

UCHWAŁA NR
RADY GMINY LINIA
Z DNIA .../.../.....

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Poblocie, 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 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1, art. 27, art. 29, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Rady Gminy Linia nr 131/XII/VIII/2019 z dnia 25 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Poblocie, gmina Linia, Rada Gminy Linia uchwala, co następuje:

Dział I
Postanowienia ogólne

§1.

1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Linia”.
2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Poblocie, gmina Linia, o powierzchni ok. 7,26 ha, w granicach określonych na rysunku planu.

§2.

Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunki planu w skali 1:1000, stanowiące załączniki 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,
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 stanowiące załącznik nr 5 do uchwały.

§3.

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.

Ileokroć 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) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć wyrażony w procentach stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki w granicach danego terenu;
- 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 w miejscu posadowienia do najwyższego położonego punktu obiektu budowlanego;
- 7) **zaleceniu** – wskazanie wykonania pewnych czynności, nie będących nakazem;

- 8) **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.

Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) symbole cyfrowo-literowe określające przeznaczenie terenów,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 5) granica strefy ochrony ekspozycji zabytkowego zespołu dworsko – ogrodowego w Poblöciu.

Rozdział I

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

§6.

Obszar planu obejmuje łącznie 5 terenów. Są to następujące przeznaczenia terenów wraz z oznaczeniami:

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **RM** – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych;
- 3) **E** – tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
- 4) **R** - tereny rolnicze;
- 5) **ZK** – tereny zieleni krajobrazowej.

Rozdział II

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§7.

1. Na terenach oznaczonych symbolami **MN**, **RM** i **E** ustala się:
 - 1) zakaz stosowania jaskrawych kolorów w wykończeniu elewacji obiektów budowlanych;
 - 2) zaleca się realizację zieleni towarzyszącej w zainwestowaniu.
2. Zaleca się zachowanie drzew niekolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenu.

Rozdział III

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§8.

1. Obszar planu położony jest poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody.
2. 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.
3. Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją oraz przed zaleganiem wód opadowych.
4. Przy realizacji ustaleń planu miejscowego należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochrony gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej dziko występujących: roślin, zwierząt i grzybów objętych ochroną.
5. Zasięg uciążliwości dla środowiska działalności gospodarczej, prowadzonej na danym terenie, winien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia na pobyt stały ludzi, winny być wyposażone w środki techniczne ochrony przed tymi uciążliwościami.

Rozdział IV

Zasady kształtowania krajobrazu

§9.

Zaleca się nasadzenia alei drzew wzdłuż istniejących ciągów komunikacyjnych.

Rozdział V
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§10.

1. Część obszaru planu (teren 03-RM), oznaczona na rysunku planu znajduje się w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu dworsko – ogrodowego w Poblociu. W granicach strefy ustala się:
 - 1) zachowanie historycznych połączeń widokowych, historycznego układu drożnego, a także historycznych elementy rozplanowania przestrzennego wsi;
 - 2) kontynuację tradycji budowlanej miejscowej i regionalnej przy kształtowaniu nowej architektury oraz sposobów zagospodarowaniu terenu.
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 VI
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§11.

Na obszarze planu nie występują przestrzenie publicznej, 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 2020 r. poz. 293 z późn. zm.).

Rozdział VII
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§12.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla poszczególnych terenów określone są w dziale III niniejszej uchwały.

Rozdział VIII
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

§13.

1. Na obszarze planu nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią i obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych.
2. Na dzień uchwalenia planu nie został sporządzony audyt krajobrazowy w rozumieniu art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 774), w związku z czym w granicach planu nie zostały wyznaczone krajobrazy priorytetowe.

Rozdział IX
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§14.

Na obszarze objętym planem nie wyznacza się granic terenów wymagających przeprowadzania procedury scalania i wtórnego podziału nieruchomości.

Rozdział X
Szczególne warunki zagospodarowywania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§15.

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 XI
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§16.

1. Obsługę komunikacyjną obszaru planu ustala się z dróg publicznych (ul. Długa oraz ul. Wejherowska).

2. Ustalenia dotyczące potrzeb parkingowych:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej: nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny,
- 2) dla obiektów infrastruktury technicznej: nie mniej niż 2 miejsca postojowe na instalację,
- 3) dla posiadaczy karty parkingowej 0 miejsc postojowych.

§17.

Zasady lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:

- 1) na całym obszarze objętym planem lokalizacji infrastruktury technicznej, a także przebudowy, rozbudowy sieci i urządzeń istniejących dopuszcza się na każdej działce;
 - 2) właściciele działki, 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, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się zaopatrywanie w wodę z indywidualnego ujęcia wody, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) **w zakresie odprowadzenia ścieków:**
 - a) do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) do szczelnego zbiornika na ścieki, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) **w zakresie odprowadzenia wód deszczowych:**
 - a) z dachów obiektów budowlanych i terenów utwardzonych do ziemi w granicach własnej działki zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zakazuje się powierzchniowego odprowadzania wód deszczowych i roztopowych poza granice nieruchomości,
 - c) należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonosnej;
 - 4) **w zakresie zaopatrzenia w gaz:** z sieci gazowej lub poprzez dystrybucję gazu butlowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) **w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:**
 - a) z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych nie wyznaczonych w planie;
 - 6) **w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:**
 - a) indywidualne sposoby zaopatrzenia w ciepło ze źródeł nieemisyjnych lub niskoemisyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się zasilanie obiektów budowlanych w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 7) **w zakresie unieszkodliwiania odpadów stałych:**
 - a) obowiązuje wywóz na składowisko odpadów za pośrednictwem specjalistycznych jednostek, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) obowiązuje wywóz na składowisko odpadów za pośrednictwem specjalistycznych jednostek,
 - c) gospodarka odpadami musi być zgodna z ustawą o odpadach i prawem miejscowym;
 - 8) **w zakresie obsługi telekomunikacyjnej:** uzbrojenie w usługi telekomunikacyjne w oparciu o istniejącą i projektowaną infrastrukturę, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział XII

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§18.

Nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;

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

§19.

Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

Dział III
Ustalenia szczegółowe

§20.

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **01-MN** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu:
 - a) **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;**
 - b) dopuszcza się lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 niniejszej uchwały;
- 2) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) **wysokość zabudowy:** nie więcej niż 8,5 m,
 - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** nie więcej niż 25%,
 - c) **procent powierzchni biologicznie czynnej:** nie mniej niż 60%,
 - d) **forma zabudowy:** wolnostojąca,
 - e) **intensywność zabudowy:**
 - minimalna 0,0,
 - maksymalna 0,6,
 - f) **nieprzekraczalne linie zabudowy:**
 - w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z drogą znajdującą się poza granicami planu, jak na rysunku planu,
 - g) **geometria dachu:** dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachu o spadku 30°-45°,
- 3) Zasady i warunki podziału nieruchomości: wielkość działki nie mniejsza niż 1000 m²;
- 4) Zasady dotyczące systemów komunikacji:
 - a) dostępność drogowa: z drogi gminnej znajdującej się poza granicami planu, na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
 - b) pozostałe zgodnie z §16 niniejszej uchwały;
- 5) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z §8 niniejszej uchwały;
- 6) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z §10 niniejszej uchwały;
- 7) Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zgodnie z §15 niniejszej uchwały.

§21.

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

- 1) Przeznaczenie terenu:
 - a) **tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka (instalacja odnawialnego źródła energii promieniowania słonecznego, w tym o mocy przekraczającej 100 kW);**
 - b) dopuszcza się lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 niniejszej uchwały;
- 2) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) **wysokość zabudowy:** nie więcej niż 6 m,
 - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** nie więcej niż 2% (nie dotyczy obszaru pod panelami fotowoltaicznymi),
 - c) **procent powierzchni biologicznie czynnej:** nie mniej niż 10% nie wliczając obszaru pod panelami fotowoltaicznymi,
 - d) **intensywność zabudowy:**
 - minimalna 0,0,
 - maksymalna 0,02,

- e) **nieprzekraczalne linie zabudowy:**
 - w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z drogą gminną znajdującą się poza granicami planu,
- f) **geometria dachu:** dowolna,
- 3) Zasady i warunki podziału nieruchomości: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) Zasady dotyczące systemów komunikacji:
 - a) dostępność drogową: z drogi gminnej znajdującą się poza granicami planu,
 - b) pozostałe zgodnie z §16 niniejszej uchwały;
- 5) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z §8 niniejszej uchwały;
- 6) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z §10 niniejszej uchwały;
- 7) Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) dopuszcza się lokalizację dróg technologicznych oraz placów manewrowych i składowych,
 - b) pozostałe zgodnie z §15 niniejszej uchwały.

§22.

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

- 1) Przeznaczenie terenu:
 - a) **tereny zabudowy zagrodowej;**
 - b) dopuszcza się lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 niniejszej uchwały;
- 2) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) **wysokość zabudowy:** nie więcej niż 8,5 m,
 - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** nie więcej niż 15%,
 - c) **procent powierzchni biologicznie czynnej:** nie mniej niż 70%,
 - d) **intensywność zabudowy:**
 - minimalna 0,0,
 - maksymalna 0,3,
 - e) **nieprzekraczalne linie zabudowy:**
 - w odległości 8 m od linii rozgraniczającej z drogą powiatową znajdującą się poza granicami planu, jak na rysunku planu,
 - f) **geometria dachu:** dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachu o spadku 30°-45°, główna kalenica dachu budynku równoległa do drogi;
- 3) Zasady i warunki podziału nieruchomości: w liniach rozgraniczających terenu,
- 4) Zasady dotyczące systemów komunikacji:
 - a) dostępność drogową: z drogi powiatowej znajdującą się poza granicami planu, na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
 - b) pozostałe zgodnie z §16 niniejszej uchwały;
- 5) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z §8 niniejszej uchwały;
- 6) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) teren znajduje się w granicach strefy ochrony ekspozycji zabytkowego zespołu dworsko – ogrodowego w Pobłociu, obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 1 niniejszej uchwały,
 - b) pozostałe zgodnie z §10 niniejszej uchwały;
- 7) Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zgodnie z §15 niniejszej uchwały.

§23.

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **04-R** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu:
 - a) **teren rolniczy,**
 - b) dopuszcza się lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 niniejszej uchwały;
- 2) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: ustala się zakaz zabudowy;

- 3) Zasady dotyczące systemów komunikacji: zgodnie z § 16 niniejszej uchwały;
- 4) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z § 8 niniejszej uchwały;
- 5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z § 10 niniejszej uchwały;
- 6) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zgodnie z §15 niniejszej uchwały.

§24.

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

- 1) Przeznaczenie terenu:
 - a) **teren zieleni krajobrazowej**,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 niniejszej uchwały;
- 2) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: ustala się zakaz zabudowy;
- 3) Zasady dotyczące systemów komunikacji: zgodnie z § 16 niniejszej uchwały;
- 4) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z § 8 niniejszej uchwały;
- 5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z § 10 niniejszej uchwały;
- 6) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zgodnie z §15 niniejszej uchwały.

Dział IV Ustalenia końcowe

§25.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Linia.

§26.

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

Przewodniczący Rady Gminy Linia

.....