

***w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Niepoczołowice (działki nr 178/2,177/2,176/2,175/2, 587/1, 587/3, 587/4, 587/5, części działek 37/45 i 169/53), gmina 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 2018 r. poz. 994 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1, art. 27, art. 29, art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) oraz w związku z uchwałą Rady Gminy Linia nr 255/XXV/VII/2017 z dnia 18 maja 2017 r. w sprawie przystąpienia do zmiany sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Niepoczołowice (działki nr 178/2, 177/2, 176/2, 175/2, 587/1, 587/3, 587/4, 587/5, części działek 37/45 i 169/53), gmina Linia, Rada Gminy Linia uchwala, co następuje:

**Dział I Ustalenia ogólne**

**§1.**

1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Linia”.
2. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Niepoczołowice (działki nr 178/2, 177/2, 176/2, 175/2, 587/1, 587/3, 587/4, 587/5, części działek 37/45 i 169/53), gmina Linia, o powierzchni ok. 9,27 ha, w granicach określonych na rysunku planu.

**§ 2.**

1. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 i 2 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3 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 4 do uchwały.

**§ 3**

1. Część tekstowa uchwały została podzielona na następujące jednostki redakcyjne:

- 1) Dział I zawierający postanowienia ogólne;
- 2) Dział II zawierający ustalenia ogólne dla wszystkich terenów w granicach opracowania;
- 3) Dział III zawierający ustalenia szczegółowe obowiązujące dla konkretnych terenów wskazanych w poszczególnych paragrafach, za pomocą symbolu zgodnego z rysunkiem planu;
- 4) Dział IV zawierający ustalenia końcowe.

**Dział II**

**Ustalenia ogólne**

**§ 4.**

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

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 2) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 3) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć część graficzną stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

- 4) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 5) **wskaznik powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć wyrażony w procentach stosunek powierzchni zabudowanej obiektami kubaturowymi do powierzchni działki;
- 6) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość budynku w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, a dla innych obiektów budowlanych, wysokość od najniższej położonej naturalnej rzędnej terenu do najwyższej położonego punktu obiektu budowlanego;
- 7) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć linie, poza które nie mogą wykraczać ściany zewnętrzne budynków; wykusze, schody, podjazdy i balkony nie mogą być wysunięte poza tę linię o więcej niż 1,5 m;
- 8) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć nieruchomości gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego;
- 9) **szerokość frontu działki** - należy przez to rozumieć szerokość działki mierzoną od strony drogi publicznej lub innej drogi, z której realizowany jest wjazd lub wejście na działkę;
- 10) **miejsce postojowe** - rozumie się przez to miejsce przeznaczone do postawienia samochodu osobowego, przy czym jako miejsce postojowe można zaliczyć miejsce w garażu oraz na podjeździe do budynku, które nie jest rozumiane jako wydzielone miejsce postojowe wg przepisów odrębnych (m.p -skrót);
- 11) **zaleceniu** - wskazanie wykonania pewnych czynności, nie będących nakazem;
- 12) **stawce procentowej** - należy przez to rozumieć jednorazową opłatę planistyczną, określoną w stosunku procentowym, naliczaną w przypadku zbycia nieruchomości, jeżeli wskutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wzrosła jej wartość, na zasadach określonych w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## § 5

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

- a) granica obszaru objętego planem,
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- d) symbole cyfrowo-literowe określające przeznaczenie terenów.

## Rozdział I

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

## § 6

1. Obszar planu obejmuje łącznie 8 terenów w tym 1 teren komunikacji. Są to następujące przeznaczenia terenu wraz z oznaczeniami:

- 1) **WS** - teren wód śródlądowych;
- 2) **R** - tereny rolne;
- 3) **ML** - tereny zabudowy rekreacji indywidualnej;
- 4) **ZL** - tereny lasów;
- 5) **KDW** - tereny dróg wewnętrznych.

## Rozdział II

### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

## § 7.

1. Na terenach oznaczonym symbolem **ML** ustala się:

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

## Rozdział III

### Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

## § 8

1. Obszar planu położony jest w granicach Kaszubskiego Parku Krajobrazowego. Wszelkie działania podejmowane na obszarze planu powinny być zgodne z przepisami odrębnymi.

2. Obszar planu położony jest w granicach Zespołu Przyrodniczo - Krajobrazowego „Rynna Potęgowska”. Wszelkie działania podejmowane na obszarze planu powinny być zgodne z przepisami odrębnymi.
3. Część obszaru planu położona jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 114 - „Maszewo”. Wszelkie działania podejmowane na obszarze planu położonym w granicach GZWP nr 114 - „Maszewo” powinny być zgodne z przepisami odrębnymi.
4. Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego. Należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym powodowanym przez dopuszczoną funkcję.
5. Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją oraz przed zaleganiem wód opadowych.
6. Planowane zagospodarowanie terenu nie może spowodować zmiany stosunków wodnych na terenie objętym planem.
7. Przy realizacji ustaleń planu miejscowego należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochrony gatunków, zgodnie zobowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej dziko występujących: roślin, zwierząt i grzybów objętych ochroną.
8. Ewentualne ogrodzenia powinny być zaprojektowane w sposób umożliwiający przemieszczanie się drobnych zwierząt prowadzących naziemny tryb życia.
9. Dla przedsięwzięć lokalizowanych na terenie objętym planem ustala się:
  - 1) Na całym obszarze objętym planem wyklucza się lokalizacje działalności i przedsięwzięć uciążliwych, tj:
    - a) mogących spowodować zanieczyszczenie środowiska, tj. emisje zanieczyszczeń, która jest szkodliwa dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska, powoduje szkodę w dobrach materialnych lub koliduje z nimi, uzasadnionymi sposobami korzystania ze środowiska,
    - b) generujących nadmierny hałas,
    - c) wymagających instalacji mogących powodować przekroczenia standardów jakości środowiska,
    - d) związanych ze stosowaniem substancji stanowiących szczególne zagrożenie dla środowiska;
  - 2) zasięg uciążliwości dla środowiska działalności gospodarczej, prowadzonej na danym terenie, winien być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w środki techniczne ochrony przed tymi uciążliwościami.
10. Na obszarze planu nie zostały wykonane badania geologiczne, które potwierdzałyby konieczność wskazania terenów zagrożonych osuwaniem mas ziemnych. Obszar objęty opracowaniem planu nie jest ujęty w rejestrze obszarów zagrożonych ruchami masowymi ziemi.

#### **Rozdział IV Zasady kształtowania krajobrazu**

##### **§9**

1. Dopuszcza się nasadzenia alei drzew wzdłuż istniejących i projektowanych ciągów komunikacyjnych.

#### **Rozdział V**

#### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

##### **§10.**

1. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty ujęte w ewidencji zabytków.
2. Na obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej podlegające ochronie.
3. 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 VI**

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

##### **§11.**

Na obszarze planu nie występują przestrzenie publiczne, o których mowa w art. 2 pkt. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.).

**Rozdział VII**  
**Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**  
**§12.**

1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla poszczególnych terenów określone są w dziale III niniejszej uchwały.
2. Ustalenia dotyczące podziałów geodezyjnych:
  - 1) na całym obszarze planu dopuszcza się łączenie działek oraz ich podziały zgodnie z ustaleniami planu;
  - 2) obowiązuje zakaz dokonywania podziałów i wydzielania nowych działek wynikający z potrzeby lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
  - 3) dopuszcza się wydzielenie działek na potrzeby polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej o powierzchni mniejszej niż powierzchnia działki ustalona w zapisach szczegółowych;
  - 4) na terenie 05-ML dopuszcza się wydzielenie dojazdu do działek o minimalnej szerokości 8 m, gdzie na zakończeniu w sytuacji nieprzelotowego dojazdu obowiązuje lokalizacja placu do zawracania o wymiarach 12,5m x 12,5m;
  - 5) ustalone w planie zasady podziału terenu na działki nie dotyczą wydzielen geodezyjnych dla sieci i urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej oraz terenów układu komunikacyjnego. Dla urządzeń infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działki o powierzchni i parametrach dowolnych;
  - 6) ustala się za zgodne z ustaleniami niniejszego planu miejscowego istniejące podziały geodezyjne i powierzchnie działek.

**Rozdział VIII**  
**Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**  
**§13.**

1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się granic terenów wymagających przeprowadzania procedury scalania i wtórnego podziału nieruchomości.
2. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w procedurze wynikającej z ustawy o gospodarce nieruchomościami:
  - 1) minimalna powierzchnia działki - zgodna z ustaleniami zasad podziału na działki budowlane zawartymi w ustaleniach szczegółowych;
  - 2) minimalna szerokość frontu nowo projektowanej działki budowlanej - 15m;
  - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale 70°-110°;

**Rozdział IX**  
**Szczególne warunki zagospodarowywania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym**  
**zakaz zabudowy**  
**§14.**

1. Na całym obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych.
2. Budynki wzniesione zgodnie z prawem, istniejące w dniu wejścia w życie planu uznaje się za zgodne z planem.
3. Planowane obiekty o wysokości równej i wyższej od 50 m nad poziomem terenu należy zgłosić do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

**Rozdział X**  
**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**  
**§15.**

1. Obsługę komunikacyjną terenów ustala się bezpośrednio z istniejących dróg publicznych znajdujących się poza granicami planu oraz dróg wewnętrznych.
2. Ustalenia dotyczące potrzeb parkingowych:
  - 1) ustala się minimalne wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych:
    - a) 1 miejsce postojowe na 1 budynek rekreacji indywidualnej,
    - b) dla posiadaczy kart parkingowych - 0 miejsc postojowych dla pozostałych obiektów.

**§16.**

1. Zasady lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:
  - 1) na całym obszarze objętym planem lokalizację infrastruktury technicznej, a także przebudowy, rozbudowy sieci i urządzeń istniejących dopuszcza się:
    - a) w liniach rozgraniczających dróg,

- b) w pasach między liniami rozgraniczającymi ulic i dojazdów a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, oznaczonymi na rysunku planu
- c) na każdym terenie dopuszcza się lokalizację sieci lub urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) właściciele działek, przez które przechodzą istniejące urządzenia infrastruktury technicznej, zobowiązani są do umożliwienia stałego dostępu do tych urządzeń służbom technicznym, celem prowadzenia ich konserwacji w niezbędnym zakresie.
2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury:
- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
- a) z sieci wodociągowej,
- b) dopuszcza się zaopatrywanie w wodę z własnego indywidualnego ujęcia wody;
- 2) w zakresie odprowadzenia ścieków:
- a) do sieci kanalizacji sanitarnej,
- b) jako rozwiązanie tymczasowe do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, na terenach nie mających dostępu do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się indywidualne systemy gromadzenia ścieków bytowo-gospodarczych. Po rozbudowie sieci kanalizacyjnej wszystkie obiekty należy obowiązkowo podłączyć do sieci, a indywidualne rozwiązania bezwzględnie zlikwidować,
- c) nie dopuszcza się funkcjonowania równocześnie kanalizacji sanitarnej i indywidualnych systemów gromadzenia ścieków bytowych;
- 3) w zakresie odprowadzenia wód deszczowych:
- a) z dachów obiektów budowlanych i terenów utwardzonych do ziemi w granicach własnej działki lub do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) z sieci gazociągowej lub poprzez dystrybucję gazu butlowego;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:
- a) indywidualne sposoby zaopatrzenia w ciepło ze źródeł nieemisyjnych lub niskoemisyjnych;
- 7) w zakresie unieszkodliwiania odpadów stałych:
- a) w obrębie każdej nieruchomości budowlanej należy wydzielić miejsce na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadków stałych,
- b) obowiązuje wywóz na składowisko odpadów za pośrednictwem specjalistycznych jednostek,
- c) gospodarka odpadami musi być zgodna z ustawą o odpadach i prawem miejscowym.

## **Rozdział XI**

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

#### **§17-**

1. Nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.
2. Ustala się następujące zasady lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych:
- 1) na terenach przeznaczonych pod zabudowę wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów i urządzeń służących obsłudze budowy.

## **Rozdział XII**

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

#### **§18.**

1. Dla terenów znajdujących się w granicach planu ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

## **Dział III Ustalenia szczegółowe**

#### **§19.**

1. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 01-WS wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu:
- a) **teren wód śródlądowych;**
- 2) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) zakaz zabudowy;

- 3) Zasady i warunki podziału nieruchomości:
  - a) nie ustala się;
- 4) Zasady dotyczące systemów komunikacji:
  - a) nie ustala się;
- 5) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
  - a) warunki jak w § 8 niniejszej uchwały;
- 6) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: jak w § 10 niniejszej uchwały;
- 7) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszcza się budowę pomostu.

#### §20.

2. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **02-R** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu:
  - a) **Tereny rolne;**
- 2) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz zabudowy;
- 3) Zasady i warunki podziału nieruchomości:
  - a) nie ustala się;
- 4) Zasady dotyczące systemów komunikacji:
  - a) nie ustala się;
- 5) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: warunki jak w § 8 niniejszej uchwały;
- 6) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: jak w § 10 niniejszej uchwały;
- 7) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszcza się budowę pomostu.

#### §21.

1. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **03-ML** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu:
  - a) **teren rekreacji indywidualnej;**
- 2) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) wysokość zabudowy: max. 8,5 m,
  - b) wskaźnik powierzchni zabudowy:
    - max. 10%,
  - c) procent powierzchni biologicznie czynnej:
    - min. 80%,
  - d) intensywność zabudowy:
    - min. 0,0, max. 0,2,
  - e) linie zabudowy:
    - nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 12 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej, w odległości 6 m od linii rozgraniczających dróg gminnych i wewnętrznych, w odległości 100m od brzegu jeziora i jak na rysunku planu,
  - f) geometria dachu:
    - dachy kalenicowe dwuspadowe o kącie nachylenia 30-45°,
  - g) pokrycie dachu:
    - dach w kolorze grafitowym lub ceglastym,
  - h) kolorystyka elewacji:
    - należy stosować kolory jasne, pastelowe lub w kolorze cegły,
    - dopuszcza się deskowanie i licowanie cegłą;
- 3) Zasady i warunki podziału nieruchomości:

- a) wielkość działki - min. 1000 m<sup>2</sup>;
- 4) Zasady dotyczące systemów komunikacji:
  - a) dostępność drogowa: z dróg znajdujących się poza granicami planu,
  - b) parkingi: zgodnie z § 15 niniejszej uchwały;
- 5) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
  - a) zaleca się lokalizować na terenie rodzimą zielenią wysoką,
  - b) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych,
  - c) pozostałe warunki jak w § 8 niniejszej uchwały;
- 6) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: jak w § 10 niniejszej uchwały;
- 7) Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - a) w obrębie jednej nieruchomości dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednego budynku rekreacji indywidualnej oraz jednego budynku garażowego lub gospodarczego.

## §22.

1. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **04-ML** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:
  - 1) Przeznaczenie terenu:
    - a) **teren rekreacji indywidualnej;**
  - 2) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) wysokość zabudowy: max. 8,5 m,
    - b) wskaźnik powierzchni zabudowy:
      - max. 20%,
    - c) procent powierzchni biologicznie czynnej:
      - min. 50%,
    - d) intensywność zabudowy:
      - min. 0,0, max. 0,4,
    - e) linie zabudowy:
      - nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 1 00m od brzegu jeziora i jak na rysunku planu,
    - f) geometria dachu:
      - dachy kalenicowe dwuspadowe o kącie nachylenia 30-45°,
    - g) pokrycie dachu:
      - dach w kolorze grafitowym lub ceglonym,
    - h) kolorystyka elewacji:
      - należy stosować kolory jasne, pastelowe lub w kolorze cegły,
      - dopuszcza się deskowanie i licowanie cegłą;
  - 3) Zasady i warunki podziału nieruchomości:
    - a) wielkość działki - min. 1000 m<sup>2</sup>;
  - 4) Zasady dotyczące systemów komunikacji:
    - a) dostępność drogowa: z dróg znajdujących się poza granicami planu,
    - b) parkingi: zgodnie z § 15 niniejszej uchwały;
  - 5) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
    - a) zaleca się lokalizować na terenie rodzimą zielenią wysoką,
    - b) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych,
    - c) pozostałe warunki jak w § 8 niniejszej uchwały;
  - 6) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: jak w § 10 niniejszej uchwały;
  - 7) Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) w obrębie jednej nieruchomości dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednego budynku rekreacji indywidualnej oraz jednego budynku garażowego lub gospodarczego.

### §23.

1. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **05-ML** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1)Przeznaczenie terenu:

a)**teren rekreacji indywidualnej,**

b)dopuszcza się wydzielenie drogi wewnętrznej zgodnie z §12 ust. 2;

2)Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) wysokość zabudowy:

- max. 8,5 m,

b) wskaźnik powierzchni zabudowy:

- max. 20%,

c) procent powierzchni biologicznie czynnej:

- min. 50%,

d) intensywność zabudowy:

- min. 0,0, max. 0,4,

e) linie zabudowy:

- nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 20 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej, w odległości 6 m od linii rozgraniczających dróg gminnych i wewnętrznych i jak na rysunku planu,

f)geometria dachu:

- dachy kalenicowe dwuspadowe o kącie nachylenia 30-45°,

g) pokrycie dachu:

- dach w kolorze grafitowym lub ceglastym,

h) kolorystyka elewacji:

- należy stosować kolory jasne, pastelowe lub w kolorze cegły,

- dopuszcza się deskowanie i licowanie cegłą;

3)Zasady i warunki podziału nieruchomości:

a) wielkość działki - min. 1000 m<sup>2</sup>;

4)Zasady dotyczące systemów komunikacji:

a) dostępność drogowa: z dróg znajdujących się poza granicami planu oraz z projektowanych dróg wewnętrznych,

b)parkingi: zgodnie z § 15 niniejszej uchwały;

5)Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:

a)zaleca się lokalizować na terenie rodzimą zieleń wysoką,

b)zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych,

c)pozostałe warunki jak w § 8 niniejszej uchwały;

6)Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: jak w § 10 niniejszej uchwały;

7)Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) w obrębie jednej nieruchomości dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednego budynku rekreacji indywidualnej oraz jednego budynku garażowego lub gospodarczego.

### §24.

1. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **06-ML** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1)Przeznaczenie terenu:

a) **teren rekreacji indywidualnej;**

2)Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a)wysokość zabudowy: max 8,5 m,

b)wskaźnik powierzchni zabudowy:



- max. 20%,
- c) procent powierzchni biologicznie czynnej:
  - min. 50%,
- d) intensywność zabudowy:
  - min. 0,0, max. 0,4,
- e) linie zabudowy:
  - nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczających dróg i jak na rysunku planu,
  - nieprzekraczalna linia zabudowy od lasu zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) geometria dachu:
  - dachy kalenicowe dwuspadowe o kącie nachylenia 30-45°,
- g) pokrycie dachu:
  - dach w kolorze grafitowym lub ceglastym,
- h) kolorystyka elewacji:
  - należy stosować kolory jasne, pastelowe lub w kolorze cegły,
  - dopuszcza się deskowanie i licowanie cegłą;
- 3) Zasady i warunki podziału nieruchomości:
  - a) wielkość działki - min. 1000 m<sup>2</sup>;
- 4) Zasady dotyczące systemów komunikacji:
  - a) dostępność drogowa: z dróg znajdujących się poza granicami planu,
  - b) parkingi: zgodnie z § 15 niniejszej uchwały;
- 5) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
  - a) zaleca się lokalizować na terenie rodzimą zieleń wysoką,
  - b) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych,
  - c) pozostałe warunki jak w § 8 niniejszej uchwały;
- 6) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: jak w § 10 niniejszej uchwały;
- 7) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - a) w obrębie jednej nieruchomości dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednego budynku rekreacji indywidualnej oraz jednego budynku garażowego lub gospodarczego.

## §25.

1. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **07-ZL** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:
- 1) Przeznaczenie terenu:
    - a) **teren lasów;**
  - 2) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) zakaz zabudowy;
  - 3) Zasady i warunki podziału nieruchomości:
    - a) nie ustala się;
  - 4) Zasady dotyczące systemów komunikacji:
    - a) dostępność drogowa: z dróg znajdujących się poza granicami planu,
    - b) parkingi: nie dotyczy;
  - 5) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: warunki jak w § 8 niniejszej uchwały;
  - 6) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: jak w § 10 niniejszej uchwały;
  - 7) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: nie ustala się.

**§26.**

1. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **08-KDW** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu:

a) **teren dróg wewnętrznych;**

2) Parametry, wyposażenie i dostępność:

a) szerokość w liniach rozgraniczających: 8 m i jak na rysunku planu,

b) wyposażenie: w liniach rozgraniczających terenu dopuszcza się urządzenie chodnika oraz ścieżki rowerowej,

c) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;

3) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: jak w § 14 niniejszej uchwały.

**Dział IV Ustalenia końcowe**

**§27.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Linia.

**§28.**

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

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

  
**Jacek Klein**

## UZASADNIENIE

**do projektu uchwały w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Niepoczołowice (działki nr 178/2, 177/2, 176/2, 175/2, 587/1, 587/3, 587/4, 587/5, części działek 37/45 i 169/53), gmina Linia.**

Projekt planu miejscowego opracowany został w oparciu o Uchwałę Nr 255/XXV/VII/2017 Rady Gminy Linia z dnia 18 maja 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Niepoczołowice (działki nr 178/2, 177/2, 176/2, 175/2, 587/1, 587/3, 587/4, 587/5, części działek 37/45 i 169/53), gmina Linia. Projekt zmiany planu obejmuje obszar o powierzchni ok. 9,27 ha.

Celem przedmiotowej zmiany planu jest aktualizacja ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w celu umożliwienia zabudowy rekreacji indywidualnej w rejonie jeziora Folwarcznego.

Rozwiązania przedmiotowej zmiany 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 2018 r. poz. 1945) 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 2018 r. poz. 1945) :

- plan realizuje wymogi ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, szczególnie w zakresie: wymagań ładu 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 30.07.2018 r. do 22.08.2018 r. w siedzibie Urzędu Gminy Linia. Ponadto w dniu 14.08.2018 r. odbyła się publiczna dyskusja na temat rozwiązań przyjętych w projekcie przedmiotowej zmiany planu, tym samym zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych. Do projektu zmiany planu miejscowego po wyłożeniu do publicznego wglądu nie wpłynęły uwagi. Ze względu na błędnie ustalony termin składania uwag projekt przedmiotowego planu miejscowego był wyłożony po raz drugi do publicznego wglądu w dniach od 30.11.2018 r. do 24.12.2018 r. w siedzibie Urzędu Gminy Linia. Ponadto w dniu 19.12.2018 r. publiczna dyskusja na temat rozwiązań przyjętych w projekcie przedmiotowej zmiany planu, tym samym zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych. Do projektu zmiany planu miejscowego po drugim wyłożeniu do publicznego wglądu nie wpłynęły uwagi;
- 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;
- nowa struktura przestrzenna została wyznaczona w oparciu o istniejący układ komunikacyjny, z uwzględnieniem minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego
- w granicach planu nie przewiduje się publicznych terenów komunikacyjnych; obszar planu przylega do istniejących dróg;

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 2018 r. poz. 1945):

- 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 na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

- wpływ ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy jest bardzo pozytywny, gdyż uchwalenie przyczynia się do rozwoju ekonomicznego, wzbudzania aktywności gospodarczej wśród inwestorów i mieszkańców oraz branż związanych z dalszymi procesami inwestycyjnymi,
- w obszarze planu nie przewiduje się realizacji nowych publicznych układów drogowych należących do zadań własnych gminy,
- w obszarze planu przewiduje się realizację nowej infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy.

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

Załącznik nr 3  
do Uchwały Nr 50/V/VIII/2019  
Rady Gminy Linia z dnia 25 LUTEGOM 2019 roku w sprawie  
uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu  
geodezyjnego Niepoczołowice (działki nr 178/2,177/2,176/2,175/2,587/1,587/3,  
587/4,587/5, części działek 37/45 i 169/53), gmina Linia.

**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 2018 r. poz. 1945) projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) 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.

**W ustawowym terminie nie zgłoszono żadnych uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Niepoczołowice (działki nr 178/2,177/2,176/2,175/2,587/1,587/3,587/4,587/5, części działek 37/45 i 169/53), gmina Linia.**

**PRZEWODNICZĄCY  
Rady Gminy Linia**

  
**Tadeusz Klein**

**do Uchwały Nr 50/V/VIII/2019  
Rady Gminy Linia z dnia 25 lutego 2019 roku w sprawie  
uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu  
obrębu geodezyjnego Niepoczolowice (działki nr 178/2,177/2,176/2,175/2,587/1,  
587/3,587/4, 587/5, części działek 37/45 i 169/53), gmina Linia.**

**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 2018 r. poz. 1945), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.) oraz na podstawie ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2077 z późn. zm.) Rada Gminy Linia rozstrzyga, co następuje:

**I. Zadania własne gminy**

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.

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

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 występują drogi publiczne.

**III. Uzbrojenie terenu**

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

- 1) obszar objęty planem zaopatrywany będzie w wodę z gminnego systemu,
- 2) dopuszcza się zaopatrywanie z własnego indywidualnego ujęcia wody.

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

- 1) do sieci kanalizacji sanitarnej,
- 2) jako tymczasowe rozwiązanie dopuszcza się indywidualne systemy gromadzenia ścieków bytowo-gospodarczych.

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

- 1) z dachów obiektów budowlanych do gruntu w granicach własnej działki.

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

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.

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) Wymagowanie 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**

  
Radeusz Klein

<i>L.p</i>	<i>Imię i Nazwisko</i>	<p>Głosowanie nad uchwałą  Nr 50/V/VIII/2019  w sprawie uchwalenia zmian miejscowego planu  zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu  geodezyjnego Niepoczołowice (działki nr 178/2, 177/2, 176/2,  175/2, 587/1, 587/3, 587/4, 587/5, część działek 37/45 i  169/53), gmina Linia</p>
1	Mirosław Ellwart	za
2	Hinca Teresa	za
3	Hirsz Teresa	za
4	Klein Tadeusz	za
5	Kos Justyna	za
6	Kotłowski Mirosław	za
7	Laskowski Marcin	za
8	Malinoska Maria	za
9	Miotk Michał	za
10	Okrój Ludwik	za
11	Reich-Grzenkowicz Edyta	za
12	Sommaer Jadwiga	za
13	Szulc Jerzy	za
14	Wysocka Karolina	za