



PROJEKT ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

dla fragmentu obrębu geodezyjnego Strzecz
(działka nr 276/1 i część działki nr 276/2), gmina Linia

ETAP: WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

Opracowanie:

mgr Filip Sokołowski – główny projektant

Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym /Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm. art. 5 pkt 3/

mgr Anna Łączkowska-Sokołowska – planowanie przestrzenne

Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym /Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm. art. 5 pkt 3/

mgr Kamila Szmytkowska – planowanie przestrzenne

mgr Patrycja Budnik – prognoza oddziaływania na środowisko

mgr Marek Żuchowski – prognoza skutków finansowych

PAŹDZIERNIK 2020

Uchwała Nr
Rady Gminy Linia
z dnia/...../.....

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Strzecz (działka nr 276/1 i część działki nr 276/2), gmina Linia

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 w zw. z art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 293; zm.: Dz. U. z 2020r. poz. 1086, 471) Rada Gminy Linia uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1.

1. Zgodnie z Uchwałą nr 93/IX/VIII/2019 Rady Gminy Linia, z dnia 8 lipca 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Strzecz (działka nr 276/1 i część działki nr 276/2), gmina Linia, po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Linia”, uchwalonego Uchwałą nr 49/V/VIII/2019 Rady Gminy Linia z dnia 25 lutego 2019 r., uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Strzecz (działka nr 276/1 i część działki nr 276/2), gmina Linia.
2. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Strzecz (działka nr 276/1 i część działki nr 276/2), gmina Linia, zwana dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni około 0,39 ha, którego granice określono na załączniku nr 1 do uchwały.

§ 2.

Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3.

§ 3.

Na obszarze objętym planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4.

1. Plan zawiera dwustopniowy układ ustaleń:

- 1) ustalenia ogólne, obowiązujące na całym obszarze planu, zawarte w Rozdziałach 2 – 10;
- 2) ustalenia szczegółowe, obowiązujące dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, zawarte w Rozdziale 11.

2. Dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.

§ 5.

Ilekróć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach, którego główne połączenia są nachylone pod tym samym kątem względem płaszczyzny pionowej zawierającej najdłuższą kalenicę dachu;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków, wiat i altan. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy elementów drugorzędnych takich jak:
 - a) balkony, werandy, wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami, markizy, rampy i pochylnie – do 1m poza wyznaczoną linię zabudowy,
 - b) gzymsy, okapy – do 0,6m poza wyznaczoną linię zabudowy;
- 3) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, którego definicja zawarta jest w przepisach odrębnych dotyczących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 4) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi wszystkich budynków zlokalizowanych w granicach działki budowlanej na powierzchnię tej działki. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych innych niż budynki, części budynków nie wystających ponad powierzchnię terenu, tarasów, schodów zewnętrznych niezabudowanych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych i oświetlenia zewnętrznego. Powierzchnia zabudowy w ustaleniach szczegółowych określona jest w stosunku do powierzchni działki budowlanej.

§ 6.

Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu, stanowią obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol cyfrowy oznaczający numer terenu;
- 4) symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy.

Rozdział 2

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

§ 7.

Obszar planu obejmuje łącznie **3** tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w tym:

- 1) teren oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **ML,MN**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren zabudowy rekreacji indywidualnej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **01** oraz symbolem literowym **KDD**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 3) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **02** oraz symbolem literowym **KDW**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren drogi wewnętrznej.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 8.

1. W granicach obszaru objętego planem ustala się jednolite zasady dotyczące wykończenia elewacji oraz geometrii, pokrycia i kolorystyki dachów w nowych budynkach, tj.:
 - 1) w zakresie materiału i kolorystyki elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym, grafitowym. Dopuszcza się cegłę licową lub jej imitację, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło;
 - 2) w zakresie geometrii i pokrycia dachu:
 - a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,
 - b) pokrycie dachu: blacha na rąbek stojący, dachówka cementowa, ceramiczna lub materiał dachówkopodobny w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub grafitu.
2. W granicach planu dopuszcza się okna połaciowe i lukarny.
3. Dopuszcza się garaże wolnostojące i garaże dobudowane lub wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego.
4. Budynki mieszkalne i budynki rekreacji indywidualnej należy lokalizować kalenicą równoległą lub prostopadłą do nieprzekraczalnej linii zabudowy lub do jednej z granic danej działki, na której ma być zlokalizowany budynek.
5. Wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe w granicach jednej działki lokalizować kalenicą równoległą lub prostopadłą do kalenicy budynku mieszkalnego, istniejącego w granicach tej działki.
6. W nowych budynkach, zlokalizowanych w granicach jednej działki budowlanej, należy zachować jednakową kolorystykę i pokrycie dachów oraz jednakową kolorystykę i pokrycie elewacji.
7. Zakazuje się lokalizacji blaszanych garaży oraz blaszanych budynków gospodarczych.

§ 9.

1. Ustala się parametry zabudowy zgodne z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych.
2. Istniejące podziały geodezyjne uznaje się za zgodne z planem.

3. Dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż minimalna powierzchnia określona w ustaleniach szczegółowych, w celu:
- 1) poszerzenia nowoprojektowanej działki zlokalizowanej bezpośrednio przy granicy niniejszego planu;
 - 2) uregulowania stanów prawnych;
 - 3) lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej;
 - 4) wydzielenia dojścia lub dojazdu do nowoprojektowanych działek budowlanych, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 10.

W granicach obszaru objętego planem ustala się:

- 1) teren oznaczony symbolem literowym ML, MN pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zgodnie z przepisami odrębnymi regulującymi dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa ochrony środowiska oraz przepisami wskazującymi rodzaje przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego;
- 3) użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie mogą stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego. Należy stosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji;
- 4) uciążliwości dla środowiska, związane z prowadzoną na terenie działalnością gospodarczą, a powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne i promieniowanie, nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, odpowiednich dla przeznaczenia poszczególnych terenów;
- 5) zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości, w tym drogi przed wpływem wód opadowych i roztopowych;
- 6) realizacja ustaleń planu nie może prowadzić do pogorszenia istniejących warunków stanu czystości powietrza zarówno na obszarze objętym planem, jak i na terenach sąsiednich;
- 7) gromadzenie i usuwanie odpadów stałych musi odbywać się zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ustawy o odpadach;
- 8) nakaz stosowania technologii niskoemisyjnych lub nieemisyjnych do celów grzewczych w budynkach;
- 9) nakaz zachowania i ochrony istniejących zadrzewień, z dopuszczeniem ich niezbędnej wycinki w miejscach kolizji z planowanym zainwestowaniem;
- 10) nakaz zapewnienia ochrony dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z przepisami dot. ochrony przyrody;
- 11) przy zagospodarowaniu działki budowlanej zielenią stosować zróżnicowane gatunki drzew i krzewów, zgodnie z lokalnymi warunkami siedliskowymi.

Rozdział 5

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 11.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu określono w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały.

Rozdział 6

Wymagania w zakresie 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

§ 12.

Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Łeby, dla którego obowiązują przepisy dotyczące ochrony przyrody.

§ 13.

Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach otuliny Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują zakazy i nakazy wprowadzone przepisami dotyczącymi ochrony przyrody.

Rozdział 7

Szczegółowe zasady i warunki procedury scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 14.

1. W zakresie warunków scalania i podziału działek budowlanych ustala się:
 - 1) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek budowlanych: 700m²;
 - 2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanych działek: dowolny;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90 stopni z tolerancją do 10%.
2. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą działek wydzielanych dla stacji transformatorowych, przepompowni ścieków lub innych urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych.

Rozdział 8

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 15.

Wszelkie projektowane obiekty o wysokości równej i wyższej od 50 m n.p.t. przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, podlegają zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 16.

Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1. Obsługę komunikacyjną ustala się z drogi publicznej gminnej (ul. Dargolewska), bezpośrednio graniczącej z obszarem planu, dla której w granicach planu zaprojektowano poszerzenie oraz z projektowanej drogi wewnętrznej, zgodnie z rysunkiem planu.
2. Powiązanie komunikacyjne obszaru planu z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewnia publiczna droga gminna wraz z jej poszerzeniem, o których mowa w ust. 1.
3. W zakresie zapewnienia miejsc parkingowych ustala się:
 - 1) minimalną liczbę miejsc postojowych w liczbie:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 2 miejsca postojowe/1 mieszkanie,
 - b) dla budynków rekreacji indywidualnej: 1 miejsce postojowe/1 budynek;
 - 2) dla każdego obiektu wymagana jest sumaryczna liczba stanowisk wynikająca z pkt 1;
 - 3) należy zapewnić 1 miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową jeżeli ogólna liczba miejsc parkingowych, wynikająca z pkt. 1 będzie równa lub wyższa niż 4;
 - 4) miejsca postojowe należy przewidzieć w granicach działki budowlanej lub terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
 - 5) wymagany wskaźnik miejsc postojowych obowiązuje także dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, a także zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów w obszarze planu, która ze względu na swój charakter lub rozmiar może powodować zwiększenie potrzeb parkingowych.

§ 17.

Przy zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić przebieg dróg pożarowych, wyznaczonych zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 18.

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
 - 2) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody do czasu rozbudowy sieci wodociągowej. Po jej rozbudowie ustala się obowiązek przyłączenia do sieci;
 - 3) wodę dla celów ppoż. w ilości zgodnej z obowiązującymi przepisami prawa, należy zapewnić z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, uzbrojonej w hydranty lub z innych źródeł, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.
2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - 1) zasilanie energetyczne terenów objętych planem z kablowych i napowietrznych linii elektroenergetycznych;
 - 2) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych niskich i średnich napięć wyłącznie jako sieci kablowych.

3. W zakresie zaopatrzenie w energię ciepłą ustala się zasilanie w ciepło z systemów grzewczych na paliwa charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji z wykorzystaniem urządzeń o wysokim stopniu sprawności.
4. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - 1) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz dla celów bytowych lub grzewczych z indywidualnych źródeł;
 - 2) dopuszcza się realizację sieci gazowej wraz z niezbędnymi elementami tej sieci w celu gazyfikacji obszaru;
 - 3) należy zachować normatywne odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie przepisów odrębnych.
5. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala się:
 - 1) nakaz odprowadzenia ścieków sanitarnych do kolektorów sanitarnych;
 - 2) dopuszcza się indywidualne, szczelne, bezodpływowe zbiorniki na ścieki jedynie do czasu rozbudowy kanalizacji sanitarnej.
6. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - 1) wody opadowe i roztopowe z utwardzonych dróg, parkingów i placów manewrowych nie spełniające określonych przepisami norm powinny być podczyszczone do obowiązujących parametrów i odprowadzane do sieci kanalizacji deszczowej lub w przypadku braku kanalizacji deszczowej do rowów, zbiorników, studni chłonnych, itp., zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) pozostałe wody opadowe i roztopowe (w tym z nawierzchni nieutwardzonych oraz dachów) w przypadku braku kanalizacji deszczowej należy zagospodarować w granicach własności działki. Stosować odprowadzenie wód do gruntu: powierzchniowe, przez rozsączanie, poprzez rozwiązania chłonne lub zbiorniki magazynujące wodę do późniejszego wykorzystania wody;
 - 3) wskazane jest gromadzenie wód opadowych w celu późniejszego ich wykorzystania do m. in. prac porządkowych, pielęgnacyjnych, nawadniania terenów zieleni, itp.;
 - 4) nie dopuszcza się dokonywania zmiany spływu wód opadowych w celu skierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości;
 - 5) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych;
 - 6) należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.
7. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się:
 - 1) uzbrojenie w zakresie usług telekomunikacyjnych w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;
 - 2) przy opracowaniu projektów budowlanych uwzględnić istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną, od której należy zachować odległość zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) linie telekomunikacyjne projektować jako podziemne.
8. W zakresie gospodarowania odpadami stałymi: zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ustawy o odpadach.

§ 19.

1. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację infrastruktury technicznej.

2. Nowe sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających dróg.
3. W przypadku braku możliwości realizacji sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się realizację tych sieci na pozostałych terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi z uwzględnieniem istniejącej i projektowanej zabudowy oraz w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia tych terenów.

Rozdział 11

Ustalenia szczegółowe

§ 20.

Dla terenu **ML,MN** (o powierzchni ok. 0,2556ha) oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy rekreacji indywidualnej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W granicach każdej działki budowlanej dopuszcza się samodzielne wystąpienie jednej z ww. funkcji.
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
 - 2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 20%. W przypadku działek zlokalizowanych częściowo w granicach planu, dopuszcza się bilansowanie powierzchni zabudowy w granicach części działki objętej planem;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4;
 - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0;
 - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 700m². Dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki, w celu poszerzenia nowoprojektowanej działki zlokalizowanej bezpośrednio przy granicy niniejszego planu;
 - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 50%. W przypadku działek zlokalizowanych częściowo w granicach planu, dopuszcza się bilansowanie powierzchni biologicznie czynnej w granicach części działki objętej planem;
 - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych i budynków rekreacji indywidualnej: 2, w tym poddasze użytkowe,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
 - 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
 - 10) poziom posadowienia posadzki parteru: nie więcej niż 0,5m n.p.t., mierzone przed głównym wejściem do budynku;
 - 11) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych i budynków rekreacji indywidualnej: 9m,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;
 - 12) wykończenia elewacji oraz geometrii, pokrycia i kolorystyki dachów w nowych budynkach: zgodnie z § 8.
3. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 16.

4. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 21.

Dla terenu **01-KDD**, oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej klasy dojazdowej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.
3. Zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 22.

Dla terenu **02-KDW**, oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi wewnętrznej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.
3. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

Rozdział 12

Ustalenia końcowe

§ 23.

1. W granicach obszaru objętego niniejszym planem traci moc *Uchwała Nr 272/XXVII/VI/2013 Rady Gminy Linia z dnia 3 października 2013 r. w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Strzecz, w gminie Linia.*
2. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Linia

.....

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr Rady Gminy Linia, z dnia...../...../..... w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Strzecz (działka nr 276/1 i część działki nr 276/2), gmina Linia

Podstawą prawną do sporządzenia niniejszego uzasadnienia jest art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.), zwanej dalej „upizp”.

Obszar objęty projektem planu zlokalizowany jest w granicach obowiązywania *Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Strzecz, w gminie Linia, uchwalonego uchwałą nr 272/XXVII/VI/2013 Rady Gminy Linia z dnia 3 października 2013 r.*

Zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu przedmiotowy obszar przeznaczony jest pod tereny o funkcji MN/UT – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług turystyki, z dopuszczeniem lokalizacji zabudowy letniskowej, pod teren drogi publicznej dojazdowej oraz teren drogi wewnętrznej.

Zgodnie z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Linia”, uchwalonym *Uchwałą nr 49/V/VIII/2019 Rady Gminy Linia z dnia 25 lutego 2019 r.*, obszar ten przeznaczony jest pod projektowaną zabudowę o różnej funkcji – tereny zabudowy letniskowej i zabudowy usługowej. W ramach zabudowy letniskowej dopuszczone są funkcje mieszkalne. Ponadto, studium dopuszcza zachowanie terenów budowlanych na terenach, dla których zostały uchwalone miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Dopuszcza również wskaźniki zabudowy inne niż ustalone w studium w przypadkach, gdy wynika to z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W stanie istniejącym jest to obszar niezabudowany, rolniczy, częściowo zadrzewiony. Zamierzenia inwestycyjne nie są sprzeczne z ustaleniami obowiązującego Studium. Celem sporządzenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zmiana parametrów zabudowy, w szczególności linii zabudowy, której przebieg ogranicza możliwość zabudowy na działkach objętych planem.

Obszar objęty planem zlokalizowany jest w sąsiedztwie istniejącej farmy wiatrowej. W związku z wejściem w życie Ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 981) zmieniły się minimalne odległości, jakie należy zachować pomiędzy budynkami mieszkalnymi, a elektrowniami wiatrowymi. Po uwzględnieniu tych odległości obszar objęty opracowaniem znalazł się w oddziaływaniu elektrowni wiatrowych. Na mocy art. 15 ust. 8 „w ciągu 72 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy dopuszcza się uchwalanie planów miejscowych przewidujących lokalizację budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, na podstawie przepisów dotychczasowych”. Plan nie wprowadza na przedmiotowy teren nowej funkcji mieszkaniowej, a jedynie koryguje parametry zabudowy.

Procedura sporządzenia *Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Strzecz (działka nr 276/1 i część działki nr 276/2), gmina Linia* prowadzona jest na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713) i art. 20 *upizp* oraz w

związku z *Uchwałą nr 93/IX/VIII/2019 Rady Gminy Linia, z dnia 8 lipca 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Strzecz (działka nr 276/1 i część działki nr 276/2), gmina Linia.*

Projekt planu uzyskał wszystkie pozytywne opinie i uzgodnienia na podstawie art. 17 ust. 6 upizp. W dniach od 19 października 2020r. do 9 listopada 2020r. projekt planu zostanie wyłożony do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Gminy Linia. W dniu 26 października 2020r. o godz. 15:00 została zaplanowana dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w planie. Uwagi do planu będą mogły być składane do dnia 23 listopada 2020r.

Zakres sporządzanego miejscowego planu odpowiada problematyce wyszczególnionej w art. 15 ust. 2 i 3 upizp. Treść merytoryczna uwzględnia wymogi obowiązujących przepisów, zamierzenia inwestycyjne względem terenu objętego planem, ale również wnioski składane w toku prowadzonej procedury planistycznej.

Ustalenia miejscowego planu uwzględniają wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 pkt 1-5 upizp poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu (par. 8 – 10 projektu planu). Ponadto, wpływ ustaleń planu na poszczególne komponenty środowiska został poddany ocenie w prognozie oddziaływania na środowisko sporządzonej w toku trwania procedury planistycznej. Zapisy projektu planu zostały także poddane ocenie m.in. pod względem wpływu na zdrowie i bezpieczeństwo ludzi. Poszczególne ustalenia planu, jak i prognoza oddziaływania na środowisko zostały przekazane do zaopiniowania przez Regionalną Dyрекcję Ochrony Środowiska w Gdańsku oraz Państwowy Powiatowy Inspektorat Sanitarny w Wejherowie.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 6 upizp projekt planu uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni i zróżnicowanie wartości nieruchomości, czego odzwierciedleniem jest ustalenie w planie stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości.

Przy ustalaniu funkcji terenu, a także parametrów zabudowy brano pod uwagę prawo własności zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 7 upizp.

W celu weryfikacji wpływu ustaleń planu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8 upizp), plan został przesłany do uzgodnienia z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa Państwa, zgodnie z art. 17 pkt. 6 lit. b.

Zgodnie z art. 1 ust 2 pkt. 9 upizp w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy uwzględnić potrzeby interesu publicznego. Ustalenia planu nie będą miały negatywnego wpływu na interes publiczny.

W par. 18 oraz par. 19 projektu planu zawarte są ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Zapisy projektu regulują kwestię zabezpieczenia obszaru w wodę, energię elektryczną, energię cieplną, gaz, łącza telefoniczne. Ustalenia par. 18 oraz par. 19 dotyczą również kwestii odprowadzenia ścieków sanitarnych, technologicznych oraz wód opadowych i roztopowych. Wypełniają one wymogi zawarte w art. 1 ust. 2 pkt 10 upizp.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12 upizp procedura sporządzenia projektu planu jest przeprowadzona w sposób jawny i przejrzysty z wykorzystaniem środków komunikacji elektronicznej. Udział społeczeństwa jest zapewniany w zakresie wynikającym

z obowiązujących przepisów prawa, w tym przepisów dotyczących dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i zasad jego zagospodarowania wzięto pod uwagę dotychczasowe jego przeznaczenie, uwarunkowania funkcjonalno-przestrzenne, interes publiczny i prywatny, a także wnioski zebrane w toku prowadzonej procedury planistycznej.

Podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego projektu planu jest wyrazem efektywnego gospodarowania przestrzenią, zmierzającego do lepszego wykorzystania terenów.

Przedmiotowa uchwała jest zgodna z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 upizp.

Uchwalenie przedmiotowego planu uznaje się za korzystne dla gminy. Głównym składnikiem dochodu gminy z tytułu miejscowego planu będą wpływy z podatku od nieruchomości. Oceniając wpływ niniejszego planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy należy podkreślić, że koszty związane z realizacją jego ustaleń będą relatywnie niskie w stosunku do korzyści, jakie będą wynikały z realizacji jego ustaleń.