

**UCHWAŁA NR XXXIX/328/2022**  
**RADY GMINY LINIEWO**

z dnia 19 maja 2022 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w części zachodniej w miejscowości Garczyn, gmina Liniewo**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. 2022 r. poz. 559) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2022 r. poz. 503) oraz uchwały Nr XXIII/203/2020 Rady Gminy Liniewo z dnia 30 października 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w części zachodniej w miejscowości Garczyn, gmina Liniewo, po stwierdzeniu, że ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Liniewo”, Rada Gminy Liniewo uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.**  
**Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w części zachodniej w miejscowości Garczyn, gmina Liniewo, zwana dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni ok. 34,3 ha, przedstawiony na rysunku planu, zgodny z uchwałą Nr XXIII/203/2020 Rady Gminy Liniewo z dnia 30 października 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w części zachodniej w miejscowości Garczyn, gmina Liniewo.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000, będący integralną częścią uchwały i stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym można lokalizować zabudowę; Linia ta nie dotyczy: urządzeń budowlanych, sieci infrastruktury technicznej i urządzeń z nimi związanych, obiektów małej architektury, miejsc do parkowania dla samochodów, dojeżdż, dojazdów, ogrodzeń, tymczasowych obiektów budowlanych usługowo-handlowych oraz drugorzędnych elementów budynku takich jak: schody, balkon, taras, ganek, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detaliów wystroju architektonicznego;
- 2) obiekcie towarzyszącym – należy przez to rozumieć wiatę lub budynek z pomieszczeniami pomocniczymi, technicznymi, socjalnymi, gospodarczymi, garażowymi, niezbędnymi do funkcjonowania budynku realizowanego zgodnie z przeznaczeniem terenu;
- 3) obowiązującej linii zabudowy – rozumie się przez to linię ograniczającą obszar, na którym można lokalizować zabudowę, na której nakazuje się sytuowanie ścian budynków; Linia ta nie dotyczy: urządzeń budowlanych, sieci infrastruktury technicznej i urządzeń z nimi związanych, obiektów małej architektury, miejsc do parkowania dla samochodów, dojeżdż, dojazdów, ogrodzeń, tymczasowych obiektów budowlanych usługowo-handlowych oraz drugorzędnych elementów budynku takich jak: schody, balkon, taras, ganek, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detaliów wystroju architektonicznego;
- 4) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisami aktów prawa miejscowego dotyczące obszaru objętego planem;

- 5) terenie – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem, na który składa się symbol liczbowy, określający numer porządkowy terenu oraz symbol literowy, określający przeznaczenie terenu;
- 6) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 7) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność usługową spełniającą wymogi ochrony środowiska, dla których nie stwierdzono obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko oraz taką działalność, która nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych. Ponadto, do usług nieuciążliwych nie można zaliczyć działalności usługowej obejmującej: skup, przeladunek, handel złomu i innych odpadów;
- 8) usługach publicznych – należy przez to rozumieć usługi użyteczności publicznej, m.in. z zakresu: oświaty, nauki, kultury, w tym świetlice, zdrowia i opieki społecznej, sportu i rekreacji, usług administracji publicznej oraz innych usług służących mieszkańcom;
- 9) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503);
- 10) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość budynku w rozumieniu przepisów odrębnych, a w przypadku innego obiektu budowlanego maksymalny pionowy wymiar obiektu budowlanego liczony od poziomu terenu przy najniższej położonej części tego obiektu budowlanego do najwyższej położonej części tego obiektu budowlanego;
- 11) zieleni wysokiej – należy przez to rozumieć zieleń w formie roślinności drzewiastej.

§ 2. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny;
- 3) symbole terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) obowiązujące linie zabudowy;
- 6) granica strefy ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Garczyn;
- 7) strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków;
- 8) strefa pełnej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego znajdującego się w ewidencji zabytków;
- 9) strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych znajdujących się w ewidencji zabytków;
- 10) przeznaczenia terenów.

2. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu stanowią oznaczenia wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) obszar położony w granicach Polaszковского Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 2) zabytek nieruchomy, wpisany do rejestru zabytków;
- 3) zabytek nieruchomy, znajdujący się w gminnej ewidencji zabytków.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są informacyjnymi oznaczeniami planu.

§ 3. Ze względu na uwarunkowania, brak przedmiotu regulacji na obszarze objętym planem, nie określa się:

- 1) 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;
- 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów lub ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;

3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. 1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa, dla terenów oznaczonych symbolami: 1MN/U ÷ 2MN/U;
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa zagrodowa, dla terenów oznaczonych symbolami: 1MN/RM ÷ 4MN/RM;
- 3) usługi publiczne, zabudowa usługowa, dla terenu oznaczonego symbolem 1UP/U;
- 4) usług publiczne, dla terenów oznaczonych symbolami 1UP ÷ 2UP;
- 5) droga publiczna klasy dojazdowej, dla terenu oznaczonego symbolem 1KDD;
- 6) droga wewnętrzna, dla terenów oznaczonych symbolami: 1KDW ÷ 3KDW;
- 7) teren rolniczy, dla terenów oznaczonych symbolami: 1R ÷ 2R;
- 8) las, dla terenu oznaczonego symbolem 1ZL;
- 9) zieleń, dla terenów oznaczonych symbolami: 1Z ÷ 2Z.

2. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę, poza budynkami i urządzeniami z nimi związanymi, realizowanymi zgodnie z przeznaczenie terenu, dopuszcza się: obiekty towarzyszące, dojścia, dojazdy, parkingi, zieleń, infrastrukturę techniczną.

3. Dla terenów, dla których określono więcej niż jedno przeznaczenie terenu dopuszcza się realizację każdego z nich w dowolnych proporcjach.

4. Dopuszcza się realizację inwestycji w granicach więcej niż jednego terenu, pod warunkiem, że jest ona zgodna z ustaleniami uchwały.

5. Na wszystkich terenach dopuszcza się: realizację urządzeń wodnych, przebudowę i kanalizowanie sieci melioracyjnej w ramach istniejącego systemu.

§ 5. 1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) obowiązek lokalizacji zabudowy zgodnie z obowiązującymi lub nieprzekraczalnymi liniami zabudowy zwymiarowanymi i określonymi na rysunku planu;
- 2) dopuszczenie robót budowlanych dla istniejących budynków lub ich części zlokalizowanych poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, pod warunkiem, że nie spowoduje to przybliżenia się żadnego z elementów budynków do krawędzi jezdni przylegających dróg; warunek nie dotyczy ocieplenia ścian budynków.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć potencjalnie mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których organ ochrony środowiska stwierdził brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko;
- 2) dopuszczalne poziomy hałasu:
  - a) dla terenów MN/U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
  - b) dla terenów MN/RM jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - c) dla terenów UP i 1UP/U jak dla terenów zagospodarowanych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - d) dla pozostałych terenów nie ustala się.

§ 7. 1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej obowiązuje sposób zagospodarowania zgodny z ustaleniami planu, uwzględniający przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

2. W granicach obszaru objętego planem zlokalizowane są następujące zabytki nieruchome, znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków:

- 1) kostnica przy kościele [1]#;
- 2) kaplica grobowa [2].

3. Dla zabytków nieruchomych, znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków, wymienionych w ust. 2, obowiązują następujące zasady:

- 1) nakaz ochrony historycznej lokalizacji budynku oraz historycznych elementów budynku, tj. bryły, kształtu i pokrycia dachu, dyspozycji ścian (w tym rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych), detalu architektonicznego (w tym wielkości i kształtu otworów okiennych i drzwiowych oraz podziałów stolarki okiennej i drzwiowej), materiałów budowlanych, kolorystyki (w tym w szczególności kolorystyki wynikającej z zastosowania kamiennych, drewnianych i ceglanych elewacji);
- 2) zakaz ocieplania od zewnątrz budynków z zachowanymi historycznymi elewacjami z cegły licowej, kamienia, drewna, elewacjami szachulcowymi oraz innych form historycznego detalu architektonicznego;
- 3) zakaz rozbudowy i nadbudowy budynków;
- 4) w przypadku zniszczenia części lub całości budynku, obowiązuje nakaz odtworzenia budynku w zakresie elementów podlegających ochronie określonych w powyższym zakresie, na podstawie dokumentacji, źródeł archiwalnych i ikonograficznych;
- 5) wszelkie działania w obrębie obiektów ujętych w ewidencji wymagają stosowania przepisów odrębnych, dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami

4. Dla obszaru położonego w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Garczyn obowiązuje kształtowanie współczesnych elementów zabudowy w sposób harmonizujący z przestrzenno-architektonicznymi wartościami historycznymi i tradycyjnymi, przy zachowaniu następujących zasad:

- 1) ochronie podlega historyczny: układ ruralistyczny wsi Garczyn i jej ekspozycja, zespoły zabudowy, funkcja oraz forma zabudowy, układ dróg, placów, zieleni kompozycyjnej, śródpolnej, izolacyjno krajobrazowej oraz starodrzewia, alei, szpalerów, obsadzeń granicznych wokół siedlisk;
- 2) ograniczenie materiału pokrycia dachu do matowej, nieangobowanej oraz nieszkliwionej dachówki ceramicznej oraz jego kolorystyki do koloru naturalnego spieku ceramicznego, brązowego lub grafitowego;
- 3) dla budynków mieszkalnych stosowanie wyłącznie dachów dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 50°
- 4) dla pozostałych budynków, nie wymienionych w pkt 3, dachy od 18° do 25° z zastosowaniem ścianki kolankowej o wysokości 0,8 -1,8 m;
- 5) ograniczenie wykończenia elewacji cegłą, drewnem, tynkiem naturalnym w kolorze białym, beżowym, jasnoszarym lub ugrów, z dopuszczeniem kamieniem w partii cokołowej oraz wykluczeniem okładziny z tworzyw sztucznych, sidingu oraz klinkieru;
- 6) główna bryła budynku kształtowana na rzucie prostokąta w proporcjach od 1:1,75 do 1:2;
- 7) ograniczenie maksymalnej wysokości poziomu posadzki parteru dla budynków mieszkalnych do 0,6 m;
- 8) zachowanie i ochrona historycznej zieleni kompozycyjnej, śródpolnej, izolacyjno-krajobrazowej oraz starodrzewia, alei, szpalerów, obsadzeń granicznych wokół siedlisk; dopuszcza się zabiegi pielęgnacyjne, wycinka dopuszczalna jedynie ze względu na zły stan fitosanitarny, zagrożenie życia lub mienia oraz kolizji z planowanym zainwestowaniem, przy czym w sytuacji wycinki obowiązuje kompensacja przyrodnicza 1:1, stosując gatunki tożsame z gatunkami historycznymi lub szlachetnymi, takimi jak: wierzba, kasztanowiec, dąb, lipa, buk, grab, wiąz, jesion;
- 9) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekraczać 9 m.

5. Dla strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków oraz dla strefy pełnej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego znajdującego się w ewidencji zabytków obowiązują następujące zasady:

- 1) zakaz zabudowy;
- 2) zakaz prowadzenia działalności inwestycyjnej i gospodarczej związanej z naruszaniem struktury gruntu;
- 3) zakaz wprowadzania nasadzeń zieleni wysokiej;
- 4) zakaz dalszych parcelacji;
- 5) zakaz karczunku oraz zrywki wleczonej (dopuszczona zrywka nasiębierna);
- 6) w terenie 1MN/U dopuszcza się prace inwestycyjne i gospodarcze związane z naruszaniem struktury gruntu, z wyłączeniem nowej zabudowy kubaturowej. Dopuszczone prace wymagają badań archeologicznych o zakresie ustalonym w trybie przepisów odrębnych;
- 7) zakazy nie obejmują prac o charakterze naukowym i naukowo-ratowniczym (badania archeologiczne), na które zgodę wydaje właściwy organ na podstawie przepisów odrębnych.

6. Dla strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych znajdujących się w ewidencji zabytków: roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności, mogące doprowadzić do zniszczenia zabytków archeologicznych wymagają prowadzenia badań archeologicznych na zasadach uregulowanych w przepisach odrębnych.

7. W granicach obszaru objętego planem zlokalizowany jest zabytek nieruchomy, wpisany do rejestru zabytków pod numerem rejestru 728 decyzją z dnia 21.12.1972 r. – kościół parafialny p.w. Św. Andrzeja Apostoła, dla którego obowiązują następujące zasady:

- 1) nakaz ochrony historycznej lokalizacji budynku oraz historycznych elementów budynku, tj. bryły, kształtu i pokrycia dachu, dyspozycji ścian (w tym rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych), detalu architektonicznego (w tym wielkości i kształtu otworów okiennych i drzwiowych oraz podziałów stolarki okiennej i drzwiowej), materiałów budowlanych, kolorystyki (w tym w szczególności kolorystyki wynikającej z zastosowania kamiennych, drewnianych i ceglanych elewacji);
- 2) zakaz ocieplania od zewnątrz budynków z zachowanymi historycznymi elewacjami z cegły licowej, kamienia, drewna, elewacjami szachulcowymi oraz innych form historycznego detalu architektonicznego;
- 3) zakaz rozbudowy i nadbudowy budynków;
- 4) przypadku zniszczenia części lub całości budynku, obowiązuje nakaz odtworzenia budynku w zakresie elementów podlegających ochronie określonych w powyższym zakresie, na podstawie dokumentacji, źródeł archiwalnych i ikonograficznych;
- 5) wszelkie działania w obrębie obiektów wpisanych do rejestru zabytków wymagają stosowania przepisów odrębnych, dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

8. Obiekty wpisane do rejestru zabytków podlegają ochronie na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

**§ 8.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) dla terenu 1KDD zakaz realizacji tymczasowych obiektów budowlanych usługowo-handlowych;
- 2) dla terenów: 2UP, 1UP/U, dopuszczenie realizacji tymczasowych obiektów budowlanych usługowo-handlowych o wysokości do 3 m.

**§ 9. 1.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja, w ilości nie mniejszej niż:
  - a) 1 stanowisko na 1 mieszkanie,
  - b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego;
- 2) realizację miejsc do parkowania formie: garażu, parkingu, placu postojowego, wiaty;
- 3) realizację miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z wymogami przepisów odrębnych.

2. Dla istniejących budynków lub ich części dopuszcza się roboty budowlane, z wyłączeniem rozbudowy i nadbudowy, bez konieczności dostosowania geometrii dachów do parametrów określonych w uchwale.

3. Dla istniejących budynków lub ich części, których wysokość jest większa niż określona w ustaleniach szczegółowych, dopuszcza się roboty budowlane, z wyłączeniem nadbudowy, zgodnie z ustaleniami uchwały.

4. Na wszystkich terenach przeznaczonych pod zabudowę dla celów nierolniczych, w ramach istniejącej działki siedliskowej dopuszcza się budowę obiektów gospodarczych związanych z produkcją rolną i uzupełniających zabudowę zagrodową, pod warunkiem zachowania pozostałych ustaleń uchwały.

**§ 10. 1.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych dla obszarów, o których mowa w ust. 2, ustala się sposób zagospodarowania zgodny z ustaleniami uchwały, uwzględniający ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

2. W granicach obszaru objętego planem zlokalizowane są:

- 1) zabytek nieruchomy, wpisany do rejestru zabytków pod numerem rejestru 728 decyzją z dnia 21.12.1972 r. – kościół parafialny p.w. Św. Andrzeja Apostoła;
- 2) obszar położony w granicach Polaszковского Obszaru Chronionego Krajobrazu.

**§ 11. 1.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się dla działki uzyskanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu 20 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 50° do 130°.

2. Ustalenia, o których mowa w ust. 1 nie dotyczą wydzielen pod infrastrukturę techniczną.

**§ 12.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

1) dla systemu komunikacji:

- a) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem z dróg o parametrach określonych w ustaleniach szczegółowych lub z dróg przyległych do obszaru objętego planem, lub dróg wewnętrznych, o których mowa w lit. c,
- b) powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez tereny: 1KDD, 1KDW 3KDW lub poprzez drogi wewnętrzne, o których mowa w lit. c,,
- c) dopuszczenie wydzielenie dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 8 m;
- d) w przypadku wydzielenia nieprzelotowych dróg wewnętrznych obowiązek realizacji placów do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 m x 12,5 m,
- e) ustalenia lit. d nie dotyczą: drogi wewnętrznej, która zapewnia obsługę komunikacyjną dla 1 działki budowlanej lub drogi wewnętrznej o długości nie większej niż 50 m;

2) dla systemu infrastruktury technicznej:

- a) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej na każdym terenie, pod warunkiem, że nie koliduje z zagospodarowaniem terenu lub jest związana z użytkowaniem terenu, a w szczególności realizacją przyłączenia do sieci, realizacją indywidualnego ujęcia wody, urządzenia służącego oczyszczaniu lub gromadzeniu ścieków,
  - b) obowiązek powiązania z zewnętrznym układem infrastruktury technicznej poprzez sieci realizowane w granicach terenów dróg lub poprzez sieci realizowane w granicach innych terenów pod warunkiem, że nie kolidują z zagospodarowaniem terenu;
- 3) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 80 mm lub z indywidualnych ujęć wody;
  - 4) odprowadzanie ścieków bytowych poprzez sieć kanalizacyjną o średnicy nie mniejszej niż 50 mm lub do zbiorników bezodpływowych, lub do przydomowych oczyszczalni ścieków;

- 5) odprowadzanie ścieków przemysłowych poprzez sieć kanalizacyjną o średnicy nie mniejszej niż 50 mm lub do zbiorników bezodpływowych;
- 6) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych poprzez urządzenia do powierzchniowego odwodnienia lub kanalizację deszczową o średnicy nie mniejszej niż 50 mm;
- 7) dopuszczenie zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie własnej działki;
- 8) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej niskoparametrowej lub indywidualnych źródeł ciepła o sprawności energetycznej nie mniejszej niż 75%, lub źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100kW;
- 9) zaopatrzenia w gaz z sieci gazowej niskiego ciśnienia o średnicy nie mniejszej niż 32 mm lub indywidualnych źródeł gazu;
- 10) zaopatrzenia w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia lub indywidualnych źródeł energii, w tym odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100kW;
- 11) dopuszczenie realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej.

§ 13. W planie obowiązują stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości:

- 1) 15 % dla terenów: MN/U, MN/RM;
- 2) 0,01 % dla pozostałych terenów.

## **Rozdział 2.** **Ustalenia szczegółowe**

§ 14. 1. Dla terenów MN/U ustala się przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa.

2. Dopuszczenie realizacji wyłącznie usług nieuciążliwych.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wysokość zabudowy do 9 m, przy czym, dla obiektów towarzyszących do 7 m;
- 2) wysokość posadzki parteru budynków mieszkalnych nie większa niż 0,6 m;
- 3) główna bryła budynku kształtowana na rzucie prostokąta, z wyłączeniem kwadratu;
- 4) geometria głównych połaci, pokrycia i kolorystyki dachu budynków:
  - a) dla budynków mieszkalnych: dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia od 30° do 50°, z dopuszczeniem dachów naczółkowych,
  - b) dla pozostałych budynków o kącie nachylenia połaci od 15° do 50°,
  - c) materiał pokrycia dachu: dachówka ceramiczna, betonowa lub materiał dachówkopodobny,
  - d) kolor pokrycia dachu: odcienie czerwieni, brązu, grafitu;
- 5) materiały elewacji budynków:
  - a) cegła, drewno, tynki naturalne w kolorze białym, beżowym, jasnoszarym,
  - b) w partii cokołowej dopuszcza się wykończenie kamieniem,
  - c) zakazuje się wykończenia z okładziny z tworzyw sztucznych, sidingu;
- 6) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 7) intensywności zabudowy od 0,001 do 0,6.

4. Ustala się powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>.

5. Ustalenia ust. 4 nie dotyczą: regulacji granic, powiększenia działki sąsiedniej, dojazdów, dojazdów, infrastruktury technicznej.

6. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów z dróg, o których mowa w § 13 pkt 1.

§ 15. 1. Dla terenów MN/RM ustala się przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa zagrodowa.

2. Dopuszczenie realizacji wyłącznie usług nieuciążliwych w budynku mieszkalnym jednorodzinym zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wysokość zabudowy do 9 m, przy czym, dla obiektów towarzyszących do 7 m;
- 2) wysokość posadzki parteru budynków mieszkalnych nie większa niż 0,6 m;
- 3) główna bryła budynku kształtowana na rzucie prostokąta, z wyłączeniem kwadratu;
- 4) geometria głównych połaci, pokrycia i kolorystyki dachu budynków:
  - a) dla budynków mieszkalnych: dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia od 30° do 50°, z dopuszczeniem dachów naczółkowych,
  - b) dla pozostałych budynków o kącie nachylenia połaci od 15° do 50°,
  - c) materiał pokrycia dachu: dachówka ceramiczna, betonowa lub materiał dachówkopodobny,
  - d) kolor pokrycia dachu: odcienie czerwieni, brązu, grafitu;
- 5) materiały elewacji budynków:
  - a) cegła, drewno, tynki naturalne w kolorze białym, beżowym, jasnoszarym,
  - b) w partii cokołowej dopuszcza się wykończenie kamieniem,
  - c) zakazuje się wykończenia z okładziny z tworzyw sztucznych, sidingu;
- 6) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 7) intensywności zabudowy od 0,001 do 0,6.

4. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>.

5. Ustalenia ust. 4 nie dotyczą: regulacji granic, powiększenia działki sąsiedniej, dojazdów, dojazdów, infrastruktury technicznej.

6. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów z dróg, o których mowa w § 13 pkt 1.

§ 1. 1. Dla terenu IUP/U ustala się przeznaczenie terenu: usługi publiczne, zabudowa usługowa.

2. Dopuszczenie realizacji wyłącznie usług nieuciążliwych.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wysokość zabudowy do 9 m;
- 2) główna bryła budynku kształtowana na rzucie prostokąta, z wyłączeniem kwadratu;
- 3) geometria głównych połaci, pokrycia i kolorystyki dachu budynków:
  - a) dachy o kącie nachylenia od 15° do 50°, z dopuszczeniem dachów naczółkowych,
  - b) materiał pokrycia dachu: dachówka ceramiczna, betonowa lub materiał dachówkopodobny,
  - c) kolor pokrycia dachu: odcienie czerwieni, brązu, grafitu;
- 4) materiały elewacji budynków:
  - a) cegła, drewno, tynki naturalne w kolorze białym, beżowym, jasnoszarym,
  - b) w partii cokołowej dopuszcza się wykończenie kamieniem,
  - c) zakazuje się wykończenia z okładziny z tworzyw sztucznych, sidingu;
- 5) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) intensywności zabudowy od 0,001 do 1,6.



4. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów z dróg, o których mowa w § 13 pkt 1.

§ 16. 1. Dla terenów UP ustala się przeznaczenie terenu: usługi publiczne.

2. Dopuszczenie realizacji wyłącznie usług nieuciążliwych.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji nowej zabudowy;
- 2) zakaz przebudowy, rozbudowy, nadbudowy;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: jak w stanie istniejącym;
- 4) intensywność zabudowy: jak w stanie istniejącym;
- 5) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu budynków: jak w stanie istniejącym;
- 6) materiały i kolor elewacji budynków: jak w stanie istniejącym.

4. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów z dróg, o których mowa w § 13 pkt 1.

§ 17. 1. Dla terenu 1KDD ustala się przeznaczenie terenu droga publiczna klasy dojazdowej o szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

2. Dopuszcza się lokalizację: zieleni, ciągów pieszych, ciągów pieszo-rowerowych, ścieżek rowerowych, obiektów obsługi komunikacyjnej.

§ 18. 1. Dla terenów KDW ustala się przeznaczenie terenu droga wewnętrzna o szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

2. Dopuszcza się lokalizację: zieleni, ciągów pieszych, ciągów pieszo-rowerowych, ścieżek rowerowych, obiektów obsługi komunikacyjnej.

§ 19. 1. Dla terenów R ustala się przeznaczenie terenu: teren rolniczy.

2. Dopuszcza się rolniczy sposób użytkowania gruntów rolnych z wyłączeniem lokalizacji budynków.

§ 20. 1. Dla terenu 1ZL ustala się przeznaczenie terenu: las.

2. Ustala się zakaz zabudowy.

3. Ustala się realizację punktu widokowego w kierunku zachodnio-południowym.

§ 21. 1. Dla terenów Z ustala się przeznaczenie terenu: zieleni.

2. Ustala się powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 70% powierzchni działki budowlanej.

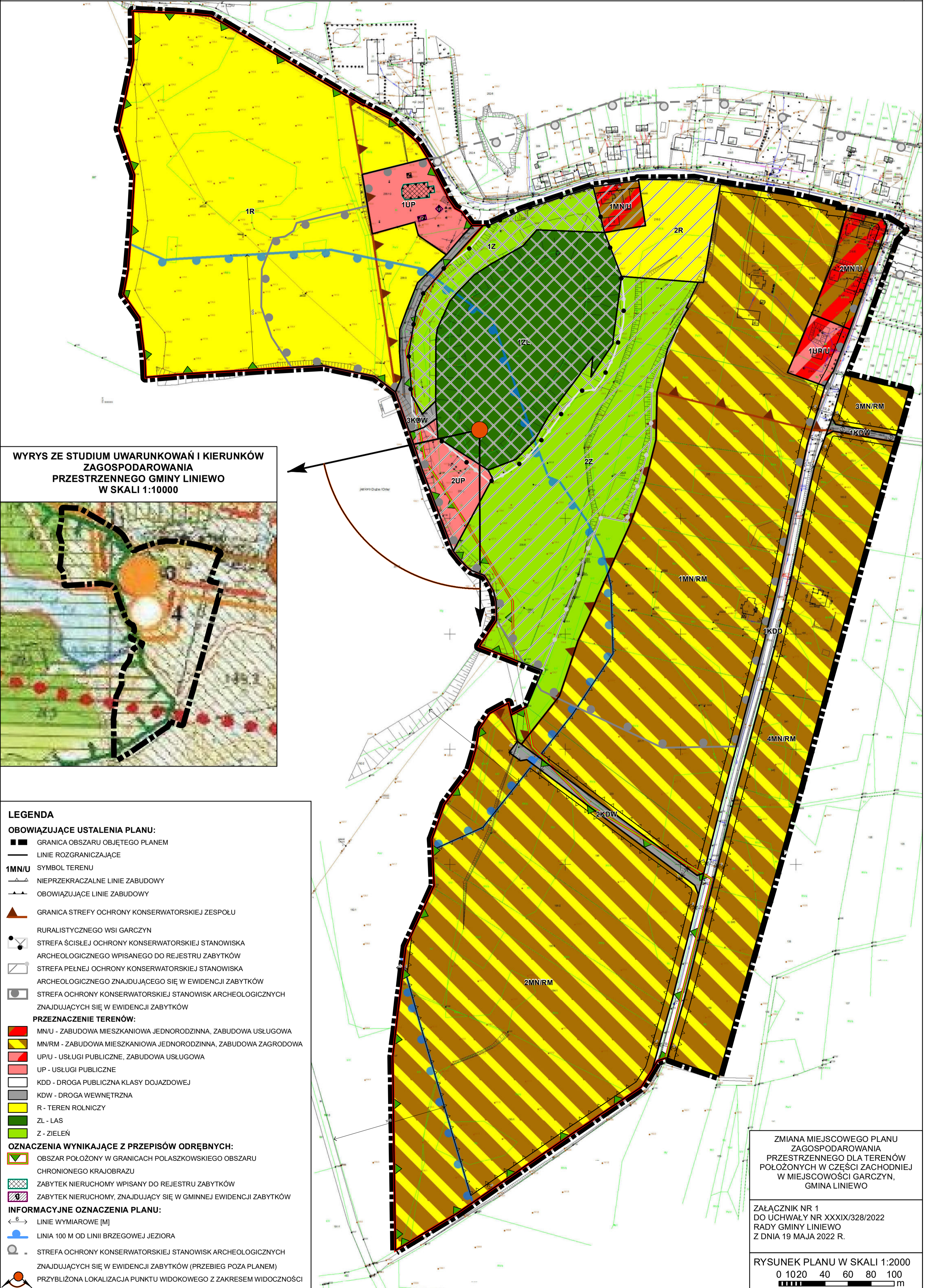
3. Dopuszcza się realizację: ciągów pieszych, ciągów pieszo-rowerowych, ścieżek rowerowych, urządzeń wypoczynkowych, rekreacyjnych i sportowych.

### **Rozdział 3. Ustalenia końcowe**

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Liniewo Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.



# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW POŁOŻONYCH W CZĘŚCI ZACHODNIEJ W MIEJSCOWOŚCI GARCZYN, GMINA LINIEWO



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LINIEWO W SKALI 1:10000



## LEGENDA

### OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE
- 1MN/U** SYMBOL TERENU
- ▲— NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
- ▲— OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
- ▲ GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZESPOŁU RURALISTYCZNEGO WSI GARCZYN
- STREFA ŚCISLEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO WPISANEGO DO REJESTRU ZABYTKÓW
- STREFA PEŁNEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO ZNAJDUJĄCEGO SIĘ W EWIDENCJI ZABYTKÓW
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH ZNAJDUJĄCYCH SIĘ W EWIDENCJI ZABYTKÓW
- PRZEZNACZENIE TERENÓW:**
- MN/U - ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA, ZABUDOWA USŁUGOWA
- MN/RM - ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA, ZABUDOWA ZAGRODOWA
- UP/U - USŁUGI PUBLICZNE, ZABUDOWA USŁUGOWA
- UP - USŁUGI PUBLICZNE
- KDD - DROGA PUBLICZNA KLASY DOJAZDOWEJ
- KDW - DROGA WEWNĘTRZNA
- R - TEREN ROLNICZY
- ZL - LAS
- Z - ZIELEŃ
- OZNACZENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH:**
- OBSZAR POŁOŻONY W GRANICACH POLASZKOWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
- ZABYTEK NIEMUCHY WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW
- ZABYTEK NIEMUCHY, ZNAJDUJĄCY SIĘ W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- INFORMACYJNE OZNACZENIA PLANU:**
- ← 6 → LINIE WYMIAROWE [M]
- LINIA 100 M OD LINII BRZEGOWEJ JEZIORA
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH ZNAJDUJĄCYCH SIĘ W EWIDENCJI ZABYTKÓW (PRZEBIEG POZA PLANEM)
- PRZYBLIŻONA LOKALIZACJA PUNKTU WIDOKOWEGO Z ZAKRESEM WIDOCZNOŚCI

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW POŁOŻONYCH W CZĘŚCI ZACHODNIEJ W MIEJSCOWOŚCI GARCZYN, GMINA LINIEWO

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXXIX/328/2022 RADY GMINY LINIEWO Z DNIA 19 MAJA 2022 R.

RYСУNEK PLANU W SKALI 1:2000  
0 10 20 40 60 80 100 m

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXIX/328/2022

Rady Gminy Liniewo

z dnia 19 maja 2022 r.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

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. 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 największym 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.*

*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 09.03.2022 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 IKP 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 największym 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. 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 uwagi z dnia 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> do nawet 3000 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>, a wyznaczone w obowiązującym planie miejscowym minimalne powierzchnie na poziomie 2000 m<sup>2</sup> uniemożliwiają ich podział na dwie mniejsze działki. Przyjęta w projekcie minimalna powierzchnia działki budowlanej na poziomie 1000 m<sup>2</sup> jest wystarczającą dla realizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego i spełnia oczekiwania większości ludzi chcących 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.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXIX/328/2022

Rady Gminy Liniewo

z dnia 19 maja 2022 r.

**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 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503) Rada Gminy Liniewo zarządza, co następuje:

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej oraz z innych środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXIX/328/2022

Rady Gminy Liniewo

z dnia 19 maja 2022 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## Uzasadnienie

### 1. Podstawa podjęcia uchwały.

Na podstawie art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), zwanej dalej Ustawą, w związku z art. 20 ust. 1 ustawy, przedkładam do uchwalenia projekt zmiany planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w części zachodniej w miejscowości Garczyn, gmina Liniewo, zwany dalej Projektem planu.

Przedmiotowa uchwała wypełnia dyspozycje zawarte w uchwale Nr XXIII/203/2020 Rady Gminy Liniewo z dnia 30 października 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w części zachodniej w miejscowości Garczyn, gmina Liniewo.

Projekt planu został wykonany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy i zawiera elementy obligatoryjne planu wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy, za wyjątkiem:

- 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
- szczególnych warunków zagospodarowania terenów lub ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ze względu na brak terenów, dla których jest potrzeba określania zakazu zabudowy;
- sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na brak terenów, dla których jest potrzeba określania tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

Załącznikami do uchwały są:

- rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały;
- rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do Projektu planu, stanowiący załącznik nr 2, nie będący ustaleniem planu;
- rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w planie, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiący załącznik nr 3, nie będący ustaleniem planu
- dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

Projekt planu został opracowany na podstawie ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Liniewo”, zwanego dalej Studium. Obszar opracowania znajduje się w granicach dwóch stref: w strefie centralnej (strefa 1), obejmującej centralną część obrębu i zabudowaną część miejscowości Liniewo oraz w strefie południowej (strefa 3), obejmującej południową część obrębu stanowiącą głównie tereny rolnicze. Zgodnie ze Studium strefa centralna wskazana jest do najwyższej aktywności i rozwoju systemu obsługi turystyki sieciowej krajoznawczej o znaczeniu tranzytowym i lokalnym z miejscowością Liniewo jako ośrodkiem wzrostu wskazanym do rozwoju jako wielofunkcyjne centrum z koncentracją miejsc pracy i usług. Zgodnie ze Studium w strefie 3 poza rozwojem rolnictwa ekologicznego i agroturystyki może nastąpić rozwój turystyki pobytowej, pod warunkiem zachowania równowagi przyrodniczej w otoczeniu jezior. Zachodnia część tego rejonu mpzp leży w granicach wyodrębnionego na rysunku Studium rejonu turystycznego R2 („otoczenie jezior rynnowych: Sobackie, Liniewskie, Polaszkowski”), dopuszczonego do rozwoju funkcji rekreacyjnej pod warunkiem zachowania równowagi przyrodniczej

Projekt planu obejmuje obszar o powierzchni ok.ok. 34,4 ha, zlokalizowany w południowej części gminy, w obrębie ewidencyjnych Garczyn. Od zachodu teren mpzp przylega do jeziora Dużego. Obszar mpzp stanowią grunty zabudowane wsi Garczyn oraz przyległe grunty rolne i niewielkie kompleksy leśne.

### 2. Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 Ustawy.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 2 Ustawy, polegające na uwzględnieniu:

1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – zostało spełnione poprzez regulacje Projektu planu zawarte w części opisowej uchwały, jak również na załączniku Nr 1. Na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach

zagospodarowania, a w miejscach gdzie dopuszczono zabudowę ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy. W części opisowej uchwały regulacje odnoszące się do opisywanego zagadnienia zawarte zostały w ustaleniach szczegółowych oraz ogólnych dotyczących zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

2) walorów architektonicznych i krajobrazowych – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w ustaleniach szczegółowych oraz ogólnych dotyczących zasad ochrony krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobraz;

3) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w ustaleniach szczegółowych oraz ogólnych dotyczących zasad ochrony środowiska, przyrody oraz zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;

4) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w ustaleniach ogólnych dotyczących zasad ochrony środowiska, przyrody, zasad realizacji miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ;

5) walorów ekonomicznych przestrzeni – zostało spełnione poprzez przeznaczenie pod zabudowę, zgodnie z ustaleniami Studium, terenów zainwestowany i bezpośrednio sąsiadujących z istniejącą zabudową, powiązanych z układem komunikacyjnych, posiadających możliwość uzbrojenia w infrastrukturę techniczną;

6) prawa własności – zostało spełnione poprzez ustalone w planie linie rozgraniczające z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności;

7) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – zostało spełnione, Projekt planu został przekazany do uzgodnienia z odpowiednimi instytucjami, które nie zgłosił żadnych wniosków i uwag w zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;

8) potrzeb interesu publicznego – zostało spełnione poprzez zapewnienie warunków dostępności do dróg publicznych oraz warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej;

9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w ustaleniach ogólnych dotyczących zasad ochrony środowiska, przyrody oraz zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. W planie nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej;

10) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – zostało spełnione poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do Projektu planu. W prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu oraz na stronie internetowej gminy umieszczone zostało ogłoszenie/obwieszczenie w dniu 17.12.2020 r. o przystąpieniu do sporządzenia Projektu planu. W wyznaczonym terminie składania wniosków nie wpłynął żaden wniosek. Ponownie zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w przygotowaniu planu miejscowego poprzez umieszczone (w prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu oraz na stronie internetowej gminy) w dniu 26.01.2022 r. ogłoszenie/obwieszczenie o wyłożeniu Projektu planu do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia, które trwało od 03.02.2022 r. do 24.02.2022 r., w dniu 14.02.2022 r. w siedzibie Urzędu odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w Projekcie planu. W ustalonym i ogłoszonym publicznie terminie na składanie uwag do Projektu planu wpłynęły 4 uwagi, które zostały częściowo uwzględniono. W związku z częściowym uwzględnieniem uwag skorygowany projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu. W dniu 23.03.2022 r. ogłoszenie/obwieszczenie o ponownym wyłożeniu Projektu planu do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia, które trwało od 31.03.2022 r. do 21.04.2022 r., w dniu 13.04.2022 r. w siedzibie Urzędu odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w Projekcie planu. W ustalonym i ogłoszonym publicznie terminie na składanie uwag do Projektu planu nie wpłynęły żadne uwagi;

11) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – zostało spełnione poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia Projektu planu. Z wszystkich spotkań i dyskusji na temat rozwiązań przyjętych w Projekcie planu były sporządzane protokoły. Cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania Projektu planu zostanie również przekazana do organu nadzorczego wojewody, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury;



12) potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – zostało spełnione poprzez zapisy planu zawarte w § 12 dotyczące zaopatrzenia w wodę.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 3 Ustawy, polegające na tym, że ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego Projektu planu. Ponadto, na każdym istotnym etapie sporządzania Projektu planu zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do Projektu planu oraz udział w dyskusji publicznej na temat przyjętych rozwiązań. Na potrzeby opracowanego Projektu planu została przygotowana prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki miasta. Prognoza została opracowana zgodnie z § 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i obejmuje ona między innymi:

- 1) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływ z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 Ustawy;
- 2) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;
- 3) wnioski i zalecenia dotyczące proponowanych rozwiązań Projektu planu, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

Ponadto, na potrzeby Projektu planu została przygotowana prognoza oddziaływania planu na środowiska, w której dokonano oceny wpływu planu na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Prognoza ta podlegała również procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami, a przygotowana ostatecznie prognoza zaopiniowana oraz poddana publicznej weryfikacji w trakcie wyłożenia Projektu planu do publicznego wglądu.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 Ustawy, polegające na tym, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – zostało spełnione w wyniku rozmieszczenia określonej w planie funkcji, związanej z przeznaczeniem terenu, warunkowane było sąsiedztwem istniejącego układu drogowego, tak aby zapewnić optymalne wykorzystanie dróg, przy jednoczesnym minimalizowaniu uciążliwości powodowanych w szczególności poprzez transport samochodowy;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – zostało spełnione w wyniku ustalenia przeznaczenia terenów w taki sposób, aby zapewnić możliwie sprawne i krótkie dojeżdżania do istniejących przystanków komunikacji publicznej;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – zostało spełnione poprzez zapisy umożliwiające realizację ciągów pieszych i rowerowych;
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ład przestrzennego – zostało spełnione poprzez wyznaczanie terenu pod zabudowę jako jej uzupełnienie. Ponadto, przygotowując Projekt planu kierowano się dostępnością i możliwością uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną i drogową.

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

Uchwałą Nr XXII/189/2020 Rady Gminy Liniewo z dnia 8 września 2020 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Liniewo oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, Rada Gminy Liniewo przyjęła ocenę aktualności studium i planów

miejskowych. Na podstawie analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, wskazano w odniesieniu do oceny postępów w opracowywaniu planów miejscowych i wieloletniego programu ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń Studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67, że dla przedmiotowego obszaru, zasadne jest sporządzenie planu. Tym samym, uchwalenia przedłożonego Projektu planu wypełnia zalecenia zawarte w Analizie.

#### 4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Na podstawie przygotowanej na potrzeby Projektu planu prognozy skutków finansowych jego uchwalenia należy stwierdzić, iż bilans finansów publicznych wykonany dla perspektywy 10 lat wskazuje, że realizacja ustaleń planu miejscowego może zapewnić wpływy z podatków, itp. Należy również podkreślić, że zagospodarowanie terenów objętych planem miejscowym, będzie skutkowało dla miasta wieloma korzyściami niefinansowymi. Do korzyści z uchwalenia planu miejscowego należy zaliczyć uporządkowanie przestrzeni i stworzenie ram prawnych, określających zagospodarowanie terenów w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa oraz zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego.

#### 5. Opis procedury formalno-prawnej wykonanej w ramach procedury określonej w art. 17 Ustawy.

Zgodnie z zapisami art. 17 pkt 1 po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia Projektu planu w prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu oraz na stronie internetowej miasta umieszczone zostało ogłoszenie/obwieszczenie w dniu 17.12.2020 r. o przystąpieniu do sporządzenia Projektu planu. W wyznaczonym terminie składania wniosków nie wpłynął żaden wniosek. Jednocześnie do instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania Projektu planu zostało przesłane zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia Projektu planu. Równoległe z prowadzoną procedurą planistyczną zainicjowana została również procedura strategicznej oceny oddziaływania ustaleń planu na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi. W odpowiedzi na zawiadomienie instytucje opiniujące/uzgadniające złożyły wnioski, które zostały przeanalizowane i uwzględnione przy sporządzaniu Projektu planu. Po uzyskaniu wymaganych uzgodnień i opinii, przygotowano Projekt planu do wyłożenia. W dniu 26.01.2022 r. umieszczono (w prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu oraz na stronie internetowej gminy) ogłoszenie/obwieszczenie o wyłożeniu Projektu planu do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia, które trwało od 03.02.2022 r. do 24.02.2022 r., w dniu 14.02.2022 r. w siedzibie Urzędu odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w Projekcie planu. W ustalonym i ogłoszonym publicznie terminie na składanie uwag do Projektu planu wpłynęły 4 uwagi, które zostały częściowo uwzględniono. W związku z częściowym uwzględnieniem uwag skorygowany projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu. W dniu 23.03.2022 r. ogłoszenie/obwieszczenie o ponownym wyłożeniu Projektu planu do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia, które trwało od 31.03.2022 r. do 21.04.2022 r., w dniu 13.04.2022 r. w siedzibie Urzędu odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w Projekcie planu. W ustalonym i ogłoszonym publicznie terminie na składanie uwag do Projektu planu nie wpłynęły żadne uwagi.

#### 6. Opis przesądzeń planistycznych podjętych w trakcie opracowania Projektu planu.

Projekt planu zawiera dotyczące: przeznaczenia terenu, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy. W ramach przeznaczenia terenów ustalono tereny: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa (MN/U), zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa zagrodowa (MN/RM), usługi publiczne, zabudowa usługowa (UP/U), usługi publiczne (UP), droga wewnętrzna (KDW), teren rolniczy (R), las (ZL), zieleń (Z). W ramach zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone zostały nieprzekraczalne linie zabudowy. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustalenia planu wprowadzają zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Dla terenów objętych ochroną przed hałasem, ustalone zostały odpowiednie standardy akustyczne, zgodnie z przepisami odrębnymi. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustalono zasady ochrony zabytków znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków, uwzględniono zabytki wpisane do rejestru zabytków oraz wyznaczono strefę ochrony archeologicznej i konserwatorskiej dla stanowiska

archeologicznego oraz dla zespołu ruralistycznego wsi Garczyn. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu określono zasady realizacji miejsc do parkowania, w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych uwzględniono położenie obszaru w granicach Polaszkowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz uwzględniono zabytek nieruchomy, wpisany do rejestru zabytków pod numerem rejestru 728 decyzją z dnia 21.12.1972 r. – kościół parafialny p.w. Św. Andrzeja Apostoła. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustalone zostały dla działek minimalne powierzchnie i szerokości frontów oraz kąt położenia ich granic względem pasa drogowego. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej dopuszczono realizację infrastruktury technicznej na każdym terenie, pod warunkiem, że nie koliduje z zagospodarowaniem terenu lub jest związana z użytkowaniem terenu, a w szczególności realizacją przyłączenia do sieci, realizacją indywidualnego ujęcia wody, urządzenia służącego oczyszczaniu lub gromadzeniu ścieków. Plan określił sposób zaopatrzenia w media (wodę, energię, ciepło, gaz) oraz sposób odprowadzanie ścieków komunalnych, odprowadzania wód opadowych i roztopowych oraz usuwania odpadów komunalnych. Ustalono stawki procentowe. Pozostałe ustalenia dla terenów zawarte zostały w ustaleniach szczegółowych.

#### 7. Podsumowanie.

Procedura planistyczna sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy, a Projekt planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia. Tym samym podjęcie uchwały jest zasadne.