UCHWAŁA NR XXXIX/325/2022
RADY GMINY LINIEWO

z dnia 19.05.2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w centralnej części miejscowości Chrztowo oraz części działki nr 276/1 w obrębie Garczyn

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/201/2020 Rady Gminy Liniewo z dnia 30 października 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w centralnej części miejscowości Chrztowo oraz części działki nr 276/1 w obrębie Garczyn, 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 obszaru położonego w centralnej części miejscowości Chrztowo oraz części działki nr 276/1 w obrębie Garczyn, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni ok. 35,4 ha, przedstawiony na rysunku planu, zgodny z uchwałą Nr XXIII/201/2020 Rady Gminy Liniewo z dnia 30 października 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w centralnej części miejscowości Chrztowo oraz części działki nr 276/1 w obrębie Garczyn.

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.

§ 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; Linia ta nie dotyczy: urządzeń budowlanych, sieci infrastruktury technicznej i urządzeń z nimi związanych, obiektów małej architektury, miejsc do parkowania dla samochodów, dojść, 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 detalów 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, dojść, 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 detalów wystroju architektonicznego;

4) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy 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, przeładunek, 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 najniżej położonej części tego obiektu budowlanego do najwyżej położonej części tego obiektu budowlanego.

§ 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) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) przeznaczenia terenów.

2. Następujące oznaczenie graficzne przedstawione na rysunku planu stanowi oznaczenie 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) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;

2) 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;

3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów lub ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;

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

§ 5. 1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, dla terenów oznaczonych symbolami: 1MN ÷ 4MN;

2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa, dla terenów oznaczonych symbolami: 1MN/U ÷ 4MN/U;

3) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa zagrodowa, dla terenów oznaczonych symbolami: 1MN/RM ÷ 4MN/RM;

4) usługi publiczne, zabudowa usługowa, dla terenu oznaczonego symbolem 1UP/U;

5) droga publiczna klasy lokalnej, dla terenu oznaczonego symbolem 1KDL;

6) droga wewnętrzna, dla terenów oznaczonych symbolami: 1KDW ÷ 4KDW;

7) teren rolniczy, dla terenów oznaczonych symbolami: 1R ÷ 3R;

8) las, dla terenów oznaczonych symbolami: 1ZL÷ 2ZL;

9) zieleń, dla terenów oznaczonych symbolami: 1Z ÷ 4Z.

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.

§ 6. 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.

§ 7. 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 i MN/RM jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

c) dla terenu 1UP/U jak dla terenów zagospodarowanych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

d) dla pozostałych terenów nie ustala się.

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

1) dla terenu 1KDL zakaz realizacji tymczasowych obiektów budowlanych usługowo-handlowych;

2) dla terenu 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^2 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 obszaru, o którym 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 jest obszar położony w granicach Polaszkowskiego 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^2;

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 wydzieleń 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 dróg wewnętrznych, o których mowa w lit. c,

b) powiązanie z zewnętrznych układem komunikacyjnym poprzez tereny: 1KDL, 1KDW 2KDW lub poprzez drogi wewnętrzne, o których mowa w lit. c,

c) dopuszczenie wydzielania dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 6 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 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;

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;

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;

7) 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;

8) zaopatrzenia w gaz z sieci gazowej niskiego ciśnienia o średnicy nie mniejszej niż 32 mm lub indywidualnych źródeł gazu;

9) zaopatrzenia w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia lub indywidualnych źródeł energii, w tym odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100kW;

10) 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, MN/U, MN/RM;

2) 0,01 % dla pozostałych terenów.

Rozdział 2.
Ustalenia szczegółowe

§ 14. 1. Dla terenów MN ustala się przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Dopuszczenie realizacji wyłącznie usług nieuciążliwych w budynku mieszkalnym jednorodzinnym 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) dachy budynku o kącie połaci dachowej do 45°;

3) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;

4) intensywności zabudowy od 0,001 do 1;

4. Ustala się powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m^2.

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

6. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów z dróg, o których mowa w § 12 pkt 1.

§ 15. 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) dachy budynku o kącie połaci dachowej do 45°;

3) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;

4) intensywności zabudowy od 0,001 do 1;

4. Ustala się powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m^2.

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

6. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów z dróg, o których mowa w § 12 pkt 1.

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

2. Dopuszczenie realizacji wyłącznie usług nieuciążliwych w budynku mieszkalnym jednorodzinnym 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) dachy budynku o kącie połaci dachowej do 45°;

3) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;

4) intensywności zabudowy od 0,001 do 1;

4. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m^2.

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

6. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów z dróg, o których mowa w § 12 pkt 1.

§ 17. 1. Dla terenu 1UP/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) dachy budynku o kącie połaci dachowej do 45°;

3) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej;

4) intensywności zabudowy od 0,001 do 1,6.

4. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów z dróg, o których mowa w § 12 pkt 1.

§ 18. 1. Dla terenu 1KDL ustala się przeznaczenie terenu droga publiczna klasy lokalnej o szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

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

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

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

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

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

§ 21. 1. Dla terenów ZL ustala się przeznaczenie terenu: las.

2. Ustala się zakaz zabudowy.

§ 22. 1. Dla terenów Z ustala się przeznaczenie terenu: zieleń.

2. Ustala się powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Dla terenu 1Z ustala się powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 90% powierzchni działki budowlanej.

4. Dopuszcza się realizację: urządzeń wodnych, zbiorników wodnych, oczek wodnych, ciągów pieszych, ciągów pieszo-rowerowych, ścieżek rowerowych, urządzeń wypoczynkowych, rekreacyjnych i sportowych.

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