oznaczenie.

- 1) 6 KDD.
- 2) Przeznaczenie terenu.
 - a) Droga publiczna poszerzenie istniejącej drogi gminnej, klasy dojazdowej.
- 3) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) Nie występują.
- 4) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.
 - a) Zasady zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 6.
 - b) Odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo do gruntu.
- 5) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.
 - a) Zasady zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 8.
- 6) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
 - a) Szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu.
 - b) Przewiduje się poszerzenie istniejących pasów drogowych do szerokości 10 m.
 - c) Lokalizacja w liniach rozgraniczających drogi sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
 - d) Odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo do gruntu, z terenów utwardzonych zgodnie z przepisami szczególnymi.
- 7) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
 - a) Nie przewiduje się.
- 8) Stawka procentowa służąca do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – 0 %.

§ . 12. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Osiek.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Wojciech Śliwiński

Załącznik nr 2

do Uchwały Nr L/310/2023

RADY GMINY OSIEK

z dnia 22.06.2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Bukowiny, gmina Osiek

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach 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 2023 r. poz. 977), art. 7 ust.1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1634 ze zm.),

Rada Gminy Osiek rozstrzyga, co następuje:

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Bukowiny, gmina Osiek, nie wiąże się z koniecznością realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

Przewodniczący Rady Gminy Osiek

Wojciech Śliwiński

ZALĄCZNIK Nr 3

do Uchwały Nr L/310/2023

Rady Gminy Osiek

z dnia 22.06.2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Bukowiny, gmina Osiek.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Bukowiny, gmina Osiek wyłożony był do publicznego wglądu w dniach 23.02.2023 r. do dnia 28.03.2023 r. W dniu 20.03.2023 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie zmiany planu.

W ustawowym terminie tj. do dnia 21.04.2023 r. do projektu planu nie wniesiono uwag.

Przewodniczący Rady Gminy

Wojciech Śliwiński

ZAŁĄCZNIK Nr 4

do Uchwały Nr L/310/2023

Rady Gminy Osiek

z dnia 22.06.2023 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Bukowiny, gmina Osiek.

załącznik 4 gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2023 r., poz. 977)

Przewodniczący Rady Gminy

Wojciech Śliwiński

UZASADNIENIE

do uchwały nr L/310/2023 2023 Rady Gminy Osiek z dnia 22.06.2023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Bukowiny, gmina Osiek.

Powyższa uchwała jest efektem prac prowadzonych w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 977) na podstawie Uchwały Rady Gminy Osiek nr XVIII/120/2020 z dnia 29 października 2020 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Bukowiny, gmina Osiek.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 w/w ustawy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Bukowiny, gmina Osiek uwzględniono:

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne poprzez:
 - a) ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
 - b) określenie w poszczególnych kartach terenu parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy i wskaźniki intensywności zabudowy oraz inne zasady kształtowania zabudowy w nawiązaniu do istniejącej i sąsiadującej zabudowy w obszarach projektowanego zainwestowania.
2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych ustalając ogólne zasady ochrony dotyczące całego obszaru planu oraz zasady dla poszczególnych terenów w zależności od sposobu ich zagospodarowania w ustaleniach szczegółowych w kartach terenu, w tym przede wszystkim:
 - a) ochrona środowiska gruntowo-wodnego;
 - b) ograniczenie robót niwelacyjnych,
 - c) uwzględnienie ochrony gatunkowej roślin i zwierząt,
 - d) ochrona warunków arosanitarnych w tym poprzez stosowanie zieleni i stosowanie jako czynnika grzewczego paliw ekologicznych lub niskoemisyjnych.
3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występują na terenie planu.
4. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez całokształt ustaleń planu jak i szczególne wymagania zgodnie z przepisami szczególnymi.
5. Walory ekonomiczne przestrzeni poprzez odpowiednie ich zainwestowania z uwzględnieniem rachunku ekonomicznego i wymaganych nakładów finansowych oraz ochronę niekorzystnych dla zainwestowania terenów.
6. Prawo własności dokonując odpowiedniego przeznaczenia terenów zgodnie z potrzebami ich właścicieli i nie narażając ich na spadek wartości nieruchomości.
7. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa zawiadamiając ich organy o przystąpieniu do opracowania planu, umożliwiając przekazanie wniosków do planu oraz uzgadniając z nimi przyjęte w planie przeznaczenie terenów i sposób zagospodarowania.

8. Potrzeby interesu publicznego kształtując przestrzeń w sposób nie godzący w interes mieszkańców terenów sąsiednich i użytkowników terenu planu.
9. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych ustalając zasady ich modernizacji, rozbudowy i budowy w uzgodnieniu z ich zarządcami i uwzględniając ich wnioski.
10. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego:
 - a) zawiadomienie społeczeństwa o przystąpieniu do sporządzania planu w Dzienniku Bałtyckim z dnia 14. 01.2021 r. oraz ogłoszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie urzędu z dnia 14.01.2021 r. ogłoszenie na stronie internetowej urzędu z dnia 14.01.2021 r.;
 - b) rozpatrzenie wniosków złożonych do planu miejscowego – wszystkie wnioski zostały uwzględnione;
 - c) zawiadomienie o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w Dzienniku Bałtyckim z dnia 14.02.2023 r., ogłoszenia na tablicy ogłoszeń w siedzibie urzędu z dnia 14.02.2023 r., obwieszczenie wywieszona w miejscowości Osiek z dnia 14.02.2023 r., ogłoszenie na stronie internetowej urzędu z dnia 14.02.2023 r.;
 - d) przeprowadzenie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami dnia 20.03.2023 r.;
 - e) zbieranie uwag złożonych do projektu planu – w terminie do dnia 21.04.2023 r. wpłynęło 0 uwag.
11. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych przeprowadzając ją zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
12. Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenie w wodę – istniejące uzbrojenie jest wystarczające dla nowej zabudowy.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu wzięto pod uwagę wniosek złożony przez osobę prywatną oraz instytucje. Wszystkie wnioski zostały uwzględnione w sposób pozwalający na pogodzenie interesu publicznego z interesem prywatnym.

W planie obszar pod sytuowanie nowej zabudowy jest zgodny ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Jest to teren rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej z dopuszczeniem usług. Tereny położony jest bezpośrednio przy drodze gminnej o funkcji lokalnej, w terenie uzbrojonym w sieć elektroenergetyczną w sąsiedztwie rozproszonej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Rada Gminy podejmując uchwałę o przystąpieniu do sporządzania planu uwzględniła wniosek właściciela.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, jest przedstawiony w rozstrzygnięciu o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i zasad finansowania, które należą do zadań własnych gminy stanowiącym załącznik nr 3 do uchwały Rady Gminy w sprawie uchwalenia niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Procedura planistyczna sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami, a projekt planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia.

Przewodniczący Rady Gminy

Wojciech Śliwiński