

ROZSTRZYGNIĘCIE WÓJTA GMINY LINIEWO

o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w części zachodniej w miejscowości Garczyn, gmina Liniewo

Na podstawie art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz art. 55 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r. poz. 2373 ze zm.) w związku z uwagami złożonymi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w części zachodniej w miejscowości Garczyn, gmina Liniewo Wójt Gminy Liniewo postanawia:

- 1) uwagę z dnia 09.03.2022 r. (data wpływu 09.03.2022 r.) dotyczącą zmiany przeznaczenia ciągu pieszego oznaczonego jako 1KP na drogę wewnętrzną KDW z przebiegiem zgodny z dotychczasowym układem działek drogowych (działki 209, 208/3), rozdzielenia uwarunkowań dla strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej oraz strefy pełnej ochrony konserwatorskiej, wprowadzenia zakazu zabudowy jedynie dla strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, w strefie pełnej ochrony konserwatorskiej dopuszczenie zabudowy w zakresie usług turystyki, w tym terenów zabudowy letniskowej, wprowadzenie zakazu naruszania struktury gruntu jedynie dla strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, przeznaczenie terenów 1R i 2Z pod teren R/UTL z możliwością zabudowy, dla terenu 1ZL usunięcie zakazu wprowadzania nasadzeń zieleni wysokiej oraz zakazu karczunku i zrywki wleczonej (z wyłączeniem zrywki nasiębniernej):
 - a) uwzględnić w zakresie zmiany przeznaczenia terenu 1KP na teren drogi wewnętrznej,
 - b) nie uwzględnić w pozostałym zakresie.

Uzasadnienie:

Zmieniono przeznaczenie terenu 1KP na teren 3KDW, jednak nie zmieniono jej przebiegu. Działka nr 208/3 zgodne z ewidencją gruntów stanowi drogę, jednak ze względu na jej ukształtowanie w formie skarpy przylegającej bezpośrednio do jeziora i szerokość, która w najwyższym miejscu wynosi niecałe 3 m, brak jest możliwość realizacji drogi pełniącej funkcję dojazdu i spełniającej warunki określone w przepisach odrębnych. Ponadto, ze względu na brak możliwości zabudowy działki 208/5, wynikający z ww. wymagań ochrony zabytków, nie ma konieczności zmiany przebiegu drogi 3KDW i przedłużania jej poprzez działkę 208/3.

Ustalone w § 8 projektu planu zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, w tym również zakaz zabudowy w strefie ochrony konserwatorskiej pełnej, wynikają z warunków uzgodnienia projektu planu, które zostały przedstawionych przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Należy zwrócić uwagę, że w trakcie procedury sporządzania projektu planu Wójt Gminy Liniewo dwukrotnie zwracał się z wnioskiem do Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o uzgodnienie projektu planu, a uzyskanie uzgodnienia od tej instytucji jest warunkiem koniecznym do dalszego procedowania i uchwalenia projektu planu.

- 2) uwagę z dnia 09.09.03.2022 r. (data wpływu 09.03.2022 r.) dotyczącą zmiany funkcji terenu 2Z na części działki 208/5 jako tereny usług turystyki/tereny zabudowy letniskowej, przy jednoczesnej zmianie zapisów § 8 ust. 5, który zakazuje zabudowy w strefie ochrony konserwatorskiej pełnej oraz zmiany przeznaczenie ciągu pieszego

1KP na drogę wewnętrzną i ustalenia jej przebiegu zgodnie z układem działek drogowych (działki 209, 208/3) w sposób zapewniający dostęp do drogi dla działki 208/5:

- a) uwzględnić w zakresie zmiany przeznaczenia terenu 1KP na teren drogi wewnętrznej,
- b) nie uwzględnić w pozostałym zakresie.

Uzasadnienie:

Ustalone w § 8 projektu planu zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, w tym również zakaz zabudowy w strefie ochrony konserwatorskiej pełnej, wynikają z warunków uzgodnienia projektu planu, które zostały przedstawionych przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Należy zwrócić uwagę, że w trakcie procedury sporządzania projektu planu Wójt Gminy Liniewo dwukrotnie zwracał się z wnioskiem do Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o uzgodnienie projektu planu, a uzyskanie uzgodnienia od tej instytucji jest warunkiem koniecznym do dalszego procedowania i uchwalenia projektu planu.

Zmieniono przeznaczenie terenu 1KP na teren 3KDW, jednak nie zmieniono jej przebiegu. Działka nr 208/3 zgodnie z ewidencją gruntów stanowi drogę, jednak ze względu na jej ukształtowanie w formie skarpy przylegającej bezpośrednio do jeziora i szerokość, która w najwyższym miejscu wynosi niecałe 3 m, brak jest możliwości realizacji drogi pełniącej funkcję dojazdu i spełniającej warunki określone w przepisach odrębnych. Ponadto, ze względu na brak możliwości zabudowy działki 208/5, wynikający z ww. wymagań ochrony zabytków, nie ma konieczności zmiany przebiegu drogi 3KDW i przedłużania jej poprzez działkę 208/3.

- 3) uwagę z dnia 09.03.2022 r. (data wpływu 09.03.2022 r.) dotyczącą zniesienia ograniczeń dla działki 216 ustalony dla strefy pełnej ochrony konserwatorskiej w § 8 ust. 5 projektu uchwały oraz braku definicji zieleni wysokiej:
 - a) uwzględnić w zakresie zdefiniowania zieleni wysokiej,
 - b) nie uwzględnić w pozostałym zakresie.

Uzasadnienie:

W związku z uwagą wprowadzono definicję zieleni wysokiej jako zieleni w formie roślinności drzewiastej.

Ustalone w § 8 projektu planu zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej wynikają z warunków uzgodnienia projektu planu, które zostały przedstawionych przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Należy zwrócić uwagę, że w trakcie procedury sporządzania projektu planu Wójt Gminy Liniewo dwukrotnie zwracał się z wnioskiem do Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o uzgodnienie projektu planu, a uzyskanie uzgodnienia od tej instytucji jest warunkiem koniecznym do dalszego procedowania i uchwalenia projektu planu.

- 4) nie uwzględnić uwag z dnia 10.03.2022 r. (data wpływu 10.03.2022 r.) dotyczącej wprowadzenia linii zabudowy na terenach 1MN/RM oraz 2MN/RM w taki sposób, aby nie powstała zabudowa o charakterze zwartym, zwiększenia powierzchni działki powstałej w wyniku scalania lub podziału oraz nowo wydzielanej do min. 1500 m², wyłączenia z terenu 2MN/RM gruntów stanowiących łąki i korekty przebiegu drogi 3KDW z ominięciem gruntów stanowiących łąki

Uzasadnienie:

Na terenach 1MN/RM oraz 2MN/RM ze względu na jego przeznaczenie nie powstanie zabudowa o charakterze zwartym, ponieważ tereny te przeznaczone zostały pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę zagrodową, a ustalone wskaźniki zagospodarowania terenu, m.in. powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej, maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 0,6, jak również powierzchnia nowo wydzielanej działki na poziomie 1000 m², zapewniają realizację zabudowy o niskiej

intensywności. Należy również zwrócić uwagę, że projekt planu miejscowego nie dopuszcza realizacji budynków bezpośrednio przy granicy działki, a w trakcie procesu budowlanego obowiązują określone zasady sytuowania budynków względem sąsiednich działek budowlanych.

W obecnie obowiązującym planie miejscowym dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz terenów zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej minimalne powierzchnie działek ustalone zostały w przedziale od 1000 m² do nawet 3000 m². Ustalone parametry działek budowlanych zostały zmniejszone i ujednoczone w stosunku do przyjętych w obowiązującym planie miejscowym, tak aby były jednakowe dla wszystkich terenów przeznaczonych pod tę samą funkcję. Warto zaznaczyć, że duża część działek w granicy projektowanych terenów 3MN/RM i 4MN/RM mają obecnie powierzchnie ok. 2000 m², a wyznaczone w obowiązującym planie miejscowym minimalne powierzchnie na poziomie 2000 m² uniemożliwiają ich podział na dwie mniejsze działki. Przyjęta w projekcie minimalna powierzchnia działki budowlanej na poziomie 1000 m² jest wystarczającą dla realizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego i spełnia oczekiwania większości ludzi chcący zamieszkać we własnym domu.

W obecnie obowiązującym planie miejscowym cały projektowany teren 2MN/RM jest przeznaczony pod zabudowę i wyłączenie z niego łąk uniemożliwi korzystanie z nieruchomości zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem, w takim przypadku właściciel albo użytkownik wieczysty może żądać od gminy odszkodowania lub wykupienia nieruchomości.


WÓJT
dr Mirosław Warczak