

**UCHWAŁA NR V/47/2019
RADY GMINY LINIEWO**

z dnia 28 marca 2019 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (obszaru położonego
w zachodniej części obrębu geodezyjnego Sobącz)**

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. 2018 r. poz. 994 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) oraz uchwały Nr XXI/184/2016 Rady Gminy Liniewo z dnia 28 grudnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po stwierdzeniu, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Liniewo”, Rada Gminy Liniewo uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni ok. 40,0 ha położony w zachodniej części obrębu geodezyjnego Sobącz, przedstawiony na rysunku planu, zgodny z uchwałą Nr XXI/184/2016 Rady Gminy Liniewo z dnia 28 grudnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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.

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

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym można lokalizować zabudowę; nie dotyczy takich elementów architektonicznych zabudowy historycznej, jak: balkon, taras, ganek, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz inne detale wystroju architektonicznego;
- 2) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego dotyczące obszaru objętego planem;
- 3) 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;
- 4) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 5) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.);
- 6) zabudowie letniskowej – należy przez to rozumieć budynki rekreacji indywidualnej wraz z urządzeniami budowlanymi oraz budynkami garażowymi i gospodarczymi.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny;
- 3) symbole terenów;
- 4) zabytek nieruchomy, znajdujący się w gminnej ewidencji zabytków;

- 5) obszar położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu zabudowy wsi Sobącz;
- 6) obszar położony w granicach obszaru dawnego założenia pofolwarcznego i zespołu dworskiego;
- 7) teren zieleni komponowanej – park;
- 8) aleja przydrożna;
- 9) drzewa przy historycznym wjeździe;
- 10) historyczny wjazd;
- 11) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 12) przeznaczenia terenów.

2. Następujące oznaczenie graficzne przedstawione na rysunku planu stanowi oznaczenie graficzne wynikające z przepisów odrębnych – obszar położony w granicach Polaszkowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

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

§ 4. 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) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 5. 1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa, zieleń urządzona, dla terenu oznaczonego symbolem 1MN,U,ZP;
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, dla terenu oznaczonego symbolem 1MN;
- 3) zabudowa letniskowa, dla terenów oznaczonych symbolami: 1ML ÷ 3ML;
- 4) zabudowa zagrodowa, dla terenu oznaczonego symbolem 1RM;
- 5) teren rolniczy, dla terenów oznaczonych symbolami: 1R ÷ 4R;
- 6) las, dla terenów oznaczonych symbolami: 1ZL ÷ 2ZL;
- 7) droga publiczna klasy lokalnej, dla terenu oznaczonego symbolem 1KDL;
- 8) droga wewnętrzna, dla terenów oznaczonych symbolami: 1KDW ÷ 4KDW.

2. Dla terenu, dla którego określono więcej niż jedno przeznaczenie terenu, dopuszcza się ich realizację zgodnie z ustaleniami uchwały.

§ 6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się obowiązek lokalizacji zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

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

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko, za wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obowiązek zachowania zadrzewień śródpolnych i przydrożnych, w tym alei przydrożnej i drzew przy historycznym wjeździe, zlokalizowanych w granicach terenu 1MN,U,ZP;
- 3) dopuszczalne poziomy hałasu:
 - a) dla terenu MN,U,ZP jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - b) dla terenu MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) dla terenów: ML, jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,

d) dla terenów RM jak dla terenów zabudowy zagrodowej,

e) dla pozostałych terenów nie ustala się.

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) ochronę zabytku nieruchomego, znajdującego się w gminnej ewidencji zabytków, tj. budynku dawnego dworu - obecnie budynku mieszkalnego (Sobącz nr 17), poprzez:
 - a) ochronę historycznych elementów:
 - bryły budynku,
 - formy architektonicznej,
 - kształtu i pokrycia dachu,
 - wystroju elewacji i dyspozycji ścian (w tym stolarki okiennej i drzwiowej wraz z podziałami),
 - detalu architektonicznego,
 - rozmieszczenia, wielkości i kształtu otworów okiennych i drzwiowych,
 - b) obowiązek renowacji elewacji budynku w przypadku prowadzenia robót budowlanych,
 - c) dopuszczenie odtworzenia wystroju elewacji na podstawie źródeł ikonograficznych i zachowanych elementów detalu architektonicznego,
 - d) dopuszczenie wymiany stolarki okiennej i drzwiowej przy zachowaniu historycznych elementów i na wzór historycznej zachowanej stolarki,
 - e) dopuszczenie adaptacji, w tym modernizacji wewnątrz do nowej funkcji przy zachowaniu historycznych elementów;
- 2) wszelkie zamierzenia inwestycyjne przy zabytku, o którym mowa w pkt 1, w obszarze historycznych elementów podlegają przepisom odrębnym z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 3) ochronę obszaru położonego w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu zabudowy wsi Sobącz, w tym obszaru położonego w granicach obszaru dawnego założenia pofolwarcznego i zespołu dworsko-parkowego, poprzez:
 - a) zachowanie historycznego układu przestrzennego i jego historycznej struktury przestrzennej, w tym zakaz wtórnego wewnętrznego grodzenia terenu dawnego założenia pofolwarcznego i zespołu dworsko-parkowego (za wyjątkiem historycznych)
 - b) sytuowanie budynków w miejscach historycznie uwarunkowanych, w tym zachowanie obszarów historycznie niezabudowanych: dziedziniec folwarczny, teren zieleni komponowanej – park,
 - c) zakaz lokalizacji obiektów dysharmonijnych, nie związanych historycznie z zagospodarowaniem terenu (np. kioski, wiaty, garaże, obiekty tymczasowe),
 - d) zakaz lokalizacji przydomowych farm wiatrowych i paneli fotowoltaicznych,
 - e) zakaz makroniwelacji terenu,
 - f) ochronę alei przydrożnej i drzew przy historycznym wjeździe poprzez:
 - utrzymanie zachowanego drzewostanu,
 - nakaz uzupełniania zadrzewień i rekompensacji drzew z gatunków drzew długowiecznych lub tożsamyh z usuniętymi,
 - g) w terenie zieleni komponowanej – park:
 - utrzymanie zachowanego drzewostanu (starodrzewu),
 - rewaloryzacja zabytkowej zieleni komponowanej,
 - dopuszczenie cięć sanitarnych,
 - dopuszczenie usunięcia drzew ze względu na zły stan fitosanitarny lub zagrożenie dla ludzi lub mienia,

- nakaz uzupełniania zadrzewień i rekompensacji drzew z gatunków drzew długowiecznych, szlachetnych (lipa, dąb, buk, kasztanowiec) lub tożsamy z usuniętymi;

h) dążenie do utrzymania proporcji zabudowy obiektów nowoprojektowanych lub przebudowanych w skali zabudowy historycznej zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie,

i) stosowanie dachów:

- dwuspadowych,
- naczółkowych,

j) dostosowanie parametrów nowoprojektowanej zabudowy (wysokość, poziom posadowienia parteru, proporcje wymiarów rzutu, kształt dachu i jego układu w stosunku do drogi, pokrycie dachu itp.) do geometrii historycznej zabudowy zlokalizowanej w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu zabudowy wsi Sobącz i dawnego założenia pofolwarcznego i zespołu dworsko-parkowego.

§ 9. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się dla terenu 1KDL zakaz realizacji reklam.

§ 10. 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 budynek mieszkalny lub mieszkanie,
 - b) 1 stanowisko na 1 budynek rekreacji indywidualnej,
 - c) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego lub lokalu usługowego;
- 2) realizację miejsc do parkowania w formie urządzenia lub obiektu budowlanego;
- 3) realizację miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z wymogami przepisów odrębnych;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczających tereny: KDL, KDW, oraz zgodnie z rysunkiem planu.

§ 11. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, ustala się dla obszaru położonego w granicach Polaszkowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu sposób zagospodarowania zgodny z ustaleniami uchwały, uwzględniający ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

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

- 1) dla terenu 1MN,U,ZP:
 - a) powierzchnia nie mniejsza niż 8000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu 50 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°;
- 2) dla terenu 1MN:
 - a) powierzchnia nie mniejsza niż 2000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu 35 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 80° do 100°;
- 3) dla terenów: 1ML, 2ML, 3ML:
 - a) powierzchnia nie mniejsza niż 2000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu 35 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 80° do 100°.

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

§ 13. 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,
 - b) obowiązek powiązania z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez tereny: 1KDL, 2KDL 1KDW,
 - c) dopuszczenie etapowania realizacji inwestycji oraz realizację inwestycji w granicach więcej niż jednego terenu;
- 2) dla systemu infrastruktury technicznej:
 - a) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej na każdym terenie, pod warunkiem, że:
 - nie koliduje z zagospodarowaniem terenu i nie spowoduje zmiany przeznaczenia 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 i nie spowodują zmiany przeznaczenia terenu;
- 3) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 80 mm lub z indywidualnych ujęć wody, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych poprzez sieć kanalizacyjną o średnicy nie mniejszej niż 50 mm lub do zbiorników bezodpływowych, lub do przydomowych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych poprzez urządzenia do powierzchniowego odwodnienia lub kanalizację deszczową o średnicy nie mniejszej niż 50 mm;
- 6) dopuszczenie zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie własnej działki, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) gromadzenie i wywóz odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej niskoparametrowej lub indywidualnych źródeł ciepła o sprawności energetycznej nie mniejszej niż 75 %, lub źródeł odnawialnych;
- 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;
- 11) dopuszczenie realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. 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,ZP, MN, RM;
- 2) 30 % dla terenów ML;
- 3) 0,01 % dla pozostałych terenów.

Rozdział 2. **Ustalenia szczegółowe**

§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1MN,U,ZP ustala się przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa, zieleń urządzonea.

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

- 1) wysokość zabudowy:

- a) dla budynku dawnego dworu zachowanie istniejącej wysokości,
 - b) do 9 m oraz liczbę kondygnacji nadziemnych nie większą niż 2, dla budynku mieszkaniowego i budynku usługowego,
 - c) do 10 m oraz liczbę kondygnacji nadziemnych nie większą niż 1 dla budynku gospodarczego i budynku garażowego,
 - d) do 6 m dla obiektów budowlanych nie wymienionych w lit a, b, c;
- 2) budynki garażowe należy realizować w formie budynków gospodarczych nawiązujących do zabudowy folwarcznej;
 - 3) dopuszczenie realizacji funkcji mieszkaniowej wyłącznie w istniejących budynkach mieszkalny;
 - 4) poziom posadowienia parteru maksymalnie 0,6 m npt.;
 - 5) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 70% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) powierzchnię zabudowy nie większą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
 - 7) intensywności zabudowy od 0,001 do 0,2;
 - 8) dopuszczenie lokalizacji urządzeń sportowo-rekreacyjnych, obiektów małej architektury, zieleni, dojazdów.

3. Ustala się powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 8000 m².

4. W granicach terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 8.

5. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu z przyległej drogi.

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1MN, ustala się przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

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

- 1) wysokość zabudowy do 9 m oraz liczbę kondygnacji nadziemnych nie większą niż 2, przy czym dla budynku gospodarczego i garażowego liczbę kondygnacji nadziemnych nie większą niż 1 i wysokość nie większa niż 6 m;
- 2) poziom posadowienia parteru maksymalnie 0,6 m npt.;
- 3) dachy budynku dwuspadowe o kącie połaci dachowej od 30° do 45°; ustalenia nie dotyczą lukarn, zadaszeń nad wejściami, podjazdami, tarasami;
- 4) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 70% powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 6) intensywności zabudowy od 0,001 do 0,2;
- 7) dopuszczenie lokalizacji urządzeń sportowo-rekreacyjnych, obiektów małej architektury, zieleni, dojazdów.

3. Ustala się powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m².

4. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu z przyległej drogi.

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami: 1ML ÷ 3ML, ustala się przeznaczenie terenu – zabudowa letniskowa.

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

- 1) wysokość zabudowy do 9 m oraz liczbę kondygnacji nadziemnych nie większą niż 2, przy czym dla budynku gospodarczego i garażowego liczbę kondygnacji nadziemnych nie większą niż 1 i wysokość nie większa niż 6 m;
- 2) poziom posadowienia parteru maksymalnie 0,6 m npt.;
- 3) dachy budynku dwuspadowe o kącie połaci dachowej od 30° do 45°; ustalenia nie dotyczą lukarn, zadaszeń nad wejściami, podjazdami, tarasami;
- 4) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 80% powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 10% powierzchni działki budowlanej;

- 6) intensywności zabudowy od 0,001 do 0,2;
7) dopuszczenie lokalizacji urządzeń sportowo-rekreacyjnych, obiektów małej architektury, zieleni, dojazdów.

3. Ustala się powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m².

4. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu z przyległej drogi wewnętrznej.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1RM, ustala się przeznaczenie terenu – zabudowa zagrodowa.

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

1) wysokość zabudowy:

a) do 9 m oraz liczbę kondygnacji nadziemnych nie większą niż 2, dla budynku mieszkaniowego,

b) do 10 m oraz liczbę kondygnacji nadziemnych nie większą niż 1 dla budynku gospodarczego i budynku garażowego,

c) do 12 m dla obiektów budowlanych nie wymienionych w lit a, b;

2) poziom posadowienia parteru maksymalnie 0,6 m npt.;

3) dachy budynku o kącie połaci dachowej do 45°;

4) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, zieleni, dojazdów.

3. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu z przyległej drogi.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami: 1R ÷ 4R, ustala się przeznaczenie terenu – teren rolniczy.

2. Ustala się zakaz wznoszenia obiektów budowlanych za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami: 1ZL ÷ 2ZL, ustala się przeznaczenie terenu – las.

2. Ustala się zakaz wznoszenia obiektów budowlanych za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1KDL, ustala się przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy lokalnej.

2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających od 0 m do 12 m, według geometrii skrzyżowania, łuku kołowego, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, zieleni, ciągów pieszych, ciągów pieszo-rowerowych, ścieżek rowerowych, obiektów obsługi komunikacyjnej.

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami: 1KDW ÷ 4KDW, ustala się przeznaczenie terenu – droga wewnętrzna.

2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających:

1) od 4 m do 10 m dla terenu 1KDW;

2) 6 m dla terenów: 2KDW, 3KDW, 4KDW, według geometrii skrzyżowania, łuku kołowego, zgodnie z rysunkiem planu.

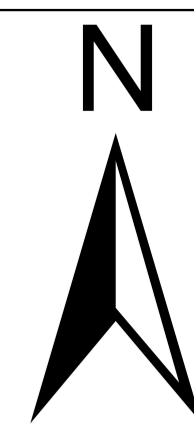
3. Dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, zieleni, ciągów pieszych, ciągów pieszo-rowerowych, ścieżek rowerowych, obiektów obsługi komunikacyjnej.

Rozdział 3. Ustalenia końcowe

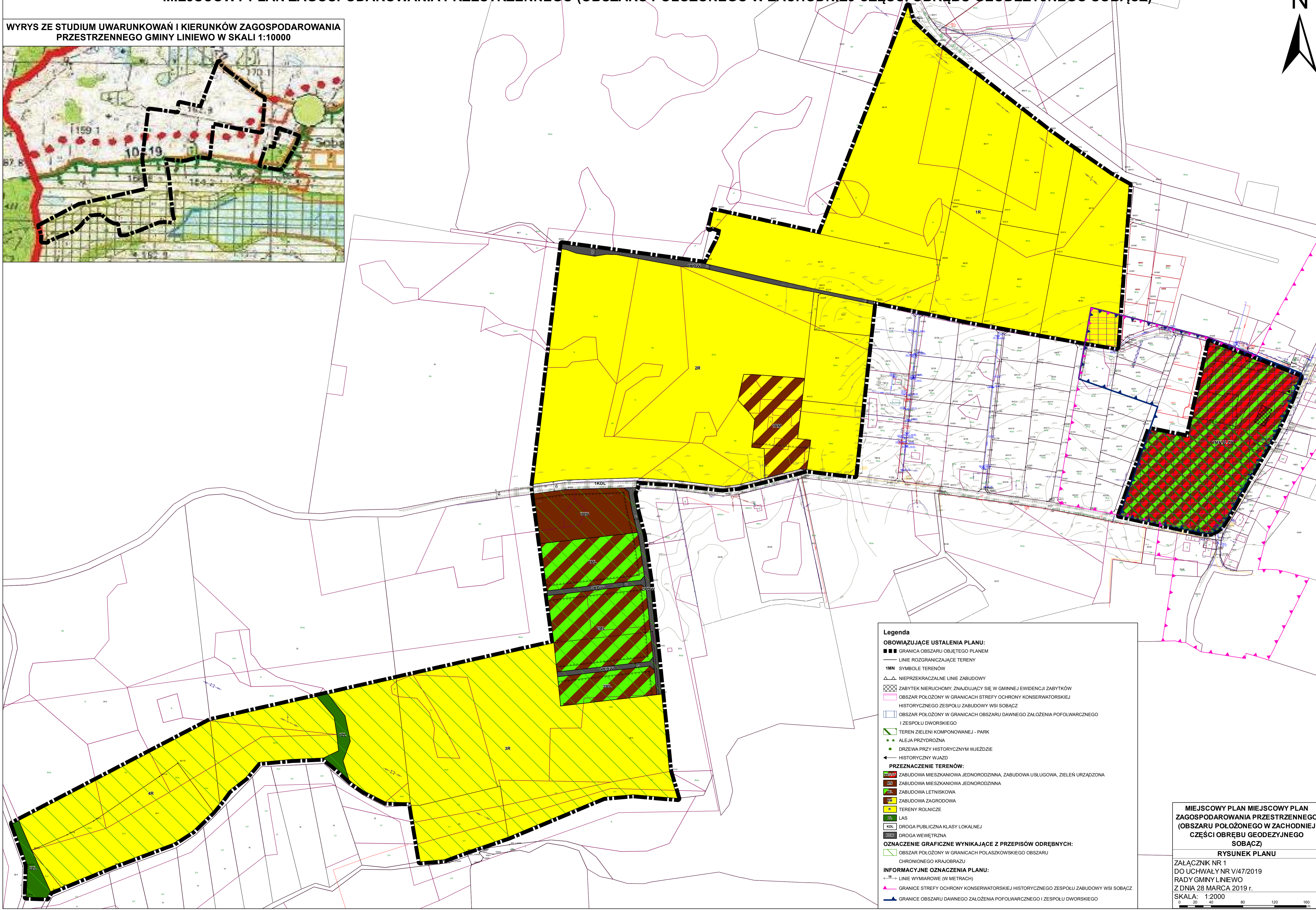
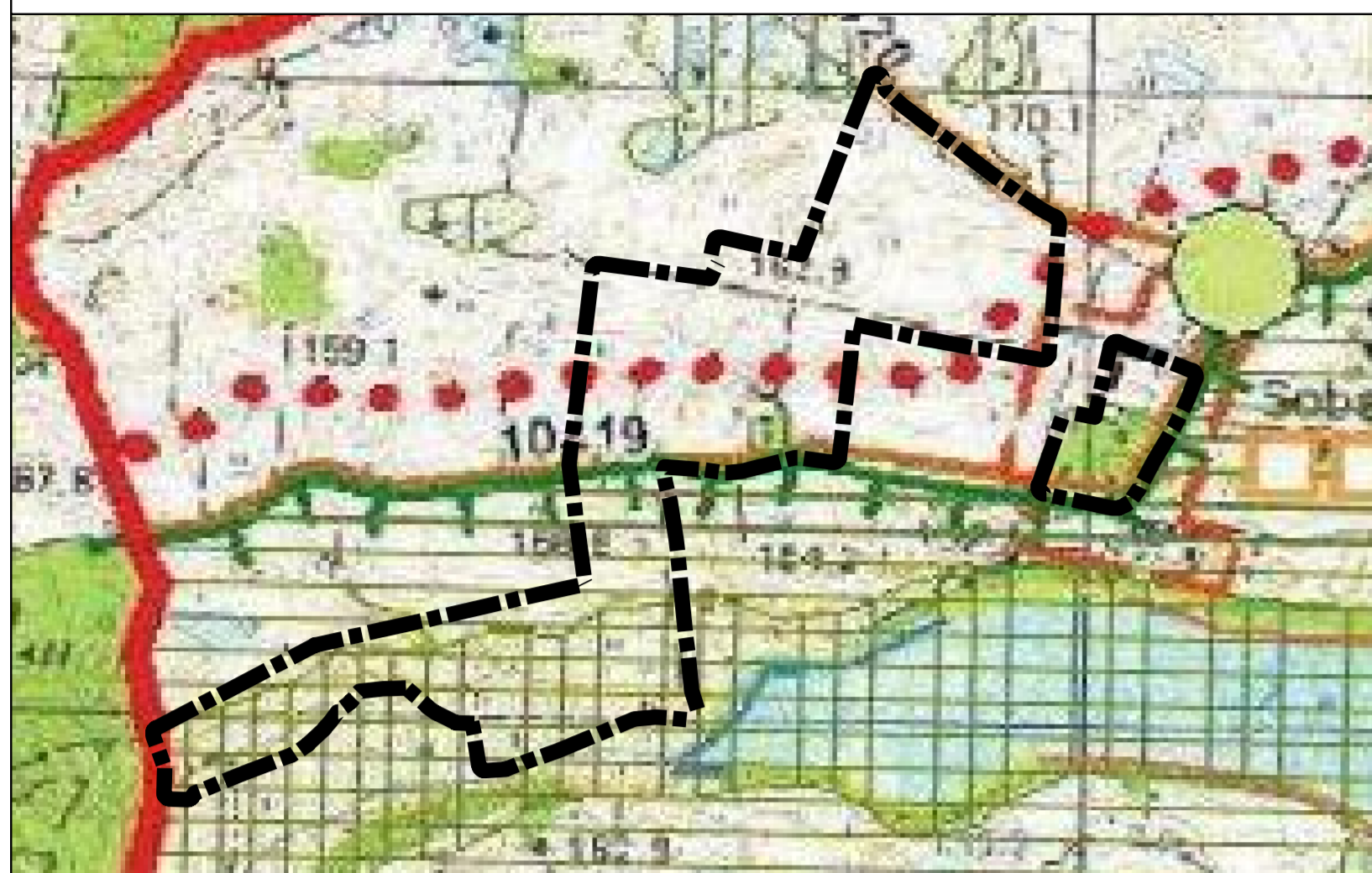
§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Liniewo

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO (OBSZARU POŁOŻONEGO W ZACHODNIEJ CZĘŚCI OBRĘBU GEODEZYJNEGO SOBĄCZ)



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



Legenda

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

- ■ ■ GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY
- 1MN SYMBOLE TERENÓW
- △ NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- ▨ ZABYTEK NIEMUCHY, ZNAJDUJĄCY SIĘ W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- ▭ OBSZAR POŁOŻONY W GRANICACH STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ HISTORYCZNEGO ZESPÓŁU ZABUDOWY WSI SOBĄCZ
- ▭ OBSZAR POŁOŻONY W GRANICACH OBSZARU DAWNEGO ZAŁOŻENIA POFOLWARCZNEGO I ZESPÓŁU DWORSKIEGO
- ▨ TEREN ZIELENI KOMPONOWANEJ - PARK
- ALEJA PRZYDROŻNA
- DRZEWA PRZY HISTORYCZNYM WJEZDZIE
- ← HISTORYCZNY WJAZD

PRZEZNACZENIE TERENÓW:

- ▨ ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA, ZABUDOWA USŁUGOWA, ZIELEN URZĄDZONA
- ▨ ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
- ▨ ZABUDOWA LETNISKOWA
- ▨ ZABUDOWA ZAGRODOWA
- ▨ TERENY ROLNICZE
- ▨ LAS
- ▨ DROGA PUBLICZNA KLASY LOKALNEJ
- ▨ DROGA WEWĘTRZNA

OZNACZENIE GRAFICZNE WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:

- ▭ OBSZAR POŁOŻONY W GRANICACH POŁASZKOWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU

INFORMACYJNE OZNACZENIA PLANU:

- ← 10 LINIE WYMIAROWE (W METRACH)
- ▭ GRANICE STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ HISTORYCZNEGO ZESPÓŁU ZABUDOWY WSI SOBĄCZ
- ▭ GRANICE OBSZARU DAWNEGO ZAŁOŻENIA POFOLWARCZNEGO I ZESPÓŁU DWORSKIEGO

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO (OBSZARU POŁOŻONEGO W ZACHODNIEJ CZĘŚCI OBRĘBU GEODEZYJNEGO SOBĄCZ)

RYSUNEK PLANU

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR V/47/2019
RADY GMINY LINIEWO
Z DNIA 28 MARCA 2019 r.

SKALA: 1:2000

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 29.05.2018 r. do 19.06.2018 r., z terminem wnoszenia uwag do dnia 3.07.2018 roku. W wyznaczonym terminie wniesiono 2 uwagi, z czego Wójt Gminy Liniewo nie uwzględnił żadnej uwagi. Projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 24.01.2019 r. do 14.02.2019 r., z terminem uwag do dnia 28.02.2019 roku. W wyznaczonym terminie wniesiono 1 uwagę, która nie została uwzględniona przez Wójta Gminy Liniewo.

Rada Gminy Liniewo, działając na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), postanawia nie uwzględnić:

- 1) uwagi z dnia 20.06.2018 r. (data wpływu 28.06.2018 r.) wniesionej przez Państwo U. J. P., dotyczącej zmiany przeznaczenie działek 33/3 i 33/4 z funkcji rolnej na funkcję rekreacyjną związaną z turystyką pobytową.

Uzasadnienie:

Wyznaczenie terenu zabudowy mieszkaniowej położonego w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy zagrodowej (istniejące zabudowania) mogłoby doprowadzić do konfliktu pomiędzy tymi funkcjami. Ponadto, wnioskowany teren stanowi gruntu rolne niezabudowane (o powierzchni ok. 1 ha), położone poza zwartą zabudową wsi Sobącz.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się, m.in.: wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory krajobrazowe. 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.

Lokalizowanie nowej zabudowy na gruntach rolnych nie znajduje uzasadnienia w prowadzonej przez gminę polityce przestrzennej dążącej do minimalizacji przeznaczania gruntów rolnych na cele nierolnicze. Zgodnie z rysunkiem Studium cały obszar planu znajduje się w tzw. strefie południowej (strefa 3), w rejonie R2 – „otoczenie jezior rynnowych: Sobackie, Liniewskie, Polaszkowski”, w którym dopuszczono do rozwoju funkcji rekreacyjnej pod warunkiem zachowania równowagi przyrodniczej. Kierunki rozwoju określone zostały w rozdziale 4.4 Kierunki zagospodarowania. Studium określa ogólne kierunki i zalecenia dotyczące polityki przestrzennej, m.in.:

- *planowanie i zarządzanie rozwojem przestrzennym w harmonii ze środowiskiem przyrodniczym i kulturowym oraz zachowanie tożsamości kulturowej miejscowości,*
- *dopuszczenie koncentracji turystyki pobytowej w rejonach jeziornych, w sposób nie naruszający równowagi środowiskowej.*
- *oszczędne gospodarowanie zasobami terenowymi polegające na racjonalizacji wykorzystania przestrzeni zainwestowanych i preferowanie zwartego rozwoju miejscowości kluczowych w zakresie ujawnionych możliwości rozwoju,*
- *ograniczenie rozproszenia zabudowy.*

W następnym rozdziale Studium określa elementy struktury przestrzennej, w tym strefy polityki przestrzennej i rejonu. Obszar planu położony jest w strefie 2, w której poza rozwojem rolnictwa ekologicznego i agroturystyki może nastąpić rozwój turystyki pobytowej, pod warunkiem zachowania równowagi przyrodniczej w otoczeniu jezior. Studium wskazuje również rejon o znaczącym potencjale rozwojowym, dla których, zgodnie z ustaleniami rozdziału 4.6 Polityka planistyczna, niezbędne jest uporządkowanie struktury przestrzennej, równoważenie zakresu dopuszczonej

zabudowy z odpornością środowiska oraz ustalenie miejsc, które mogą być przeznaczone pod zabudowę. W tym samym rozdziale wskazane zostały pod zabudowę następujące grupy terenów:

- 1) wyznaczono na załączniku graficznym tereny rozwojowe dla dziewięciu ośrodków wzrostu;
- 2) tereny obecnie zabudowane i bezpośrednio do nich przyległe;
- 3) tereny objęte uchwalonymi planami zagospodarowania przestrzennego sporządzonymi wg ustawy z dnia 7 lipca 1994 o zagospodarowaniu przestrzennym (zgodnie z wykazem);
- 4) tereny objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego będącymi w trakcie procedury formalno-prawnej (zgodnie z wykazem);
- 5) tereny wnioskowane pod zabudowy w toku prac nad Studium wyznaczone na mapach uwarunkowań zagospodarowania (zgodnie z wykazem).

Biorąc pod uwagę powyższe, należy stwierdzić, że ustalenia Studium dopuszczają rozwój funkcji rekreacyjnej w obszarze planu, jednak pod określonymi warunkami. Plan uwzględnia te warunki i porządkuje strukturę przestrzenną obszaru, wskazuje pod zabudowę wyłącznie tereny obecnie zabudowane i bezpośrednio do nich przyległe, uwzględniając przy tym wydane decyzje o warunkach zabudowy.

Należy podkreślić, że obszar położony pomiędzy wnioskowanymi działkami a zwartą zabudową wsi Sobącz (zlokalizowany na północ od drogi powiatowej o nr 2413G) o powierzchni ok. 9,3 ha, zgodnie z wydanymi decyzjami o warunkach zabudowy, przeznaczony jest pod zabudowę wraz z niezbędną infrastrukturą komunikacyjną, z czego na chwilę obecną zabudowane zostało tylko ok. 0,35 ha. Rezerwa terenów przeznaczonych pod zabudowę jest zatem wystarczająca, a przeznaczenie kolejnych gruntów rolnych pod zabudowę, w takiej sytuacji, staje w sprzeczności z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz.1073, ze zm.), a w szczególności art. 1 ust. 4 pkt 4.

- 2) uwagi z dnia 02.07.2018 r. (data wpływu 05.07.2018 r.) wniesionej przez Panią B. D, reprezentującą Panią E.D., dotyczącej zmiany przeznaczenie działek: 46/17, 46/18, 46/19, 46/20, 46/21, 46/22, z terenu rolniczego na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ewentualnie zabudowy letniskowej oraz braku podstaw wyznaczenia strefy ochrony konserwatorskiej.

Uzasadnienie:

Wnioskowany teren stanowi grunty rolne niezabudowane o powierzchni ok. 5,6 ha, położone poza zwartą zabudową wsi Sobącz.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się, m.in.: wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory krajobrazowe. 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.

Lokalizowanie nowej zabudowy na gruntach rolnych nie znajduje uzasadnienia w prowadzonej przez gminę polityce przestrzennej dążącej do minimalizacji przeznaczania gruntów rolnych na cele nierolnicze. Zgodnie z rysunkiem Studium cały obszar planu znajduje się w tzw. strefie południowej (strefa 3), w rejonie R2 – „otoczenie jezior rynnowych: Sobackie, Liniewskie, Polaszkowskie”, w którym dopuszczono do rozwoju funkcji rekreacyjnej pod warunkiem zachowania równowagi przyrodniczej. Kierunki rozwoju określone zostały w rozdziale 4.4 Kierunki zagospodarowania. Studium określa ogólne kierunki i zalecenia dotyczące polityki przestrzennej, m.in.:

- planowanie i zarządzanie rozwojem przestrzennym w harmonii ze środowiskiem przyrodniczym i kulturowym oraz zachowanie tożsamości kulturowej miejscowości,
- dopuszczenie koncentracji turystyki pobytowej w rejonach jeziornych, w sposób nie naruszający równowagi środowiskowej.
- oszczędne gospodarowanie zasobami terenowymi polegające na racjonalizacji wykorzystania przestrzeni zainwestowanych i preferowanie zwartego rozwoju miejscowości kluczowych w zakresie ujawnionych możliwości rozwoju,

- ograniczenie rozproszenia zabudowy.

W następnym rozdziale Studium określa elementy struktury przestrzennej, w tym strefy polityki przestrzennej i rejonu. Obszar planu położony jest w strefie 2, w której poza rozwojem rolnictwa ekologicznego i agroturystyki może nastąpić rozwój turystyki pobytowej, pod warunkiem zachowania równowagi przyrodniczej w otoczeniu jezior. Studium wskazuje również rejon o znaczącym potencjale rozwojowym, dla których, zgodnie z ustaleniami rozdziału 4.6 Polityka planistyczna, niezbędne jest uporządkowanie struktury przestrzennej, równoważenie zakresu dopuszczanej zabudowy z odpornością środowiska oraz ustalenie miejsc, które mogą być przeznaczone pod zabudowę. W tym samym rozdziale wskazane zostały pod zabudowę następujące grupy terenów:

- 1) wyznaczono na załączniku graficznym tereny rozwojowe dla dziewięciu ośrodków wzrostu;
- 2) tereny obecnie zabudowane i bezpośrednio do nich przyległe;
- 3) tereny objęte uchwalonymi planami zagospodarowania przestrzennego sporządzonymi wg ustawy z dnia 7 lipca 1994 o zagospodarowaniu przestrzennym (zgodnie z wykazem);
- 4) tereny objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego będącymi w trakcie procedury formalno-prawnej (zgodnie z wykazem);
- 5) tereny wnioskowane pod zabudowy w toku prac nad Studium wyznaczone na mapach uwarunkowań zagospodarowania (zgodnie z wykazem).

Biorąc pod uwagę powyższe, należy stwierdzić, że ustalenia Studium dopuszczają rozwój funkcji rekreacyjnej w obszarze planu, jednak pod określonymi warunkami. Plan uwzględnia te warunki i porządkuje strukturę przestrzenną obszaru, wskazuje pod zabudowę wyłącznie tereny obecnie zabudowane i bezpośrednio do nich przyległe, uwzględniając przy tym wydane decyzje o warunkach zabudowy.

Należy podkreślić, że obszar położony pomiędzy wnioskowanymi działką a zwartą zabudową wsi Sobącz (zlokalizowany na północ od drogi powiatowej o nr 2413G) o powierzchni ok. 9,3 ha, zgodnie z wydanymi decyzją o warunkach zabudowy, przeznaczony jest pod zabudowę wraz z niezbędną infrastrukturą komunikacyjną, z czego na chwilę obecną zabudowane zostało tylko ok. 0,35 ha. Rezerwa terenów przeznaczonych pod zabudowę jest zatem wystarczająca, a przeznaczenie kolejnych gruntów rolnych pod zabudowę, w takiej sytuacji, staje w sprzeczności z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz.1073, ze zm.), a w szczególności art. 1 ust. 4 pkt 4.

Strefa ochrony konserwatorskiej, obejmująca część działki 46/20, została wyznaczona zgodnie z ustaleniami Studium oraz w związku z postanowieniem Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 11 października 2017 r. (znak ZN.5150.262.2.2017.JK), w którym odmówiono uzgodnienia projektu planu i przedstawiono warunki uzgodnienia projektu planu. Jednym z warunków było właśnie wyznaczenie przedmiotowej strefy ochrony konserwatorskiej.

- 3) uwagi z dnia 20.02.2019 r. (data wpływu 25.02.2019 r.) wniesionej przez Państwo U. J. P., dotyczącej zmiany przeznaczenie działek 33/3 i 33/4 z funkcji rolnej na funkcję umożliwiającą zabudowę jednorodziną mieszkaniową MN lub letniskową ML.

Uzasadnienie:

Wyznaczenie terenu zabudowy mieszkaniowej lub letniskowej położonego w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy zagrodowej (istniejące zabudowania) mogłoby doprowadzić do konfliktu pomiędzy tymi funkcjami. Ponadto, wnioskowany teren stanowi gruntu rolne niezabudowane (o powierzchni ok. 1 ha), położone poza zwartą zabudową wsi Sobącz.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się, m.in.: wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory krajobrazowe. 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.

Lokalizowanie nowej zabudowy na gruntach rolnych nie znajduje uzasadnienia w prowadzonej przez gminę polityce przestrzennej dążącej do minimalizacji przeznaczania gruntów rolnych na cele

nierolnicze. Zgodnie z rysunkiem Studium cały obszar planu znajduje się w tzw. strefie południowej (strefa 3), w rejonie R2 – „otoczenie jezior rynnowych: Sobąckie, Liniewskie, Polaszkowskie”, w którym dopuszczono do rozwoju funkcji rekreacyjnej pod warunkiem zachowania równowagi przyrodniczej. Kierunki rozwoju określone zostały w rozdziale 4.4 Kierunki zagospodarowania. Studium określa ogólne kierunki i zalecenia dotyczące polityki przestrzennej, m.in.:

- planowanie i zarządzanie rozwojem przestrzennym w harmonii ze środowiskiem przyrodniczym i kulturowym oraz zachowanie tożsamości kulturowej miejscowości,
- dopuszczenie koncentracji turystyki pobytowej w rejonach jeziornych, w sposób nie naruszający równowagi środowiskowej.
- oszczędne gospodarowanie zasobami terenowymi polegające na racjonalizacji wykorzystania przestrzeni zainwestowanych i preferowanie zwartego rozwoju miejscowości kluczowych w zakresie ujawnionych możliwości rozwoju,
- ograniczenie rozproszenia zabudowy.

W następnym rozdziale Studium określa elementy struktury przestrzennej, w tym strefy polityki przestrzennej i rejonu. Obszar planu położony jest w strefie 2, w której poza rozwojem rolnictwa ekologicznego i agroturystyki może nastąpić rozwój turystyki pobytowej, pod warunkiem zachowania równowagi przyrodniczej w otoczeniu jezior. Studium wskazuje również rejon o znaczącym potencjale rozwojowym, dla których, zgodnie z ustaleniami rozdziału 4.6 Polityka planistyczna, niezbędne jest uporządkowanie struktury przestrzennej, równoważenie zakresu dopuszczanej zabudowy z odpornością środowiska oraz ustalenie miejsc, które mogą być przeznaczone pod zabudowę. W tym samym rozdziale wskazane zostały pod zabudowę następujące grupy terenów:

- 1) wyznaczono na załączniku graficznym tereny rozwojowe dla dziewięciu ośrodków wzrostu;
- 2) tereny obecnie zabudowane i bezpośrednio do nich przyległe;
- 3) tereny objęte uchwalonymi planami zagospodarowania przestrzennego sporządzonymi wg ustawy z dnia 7 lipca 1994 o zagospodarowaniu przestrzennym (zgodnie z wykazem);
- 4) tereny objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego będącymi w trakcie procedury formalno-prawnej (zgodnie z wykazem);
- 5) tereny wnioskowane pod zabudowy w toku prac nad Studium wyznaczone na mapach uwarunkowań zagospodarowania (zgodnie z wykazem).

Biorąc pod uwagę powyższe, należy stwierdzić, że ustalenia Studium dopuszczają rozwój funkcji rekreacyjnej w obszarze planu, jednak pod określonymi warunkami. Plan uwzględnia te warunki i porządkuje strukturę przestrzenną obszaru, wskazuje pod zabudowę wyłącznie tereny obecnie zabudowane i bezpośrednio do nich przyległe, uwzględniając przy tym wydane decyzje o warunkach zabudowy.

Należy podkreślić, że obszar położony pomiędzy wnioskowanymi działkami a zwartą zabudową wsi Sobącz (zlokalizowany na północ od drogi powiatowej o nr 2413G) o powierzchni ok. 9,3 ha, zgodnie z wydanymi decyzjami o warunkach zabudowy, przeznaczony jest pod zabudowę wraz z niezbędną infrastrukturą komunikacyjną, z czego na chwilę obecną zabudowane zostało tylko ok. 0,35 ha. Rezerwa terenów przeznaczonych pod zabudowę jest zatem wystarczająca, a przeznaczenie kolejnych gruntów rolnych pod zabudowę, w takiej sytuacji, staje w sprzeczności z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), a w szczególności art. 1 ust. 4 pkt 4.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr V/47/2019

Rady Gminy Liniewo

z dnia 28 marca 2019 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 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) Rada Gminy Liniewo określa następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

1. Na obszarze objętym planem przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy: rozbudowa i ewentualna przebudowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

2. Nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji.

3. Powyżej wymienione inwestycje mogą być finansowane ze środków własnych gminy lub przy wykorzystaniu dotacji.

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 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), zwanej dalej ustawą, w związku z art. 20 ust. 1 ustawy, przedkładam projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (obszaru położonego w zachodniej części obrębu geodezyjnego Sobącz) celem jego uchwalenia.

Przedmiotowa uchwała, wypełnia dyspozycje zawarte w uchwale Nr uchwały Nr XXI/184/2016 Rady Gminy Liniewo z dnia 28 grudnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego dalej „projektem planu”.

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:

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) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
– ze względu na uwarunkowania, brak przedmiotu regulacji na obszarze objętym planem.

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.

Projekt planu został opracowany na podstawie ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Liniewo” (przyjętego uchwałą Nr VIII/54/2003 Rady Gminy Liniewo z dnia 8 lipca 2003 r., z późn. zm.), zwanego dalej „Studium”.

Ustalenia projektu planu nie naruszają ustaleń Studium.

Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 40 ha, zlokalizowany w zachodniej części obrębu geodezyjnego Sobącz. Obszar opracowania leży w zachodniej części gminy Liniewo, w odległości ok. 4,5 km na zachód od siedziby gminy. Obszar planu obejmuje fragment zachodniej części wsi Sobącz oraz tereny po jej zachodniej stronie. Od północy obszar planu przylega do drogi powiatowej nr 2415G relacji: droga wojewódzka nr 221 – Nowy Barkoczyn – Sobącz (stary numer: 10420). Na zachód rozciągają się tereny rolne, natomiast od strony południowej teren mpzp ogranicza krawędź rynny polodowcowej łączącej dwa jeziora – Sobackie i Hutowe. Obszar opracowania obejmuje istniejące zabudowania mieszkaniowe w zachodniej części wsi Sobącz i zabudowę zagrodową po zachodniej stronie wsi wraz z otaczającymi gruntami rolnymi. Z całkowitej powierzchni planu pod zabudowę letniskową, mieszkaniową i zagrodową wraz z terenami obsługi komunikacyjnej przeznacza się tylko ok. 6,0 ha, włączając w to tereny już zabudowane oraz istniejące drogi. Dodatkowo ok. 1,4 ha terenu po dawnej zabudowie folwarcznej zostanie przeznaczone pod zieleń urządzoną z usługami sportu i rekreacji. Pozostałe tereny zostaną utrzymane jako rolne i 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 dla poszczególnych terenów oraz w § 6 uchwały;

2) walorów architektonicznych i krajobrazowych – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów oraz w § 7 uchwały;

3) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w § 7 uchwały;

4) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w § 7, § 10 i §13 uchwały;

5) walorów ekonomicznych przestrzeni – zostało spełnione poprzez przeznaczenie pod zabudowę, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w pierwszej kolejności terenów już zabudowanych, w miejscach zainwestowanych, posiadających pełne lub częściowe uzbrojenie w infrastrukturę techniczną. Ponadto, dla terenów, gdzie nastąpi wzrost wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego ustalono opłatę planistyczną, która będzie mogła być wykorzystana na dofinansowania inwestycji niezbędnych do przygotowania nowych terenów budowlanych pod przyszłe zainwestowanie;

6) prawa własności – zostało spełnione ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności. Jedynie w przypadku niemożności prowadzenia linii rozgraniczających po granicach istniejących podziałów geodezyjnych były one wyznaczana inaczej;

7) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – w granicach opracowania, jak również w jego otoczeniu, nie występują tereny, obiekty i urządzenia służące potrzebom obronności i bezpieczeństwa państwa;

8) potrzeb interesu publicznego – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w § 9 uchwały;

9) potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – zostało spełnione poprzez zawarte w §13 uchwały zapisy. W planie nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej tak, aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi;

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 dniu 28.03.2017 r. w prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu oraz na stronie internetowej gminy umieszczone zostało ogłoszenie/obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu. W wyznaczonym terminie składanie wniosków (tj. do 21.04.2017 r.) wpłynęło 5 wniosków, z czego 2 dotyczyły działek zlokalizowanych poza obszarem opracowania planu. Jeden wniosek nie został uwzględniony, pozostałe wnioski zostały częściowo uwzględnione. Po przygotowaniu projektu planu i jego uzgodnieniu/zaopiniowaniu zapewniono ponownie możliwość udziału społeczeństwa w przygotowaniu planu miejscowego poprzez umieszczone (w prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu oraz na stronie internetowej gminy) w dniu 22.05.2018 r. ogłoszenie/obwieszczenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia, które trwało 29.05.2018 r. do 19.06.2018 r., w dniu 30.05.2018 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 (tj. do 3.07.2018 r.) wpłynęły 2 uwagi, z czego żadna nie została uwzględniona. W związku z koniecznością doprecyzowania ustaleń szczegółowych dla terenów rolniczy i terenów lasów, wprowadzono jednoznaczny zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego. Ponadto, doprecyzowano ustalenia ogólne i w paragrafie 7 w pkt 1 dopisano: "w rozumieniu przepisów ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko, za wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi.". Po wprowadzeniu powyższych zmian ponownie wyłożono projekt planu do publicznego wglądu. W dniu 17.01.2019 r. (w prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu oraz na stronie internetowej gminy) zostało umieszczone ogłoszenie o ponownym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu. W trakcie ponownego wyłożenia, które trwało 24.01.2019 r. do 14.02.2019 r., w dniu 11.02.2019 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 (tj. do 28.02.2019 r.) wpłynęła 1 uwaga, która nie została uwzględniona;

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 uchwały 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 gminy. 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 miejscowego, 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 miejscowego do publicznego wglądu. Na potrzeby przygotowywanego projektu planu miejscowego została przeanalizowana chłonność terenu, z uwzględnieniem terenów już zainwestowanych oraz przeznaczonych pod nową zabudowę. Ponieważ projekt planu stanowi tylko część obszaru gminy, szczegółowe analizy dotyczące rozwoju gminy, wyznaczenia obszarów pod rozwój infrastruktury społecznej zostały wykonane na potrzeby opracowywanego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 Ustawy, polegające na tym, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu 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 optymalnego rozplanowania układu drogowego. Ponadto, rozmieszczenie określonych w planie funkcji, związanych z przeznaczeniem terenu, warunkowane było sąsiedztwem i klasą techniczną wyznaczonego i istniejącego układu drogowego, tak aby zapewnić optymalne wykorzystanie dróg, przy jednoczesnym minimalizowaniu uciążliwości powodowanych w szczególności poprzez transport samochodowy;

2) lokalizowanie nowej zabudowy w sposób umożliwiający maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu, zostało spełnione w wyniku ustalenia przeznaczenia terenów w sposób taki, aby zapewnić możliwie sprawne i krótkie dojeżdżania do istniejących przystanków komunikacji publicznej;

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, zostało spełnione w wyniku rozplanowania układu komunikacyjnego;

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego zostało spełnione poprzez wyznaczanie terenów pod zabudowę

w sąsiedztwie istniejącej zabudowy lub 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.

Projekt planu został opracowany zgodnie z ustaleniami Studium oraz aktualną polityką gminy. Gmina nie posiada aktualnej oceny aktualności studium i planów miejscowych.

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

Na podstawie przygotowanej na potrzeby projektu planu miejscowego 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, opłaty planistycznej, itp., jednak koszty związane z realizacją infrastruktury technicznej przewyższą prognozowane wpływy. Należy jednak podkreślić, że zagospodarowanie terenów objętych planem miejscowym, będzie skutkowało dla gminy wieloma korzyściami niefinansowymi. Jednoznaczne określenie przeznaczenia terenów, realizacja dróg i budowa infrastruktury będą motorem aktywizującym rozwój. Do korzyści z uchwalenia planu miejscowego należy zaliczyć uporządkowanie przestrzeni stworzenia ram prawnych określających zagospodarowanie terenów w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa, 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 miejscowego w dniu 28.03.2017 r. w prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu oraz na stronie internetowej gminy umieszczone zostało ogłoszenie/obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu. W wyznaczonym terminie składanie wniosków (tj. do 21.04.2017 r.) wpłynęło 5 wniosków, z czego 2 dotyczyły działek zlokalizowanych poza obszarem opracowania planu. Jeden wniosek nie został uwzględniony, pozostałe wnioski zostały częściowo uwzględnione. Po przygotowaniu projektu planu i jego uzgodnieniu/zaopiniowaniu zapewniono ponownie możliwość udziału społeczeństwa w przygotowaniu planu miejscowego poprzez umieszczenie (w prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu oraz na stronie internetowej gminy) w dniu 22.05.2018 r. ogłoszenie/obwieszczenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia, które trwało 29.05.2018 r. do 19.06.2018 r., w dniu 30.05.2018 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 (tj. do 3.07.2018 r.) wpłynęły 2 uwagi, z czego żadna nie została uwzględniona. W związku z koniecznością doprecyzowania ustaleń szczegółowych dla terenów rolniczy i terenów lasów, wprowadzono jednoznaczny zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego. Ponadto, doprecyzowano ustalenia ogólne i w paragrafie 7 w pkt 1 dopisano: "w rozumieniu przepisów ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko, za wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi.". Po wprowadzeniu powyższych zmian ponownie wyłożono projekt planu do publicznego wglądu. W dniu 17.01.2019 r. (w prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu oraz na stronie internetowej gminy) zostało umieszczone ogłoszenie o ponownym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu. W trakcie ponownego wyłożenia, które trwało 24.01.2019 r. do 14.02.2019 r., w dniu 11.02.2019 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 (tj. do 28.02.2019 r.) wpłynęła 1 uwaga, która nie została uwzględniona.

6. Opis przesądzeń planistycznych podjętych w trakcie opracowania projektu planu miejscowego.

Projekt planu wprowadza ustalenia planistyczne w postaci warunków zabudowy i zagospodarowania terenów przeznaczonych pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej z zielenią, letniskowej i zagrodowej wraz z towarzyszącą infrastrukturą komunikacyjną oraz terenami rolniczymi i lasów. Projekt planu określa układ komunikacyjny w powiązaniu z układem zewnętrznym. Projekt planu zawiera ustalenia dotyczące: przeznaczenia terenu, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagań wynikających z 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 oraz obsługi komunikacyjnej.

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.