

## UCHWAŁA NR 485/L/VIII/2023 RADY GMINY LINIA

z dnia 14 czerwca 2023 r.

### w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 124/14 i 116 w obrębie geodezyjnym Niepoczółowice w gminie Linia

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. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 20 i art. 34 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) oraz w związku z Uchwałą Nr 339/XXXI/VIII/2022 Rady Gminy Linia z dnia 24 stycznia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 124/14 i 116 w obrębie geodezyjnym Niepoczółowice w gminie Linia, Rada Gminy Linia uchwala, co następuje:

#### DZIAŁ I.

##### Postanowienia ogólne

§ 1. Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Linia, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 124/14 i 116 w obrębie geodezyjnym Niepoczółowice w gminie Linia, obejmujący obszar o powierzchni ok. 1,86 ha, w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

§ 2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych 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 zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 3. Część tekstowa uchwały została podzielona na następujące jednostki redakcyjne:

1) **Dział I** zawierający postanowienia ogólne;

2) **Dział II** zawierający ustalenia planu:

- a) Rozdział I zawierający ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- b) Rozdział II zawierający ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego,
- c) Rozdział III zawierający ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
- d) Rozdział IV zawierający ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu,
- e) Rozdział V zawierający ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej,
- f) Rozdział VI zawierający ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- g) Rozdział VII zawierający ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu,

- h) Rozdział VIII zawierający ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,
  - i) Rozdział IX zawierający ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
  - j) Rozdział X zawierający ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowywania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
  - k) Rozdział XI zawierający ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
  - l) Rozdział XII zawierający ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów,
  - m) Rozdział XIII zawierający ustalenia dotyczące stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.);
- 3) **Dział III** zawierający ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów wyróżnionych w planie;
- 4) **Dział IV** zawierający ustalenia końcowe.

## **DZIAŁ II.** **Ustalenia ogólne**

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o jednakowym przeznaczeniu i jednakowych zasadach zagospodarowania;
- 3) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć wyrażony w procentach stosunek sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce do jej powierzchni;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar sytuowania nowych budynków i budowli. Linia ta nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, okapów, gzymsów, zadaszeń nad wejściami do budynków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych budynków, sieci uzbrojenia terenu, urządzeń budowlanych;
- 5) **zagospodarowaniu tymczasowym** – należy przez to rozumieć sposób wykorzystania i urządzenia terenu a także sposób użytkowania obiektu inny niż przeznaczenie terenu w planie, dopuszczony na czas określony tj. do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu; zasady tymczasowego zagospodarowania określają ustalenia szczegółowe;
- 6) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynku w rozumieniu przepisów odrębnych, a także wysokość innych obiektów budowlanych mierzona od najniższej położonej rzędnej terenu w miejscu posadowienia do najwyższej położonego punktu tego obiektu;
- 7) **froncie działki** - rozumie się przez to część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 8) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny zgodnie z przepisami prawa budowlanego;
- 9) **miejscu postojowym** - miejsca postojowe dla samochodów osobowych na powierzchni terenu (usytuowane na parkingach), w garażach (wbudowanych lub wolno stojących) lub wiatach.

§ 5. Dla każdego terenu oznaczonego na rysunku planu obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia szczegółowe przyporządkowane do danego terenu zgodnie z konkretnym paragrafem.

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

- 1) granica obszaru objętego opracowaniem planu;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol przeznaczenia terenów: zgodnie z ustaleniami w §7;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:

- 1) istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne SN 15kV;
- 2) strefy ochronne od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 15kV;
- 3) linie rozgraniczające teren drogi wewnętrznej w przyległym planie miejscowym.

### **Rozdział 1.**

#### **Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**

§ 7. 1. Obszar planu obejmuje łącznie 7 terenów, w tym 3 tereny komunikacji. Są to następujące rodzaje przeznaczenia i ich symbole:

- 1) tereny zabudowy zagrodowej – **RZM**;
- 2) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy – **RN**;
- 3) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej – **KR**.

### **Rozdział 2.**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

§ 8. . 1. Na terenach oznaczonych symbolem **RZM** ustala się:

- 1) zakaz stosowania jaskrawych kolorów w wykończeniu elewacji obiektów budowlanych;
- 2) zaleca się realizację zieleni towarzyszącej w zainwestowaniu.

2. Należy zachować drzewa niekolidujące z planowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu. Dopuszcza się wycinkę drzew chorych oraz zagrażających bezpieczeństwu ludzi i mienia.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

§ 9. 1. Cały obszar planu znajduje się w granicach otuliny Kaszubskiego Parku Krajobrazowego. Wszelkie działania inwestycyjne muszą być zgodne z przepisami odrębnymi.

2. Powierzchnie terenu należy chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania i do zalewania działek sąsiednich.

3. Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na niezainwentaryzowany drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.

4. Zagospodarowanie terenu nie może spowodować zmiany stosunków wodnych na obszarze objętym planem oraz obszarach sąsiednich.

5. Ustala się dla poszczególnych terenów następujące standardy ochrony akustycznej w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska oraz rozporządzenia dot. dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:

- 1) dla terenów o symbolach **RZM** – jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

6. Przy realizacji ustaleń planu należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk gatunków chronionych, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną.

7. Obowiązuje zapewnienie należytej ochrony terenom zagrożonym erozją położonym na stokach o nachyleniu ponad 10%, poprzez utrzymywanie i kształtowanie na nich trwałej pokrywy roślinnej w postaci zadarnień, zakrzewień, lub zadrzewień.

8. Ewentualną wycinkę drzew powinno przeprowadzić się poza okresem lęgowym ptaków (zgodnie z przepisami odrębnymi). Przed wycinką drzewa powinny zostać zinwentaryzowane pod kątem zasiedlenia przez ptaki, owady (i nietoperze) oraz występowania na nich porostów.

#### **Rozdział 4.**

##### **Zasady kształtowania krajobrazu**

§ 10. W celu ochrony walorów krajobrazu zaleca się nasadzenia alei drzew wzdłuż istniejących i projektowanych ciągów komunikacyjnych z zachowaniem zasad bezpieczeństwa ruchu drogowego.

#### **Rozdział 5.**

##### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej**

§ 11. 1. Na obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej podlegające ochronie.

2. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji prac ziemnych na przedmiot posiadający cechy zabytku zastosowanie mają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

#### **Rozdział 6.**

##### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

§ 12. Na obszarze planu nie występują przestrzenie publiczne.

#### **Rozdział 7.**

##### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

§ 13. 1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla poszczególnych terenów określone są w Dziale III uchwały.

2. W odniesieniu do parametrów i wskaźników zabudowy określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów:

- 1) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 2) ustalenie wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej.
3. Ustalenia dotyczące podziałów geodezyjnych:
  - 1) na całym obszarze dopuszcza się łączenie działek oraz ich podział zgodnie z ustaleniami planu;
  - 2) dopuszcza się możliwość wydzielenia działki o powierzchni mniejszej, niż ustalono w kartach terenu w celu powiększenia sąsiedniej działki, dla poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej albo w celu regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami; działka, która podlega podziałowi, po podziale musi spełniać parametry określone w ustaleniach szczegółowych;
  - 3) ustalone w planie zasady podziału terenu nie dotyczą wydzieleni geodezyjnych dla sieci i urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej. Dla urządzeń infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działki o powierzchni i parametrach dowolnych.

#### **Rozdział 8.**

##### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym 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**

§ 14. 1. Na obszarze objętym planem nie występują: tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych. Jednakże w przypadku lokalizowania obiektów na terenach stanowiących strome skarpy, w razie konieczności należy sporządzić analizę geotechniczną warunków posadowienia budynków i budowli lub warunków technicznych umocnienia skarp.

2. Na dzień uchwalenia planu nie został sporządzony audyt krajobrazowy, o którym mowa w przepisach odrębnych, w związku z czym w granicach planu nie zostały wyznaczone krajobrazy priorytetowe.

#### **Rozdział 9.**

##### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

§ 15. 1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i wtórnego podziału nieruchomości.

#### **Rozdział 10.**

##### **Szczegółne warunki zagospodarowywania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

§ 16. Szczegółne warunki zagospodarowywania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy określone są w Dziale III niniejszej uchwały.

#### **Rozdział 11.**

##### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

§ 17. 1. Obsługę komunikacyjną terenów ustala się bezpośrednio z istniejących dróg publicznych, znajdujących się poza granicami planu, oraz poprzez dojazdy wydzielone zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla danego terenu.

2. Ustalenia dotyczące zapewnienia miejsc parkingowych:

1) ustala się minimalne wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych:

- a) 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie,
- b) dla posiadaczy kart parkingowych 0 miejsc parkingowych;

2) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach działki lub posesji przynależnej do budynku;

3. Drogi do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18. 1. Zasady lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:

- 1) na całym obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, a także przebudowy, rozbudowy sieci i urządzeń istniejących;
- 2) dopuszcza się zmianę lokalizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury:

1) **w zakresie zaopatrzenia w wodę:** zaopatrzenie z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej; dopuszcza się ujęcia własne; należy zabezpieczyć wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) **w zakresie odprowadzenia ścieków:**

- a) obowiązuje odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej,
- b) jako rozwiązanie tymczasowe do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, na terenach nieposiadających dostępu do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się szczelne zbiorniki na ścieki. Po rozbudowie sieci kanalizacyjnej wszystkie obiekty należy obowiązkowo podłączyć do sieci, a szczelne zbiorniki na ścieki bezwzględnie zlikwidować. Nie dopuszcza się funkcjonowania równocześnie kanalizacji sanitarnej i indywidualnych systemów gromadzenia ścieków;
- c) na obszarach, w których nie planuje się budowy sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się lokalizację przydomowych oczyszczalni ścieków.

3) **w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:**

- a) z dachów obiektów kubaturowych – do systemu kanalizacji deszczowej lub lokalne odprowadzenie na terenie działki do gruntu; zaleca się gromadzenie wód opadowych w celu późniejszego wykorzystania do nawodnienia trawników, zieleńców, do prac porządkowych lub celów p. poz.,

- b) z terenów parkingów, dróg utwardzonych, placów manewrowych odprowadzenie do odbiornika (tj. rowu, gruntu, zbiornika lub kanalizacji deszczowej ) zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) zakazuje się powierzchniowego odprowadzania wód deszczowych poza granice nieruchomości,
  - d) należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej,
  - e) należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby na analizowanym terenie, a także na terenach przyległych nie naruszyć stosunków gruntowo wodnych,
  - f) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych,
  - g) zaleca się zagospodarowanie terenu uwzględniające infiltrację wód opadowych poprzez wszelkiego rodzaju półprzepuszczalne powierzchnie chłonne, umożliwiające wsiąkanie oraz wykorzystanie zgromadzonych wód przez rośliny;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:**
- a) z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia, zgodnie z przepisami odrębnymi
  - b) obowiązuje rozbudowa sieci i urządzeń dystrybucji energii elektrycznej w zakresie niezbędnym do zaopatrzenia w energię elektryczną zabudowy na całym obszarze opracowania,
  - c) nowoprojektowane sieci SN i NN należy realizować jako sieci kablowe; w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się budowę sieci napowietrznych;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:** obowiązuje zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:** z sieci gazowej lub w sposób indywidualny;
- 7) w zakresie utylizacji odpadów stałych:**
- a) po segregacji wywóz na składowisko odpadów za pośrednictwem specjalistycznych jednostek, zgodnie ze stosownymi uchwałami Rady Gminy Linia,
  - b) gospodarka odpadami musi być zgodna z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie obsługi telekomunikacyjnej:** uzbrojenie w usługi telekomunikacyjne w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną.

## **Rozdział 12.**

### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

**§ 19. 1.** Na całym obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego. Do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu, bez prawa lokalizacji nowej zabudowy niezgodnej z planem.

2. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów i urządzeń służących obsłudze budowy.

## **Rozdział 13.**

### **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

**§ 20.** Stawkę procentową ustala się w wysokości 30%.

## **DZIAŁ III.**

### **Ustalenia szczegółowe**

**§ 21. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.1RZM i 2.2RZM:**

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej,
  - a) ustala się następujące formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - maksymalnie 2 budynki mieszkalne jednorodzinne wchodzące w skład gospodarstwa rolnego,

- budynki oraz budowle służące gospodarce rolnej,
  - budynki towarzyszące (garaże, budynki gospodarcze),
  - zabudowę siedliska rolniczego należy kształtować w taki sposób aby budynki gospodarcze i inwentarskie (sytuowane równolegle bądź prostopadle do budynku mieszkalnego) wytworzyły czworokątny dziedziniec wewnętrzny,
  - dopuszcza się lokalizację dojazdów do gruntów rolnych,
  - dopuszcza się sieci i obiekty infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §18 niniejszej uchwały;
- b) wyklucza się następujące formy zabudowy i zagospodarowania terenów:
- budynki inwentarskie o łącznej liczbie inwentarza w granicach jednego siedliska rolniczego przekraczającej 20DJP;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) **nieprzekraczalna linia zabudowy:** dla terenu **1.1RZM** 10,0 m od granicy z terenami **1.2KR** i **1.3KR**, jak na rysunku planu;
  - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** maksymalnie 10%;
  - c) **wskaźnik intensywności zabudowy:** minimalny 0,0, maksymalny 0,2;
  - d) **powierzchnia biologicznie czynna:** minimalnie 70%;
  - e) **wysokość zabudowy:** nie więcej niż 9,5 m;
  - f) **geometria głównej połaci dachu:**
    - dla budynków mieszkalnych - dachy kalenicowe dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównej połaci dachu od 35° do 45°,
    - dla pozostałych budynków (gospodarczych i inwentarskich) - dachy kalenicowe dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównej połaci dachu od 25° do 45°,
    - dopuszcza się dachy naczółkowe, lukarny i wykusze,
  - g) **poziom posadzki parteru:** nie więcej niż 0,8 m mierzony od średniej rzędnej terenu wokół budynku;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości:
- a) wielkość działki: minimalnie 3000m<sup>2</sup>,
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:
- a) dostępność drogowa dla terenu **1.1RZM**: z terenów **1.2KR** i **1.3KR**,
  - b) dostępność drogowa dla terenu **2.2RZM**: z drogi znajdującej się poza granicami planu lub poprzez teren **2.3RN**,
  - c) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 17 ust. 2 niniejszej uchwały;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z §9 niniejszej uchwały;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z § 11 niniejszej uchwały;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: nie dotyczy.
- § 22. Ustalenia szczególne dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 2.1RN i 2.3RN:**
- 1) przeznaczenie terenu: teren rolnictwa z zakazem zabudowy,
    - a) dopuszcza się zalesienie terenu,
    - b) ustala się następujące formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
      - uprawa gruntów rolnych, zieleń naturalna, łąki i pastwiska,

- dopuszcza się lokalizację dróg dojazdowych do gruntów rolnych,
- dopuszcza się sieci i obiekty infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §18 niniejszej uchwały;

- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: nie ustala się;
- 3) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu: zgodnie z §17 niniejszej uchwały oraz poprzez tereny przyległe;
- 4) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z §9 niniejszej uchwały;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z § 11 niniejszej uchwały
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów: przez teren przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN 15kV, obowiązują ustalenia zawarte w §18 niniejszej uchwały.

**§ 23. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.2KR, 1.3KR i 2.4KR:**

- 1) przeznaczenie terenu: **teren komunikacji drogowej wewnętrznej**;
- 2) parametry, wyposażenie, dostępność:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu,
  - b) wyposażenie: dowolne,
  - c) dostępność: bez ograniczeń;
- 3) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy;
- 4) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z §9 niniejszej uchwały;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z § 11 niniejszej uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów: nie dotyczy.

**DZIAŁ IV.  
Ustalenia końcowe**

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Linia.

§ 26. Traci moc: uchwała Nr 274/XXXVI/IV/2006 Rady Gminy Linia z dnia 20 października 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Niepoczołowice w gminie Linia, w granicach określonych na załączniku nr 1.

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

Przewodniczący Rady Gminy  
Linia

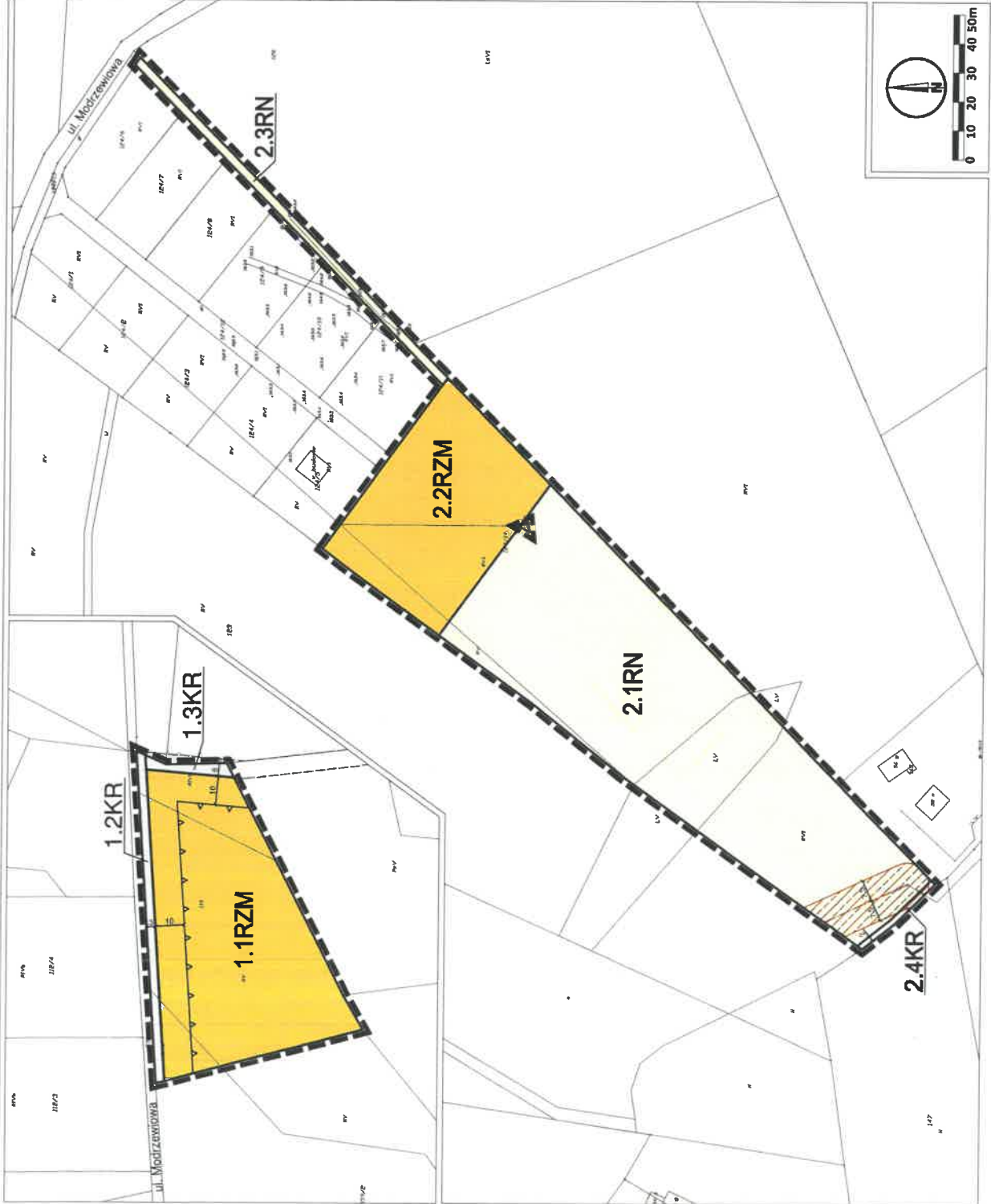
  
**Tadeusz Klein**

  
**Artur Winkler**

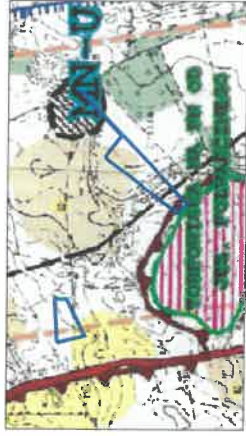
**RADCA PRAWNY**



# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁEK NR 124/14 I 116 W OBRĘBIE GEODEZYJNYM NIEPOCZOŁOWICE W GMINIE LINIA



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ  
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY LINIA



granica opracowania planu

obszary użytki s/pt

kompleksy gruntów IV klasy

kompleksy gruntów organicznych (E,T)

istniejąca i projektowana zabudowa wsi o różnej funkcji

tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

tereny zabudowy usługowej

MIN

U

## OZNACZENIA

1. Ustalenia planu

1.1 Ustalenia ogólne

granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

nieprzekraczalna linia zabudowy

1.2 Przeznaczenie terenów

RZM teren zabudowy zagrodowej

RN teren rolniczy z zakazem zabudowy

KR teren komunikacji drogowej wewnętrznej

2. Szczegółne warunki zagospodarowania terenu i ograniczenia w ich zagospodarowaniu

istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne SN 15KV

strefy ochronne od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 15KV

3. Informacje nie będące ustaleniami planu

linie rozgraniczające teren drogi wewnętrznej w przyjęłym planie miejscowym

Cały obszar planu znajduje się w granicach osiedli Kaszubskiego Parku Krajobrazowego

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
dla działek nr 124/14 i 116 w obrębie geodezyjnym Niepoczłowice w gminie Linia

SPORZĄDZAJĄCY: ZALĄCZNIK NR 1

WOJEWÓDZKI LUBUSKI

SKALA 1:1000

ZESPÓŁ AUTORSKI: MGR INŻ. ARCH. MALGORZATA OSSOWSKA

OPRACOWANIE: MGR INŻ. ARCH. MALGORZATA OSSOWSKA

PROJEKTOWAŁ: MGR INŻ. ARCH. MALGORZATA OSSOWSKA

PROJEKTOWAŁ: MGR INŻ. ARCH. MALGORZATA OSSOWSKA

PROJEKTOWAŁ: MGR INŻ. ARCH. MALGORZATA OSSOWSKA

PROJEKTOWAŁ: MGR INŻ. ARCH. MALGORZATA OSSOWSKA

PROJEKTOWAŁ: MGR INŻ. ARCH. MALGORZATA OSSOWSKA

PROJEKTOWAŁ: MGR INŻ. ARCH. MALGORZATA OSSOWSKA

PROJEKTOWAŁ: MGR INŻ. ARCH. MALGORZATA OSSOWSKA

PROJEKTOWAŁ: MGR INŻ. ARCH. MALGORZATA OSSOWSKA

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 485/L/VIII/2023

Rady Gminy Linia

z dnia 14 czerwca 2023 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

Na podstawie art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu.

Na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu może wnieść uwagi w terminie nie krótszym niż 14 dni od daty zakończenia wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

**Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 124/14 i 116 w obrębie geodezyjnym Niepoczolowice w gminie Linia został wyłożony do publicznego wglądu w Urzędzie Gminy Linia w dniach 23.03.2023 r. do 12.04.2023 r.**

**W wyznaczonym zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym terminie do 26.04.2023 r. nie wpłynęła żadna uwaga.**

**PRZEWODNICZĄCY  
Rady Gminy Linia**

*Tadeusz Klein*  
Tadeusz Klein

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 485/L/VIII/2023

Rady Gminy Linia

z dnia 14 czerwca 2023 r.

## **Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz na podstawie ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1634 z późn. zm.) Rada Gminy Linia rozstrzyga, co następuje:

### **I. Zadania własne gminy**

1. Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, finansowanych z udziałem środków z budżetu gminy zalicza się:

- budowę dróg gminnych wraz z ich oświetleniem,
- budowę wodociągów i urządzeń wodociągowych,
- budowę kanalizacji sanitarnej z urządzeniami,
- budowę kanalizacji deszczowej z urządzeniami.

2. Przepisom o finansach publicznych podlegają inwestycje, które realizowane są z udziałem środków publicznych zdefiniowanych w art. 5 ustawy o finansach publicznych oraz środków pochodzących z funduszy strukturalnych UE.

3. Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, jak:

- zaopatrzenie w energię elektryczną,
- zaopatrzenie w energię ciepłą,
- zaopatrzenie w gaz,

podlegają dodatkowo regulacjom ustawy Prawo energetyczne. Zaopatrzenie w te media realizują przedsiębiorstwa energetyczne. Inwestycje z zakresu zaopatrzenia nie są finansowane z udziałem środków z budżetu gminy. Wskazane w ustawie Prawo energetyczne zadania własne gminy, finansowane z jej budżetu, obejmują wykonanie oświetlenia dróg, których gmina jest zarządcą - czyli dróg gminnych.

### **II. Budowa dróg**

W granicach planu nie przewiduje się realizacji dróg należących do zadań własnych gminy.

### **III. Uzbrojenie terenu**

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę:**

- a) zaopatrzenie z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej; należy zabezpieczyć wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu kanalizacji sanitarnej:**

- a) obowiązuje odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej,
- b) jako rozwiązanie tymczasowe do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, na terenach nieposiadających dostępu do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się szczelne zbiorniki na ścieki. Po rozbudowie sieci kanalizacyjnej wszystkie obiekty należy obowiązkowo podłączyć do sieci, a szczelne zbiorniki na ścieki bezwzględnie zlikwidować. Nie dopuszcza się funkcjonowania równocześnie kanalizacji sanitarnej i indywidualnych systemów gromadzenia ścieków;

c) na obszarach, w których nie planuje się budowy sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się lokalizację przydomowych oczyszczalni ścieków

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy kanalizacji deszczowej:**

- a) z dachów obiektów kubaturowych – do systemu kanalizacji deszczowej lub lokalne odprowadzenie na terenie działki do gruntu; zaleca się gromadzenie wód opadowych w celu późniejszego wykorzystania do nawodnienia trawników, zieleńców, do prac porządkowych lub celów p. poż.,
- b) z terenów parkingów, dróg utwardzonych, placów manewrowych odprowadzenie do odbiornika (tj. rowu, gruntu, zbiornika lub kanalizacji deszczowej) zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) zakazuje się powierzchniowego odprowadzania wód deszczowych poza granice nieruchomości,
- d) należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej,
- e) należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby na analizowanym terenie, a także na terenach przyległych nie naruszyć stosunków gruntowo wodnych,
- f) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych,
- g) zaleca się zagospodarowanie terenu uwzględniające infiltrację wód opadowych poprzez wszelkiego rodzaju półprzepuszczalne powierzchniowo chłonne, umożliwiające wsiąkanie oraz wykorzystanie zgromadzonych wód przez rośliny;

#### **IV. Źródła finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej**

1. Źródła finansowania będą stanowić: środki pochodzące z budżetu gminy (środki własne), środki pomocowe, partycypacja inwestorów w kosztach budowy. Będzie to realizowane za pomocą montażu finansowych, ogólnie przyjętej metody konstruowania budżetu projektów.

2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej dla terenu objętego planem miejscowym:

- 1) Opracowanie planu finansowego zapewniającego realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej dla terenu objętego planem, stanowiącego podstawę konstruowania budżetów rocznych.
- 2) Wynegocjowanie i zawarcie z partnerami publicznymi i prywatnymi umów na współfinansowanie zapisanych w planie finansowym przedsięwzięć będących podstawą budowy montażu finansowych niezbędnych do realizacji inwestycji.
- 3) Zapewnienie finansowania programów lokalnych, w takim stopniu, aby gmina posiadała udział własny niezbędny do ubiegania się o środki pomocowe.
- 4) Wsparcie finansów gminy środkami zewnętrznymi (kredytami, pożyczkami, dotacjami, emisją obligacji), w celu zapewnienia środków na szczególnie kosztowne w realizacji projekty, np. w zakresie infrastruktury technicznej i drogownictwa.

#### **V. Zasady prowadzenia polityki finansowej**

1. Konstruowanie rocznych budżetów powinno odbywać się w kontekście wieloletniej polityki finansowej gminy, nastawionej na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

2. Źródła finansowe związane z korzyściami opracowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (opłaty planistyczne, opłaty adiacenckie itp.) powinny być przeznaczone na rozwój przestrzenny i infrastrukturalny. Opłaty z tytułu opłaty planistycznej oraz opłaty adiacenckie winny być ściągane w każdym przypadku.

**PRZEWODNICZĄCY**  
**Rady Gminy Linia**

*Zdzisław Klein*

# RADA GMINY LINIA

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 485/L/VIII/2023

Rady Gminy Linia

z dnia 14 czerwca 2023 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 (j.t. Dz.U. z 2023 r. poz. 977) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

**PRZEWODNICZĄCY  
Rady Gminy Linia**

  
Tomasz Klein

**UZASADNIENIE**

**do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 124/14 i 116 w obrębie geodezyjnym Niepoczółowice w gminie Linia**

Projekt planu opracowany został w oparciu o uchwałę nr 339/XXXI/VIII/2022 Rady Gminy Linia z dnia 24 stycznia 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 124/14 i 116 w obrębie geodezyjnym Niepoczółowice w gminie Linia. Projekt planu obejmuje obszar o powierzchni ok. 1,86 ha.

Celem przedmiotowego planu jest zmiana przeznaczenia działki nr 116 i części działki nr 124/14 pod zabudowę zagrodową.

Rozwiązania przedmiotowego planu nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Linia”.

Zgodnie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) w uzasadnieniu należy przedstawić w szczególności:

1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977):

- plan realizuje wymogi ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, szczególnie w zakresie: wymagań ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych, wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych, walorów ekonomicznych przestrzeni, potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, prawa własności, potrzeb interesu publicznego – poprzez poszczególne ustalenia w planie miejscowym, jak również poprzez ustawową procedurę uzgodnień i opinii;
- w zakresie potrzeb infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych plan nie ogranicza możliwości rozwoju, co wynika z definicji terenu w ustaleniach ogólnych treści uchwały; na obszarze opracowania planu zapewnia się potrzeby związane z odpowiednią ilością i jakością wody do celów zaopatrzenia ludności;
- w trakcie procedury planistycznej zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez możliwość złożenia wniosków, bądź uwag drogą e-mailową, informując o tym w odpowiednich ogłoszeniach i obwieszczeniach; projekt przedmiotowego planu miejscowego był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 23.03.2023 r. do 12.04.2023 r. w siedzibie Urzędu Gminy Linia; ponadto w dniu 31.03.2023 r. odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie przedmiotowego planu, tym samym zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych; do projektu planu miejscowego, do dnia 26.04.2023 r. nie wpłynęła żadna uwaga;
- przy ustalaniu przeznaczenia terenów oraz określaniu sposobów zagospodarowania i korzystania z terenów uwzględniono wnioski i uwagi składane w trakcie sporządzania planu przez osoby prywatne jak i organy publiczne, ważąc przy tym interes publiczny i prywatny oraz mając na uwadze ochronę istniejącego stanu zagospodarowania terenów;

2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977):

- nie zbadano zgodności planu z analizą w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Linia oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z uwagi na brak takiego opracowania;

3) wpływ ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

- wpływ ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy jest pozytywny, plan umożliwia osiedlenie się mieszkańców; koszt sporządzenia przedmiotowego planu jest znikomy dla budżetu gminy w porównaniu do korzyści jakie za sobą niesie uchwalenie planu;
- w obszarze planu nie wyklucza się rozbudowy i modernizacji istniejącej infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

Podsumowując, plan sporządzony został zgodnie z obowiązującą procedurą (ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki i może być zatwierdzony.

**PRZEWODNICZĄCY**  
**Rady Gminy Linia**

*Tadeusz Klein*

**Gmina Linia**

Ul. Turystyczna 15, 84-223 Linia

Tel. +48 58 676 85 82

www.gminalinia.com.pl

Numer załącznika

**Uchwała numer "w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 124/14 i 116 w obrębie geodezyjnym Niepoczółowice w Gminie Linia (druk 485)" została podjęta następującą proporcją głosów: jestem za 15, jestem przeciw 0, wstrzymuję się 0.**

Uchwała została podjęta w trybie jawnym, zwykłą większością głosów.  
Data i godzina głosowania: 14.06.2023 15:53:07

Radni zagłosowali jak poniżej:

Jestem za		Jestem przeciw	
1.	Mirosław Ellwart		BRAK
2.	Teresa Hinca		
3.	Teresa Hirsz		
4.	Tadeusz Klein		
5.	Anna Miotk		
6.	Justyna Kos		
7.	Mirosław Kotłowski		
8.	Marcin Laskowski		
9.	Maria Malinowska		
10.	Michał Miotk		
11.	Ludwik Okrój		
12.	Edyta Reich-Grzenkowicz		
13.	Jadwiga Sommer		
14.	Jerzy Szulc		
15.	Karolina Wysocka		

Wstrzymuję się	
	BRAK

Obecni radni, którzy nie wzięli udziału w głosowaniu	
	BRAK

Operatorem systemu był *Admin*.

Wygenerowano z systemu DSSS Vote za pośrednictwem oprogramowania DSSS Vote App.