

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

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Lewino i  
Lewinko 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 2020 r. poz. 713) 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 174/XV/VIII/2020 z dnia 10 marca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Lewino i Lewinko w gminie Linia, Rada Gminy Linia uchwala, co następuje:

**Dział I**  
**Postanowienia ogólne**

**§1.**

1. Stwierdza się, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Linia”.
2. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Lewino i Lewinko w gminie Linia, o powierzchni ok. 0,39 ha, w granicach określonych na rysunku planu.

**§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, 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 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 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 w miejscu posadowienia do najwyższej położonego punktu obiektu budowlanego;

- 7) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linie, poza które nie mogą wykraczać ściany zewnętrzne budynków;
- 8) **zaleceniu** – wskazanie wykonania pewnych czynności, nie będących nakazem;
- 9) **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.

### **Rozdział I**

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

#### **§6.**

Obszar planu obejmuje łącznie 4 tereny, w tym 2 tereny komunikacji. Są to następujące przeznaczenia terenów wraz z oznaczeniami:

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **KDL** – teren drogi publicznej klasy L – lokalnej (poszerzenie);
- 3) **KDW** – teren drogi wewnętrznej.

### **Rozdział II**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

#### **§7.**

1. Na terenach oznaczonych symbolami **MN** 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. Istniejące rowy melioracyjne znajdujące się na terenie objętym opracowaniem planu należy zachować; dopuszcza się skanalizowanie rowów melioracyjnych pod warunkiem zachowania ich ciągłości.

### **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. 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.**

1. Na obszarze objętym planem ustala się przestrzeń publiczną, którą stanowi teren komunikacji oznaczony symbolem **03 - KDL**.
2. Na terenach przestrzeni publicznych obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) zagospodarowanie bez barier architektonicznych dla niepełnosprawnych;
  - 2) wyposażenie przestrzeni w niezbędne obiekty małej architektury, urządzone zieleń;
  - 3) zapewnienie odpowiedniego oświetlenia przestrzeni.
3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych na terenach układu komunikacyjnego:
  - 1) tymczasowe obiekty usługowo - handlowe: wyklucza się;
  - 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się;
  - 3) tymczasowe obiekty budowlane: w liniach rozgraniczających terenów komunikacji dopuszcza się lokalizacje wiat przystankowych, słupów i tablic ogłoszeniowych itp.

**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 drogi publicznej (ul. Lipowa), oraz drogi wewnętrznej oznaczonej jako **04-KDW**.
2. Ustalenia dotyczące potrzeb parkingowych:
  - 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny;
  - 2) dla posiadaczy karty parkingowej 0 miejsc postojowych.

### **§17.**

1. Zasady lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej: na całym obszarze objętym planem lokalizacji infrastruktury technicznej, a także przebudowy, rozbudowy sieci i urządzeń istniejących dopuszcza się na każdej działce.
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 indywidualne sposoby w zaopatrywania w wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) **w zakresie odprowadzenia ścieków:**
    - a) do sieci kanalizacji sanitarnej,
    - b) do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków 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 wodonośnej;
  - 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) 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 0%.

### Dział III Ustalenia szczegółowe

#### §20.

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **01-MN** i **02-MN** wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenów:
  - 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 9 m,
  - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** nie więcej niż 20%,
  - c) **procent powierzchni biologicznie czynnej:** nie mniej niż 50%,
  - d) **intensywność zabudowy:**
    - minimalna 0,0,
    - maksymalna 0,5,
  - e) **nieprzekraczalne linie zabudowy:**
    - w odległości 8 m od linii rozgraniczającej z terenem **03-KDL**, jak na rysunku planu,
    - w odległości 6 m od linii rozgraniczających z terenem **04-KDW** i jak na rysunku planu,
  - f) **geometria głównej połaci dachu:** dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachu o spadku 30°-45°; dla zabudowy gospodarczej i garażowej dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia do 30°;
- 3) Zasady i warunki podziału nieruchomości: wielkość działki nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>;
- 4) Zasady dotyczące systemów komunikacji:
  - a) dostępność drogowa: z terenu **04-KDW**,
  - 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) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - a) dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego na działce,
  - b) niezgodne z ustaleniami planu istniejące budynki mogą być poddawane modernizacji remontom, jak również rozbudowie i przebudowie w linii istniejącej zabudowy, w sposób nie przekraczający parametrów określonych w niniejszej karcie terenu,
  - c) pozostałe zgodnie z §15 niniejszej uchwały.

#### §21.

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

- 1) Przeznaczenie terenu: **teren drogi publicznej klasy L – lokalnej (poszerzenie);**
- 2) Parametry, wyposażenie i dostępność:
  - a) **szerokość w liniach rozgraniczających:** jak na rysunku planu,
  - b) **wyposażenie:** w liniach rozgraniczających dopuszcza się realizację chodnika oraz ścieżki rowerowej,
  - c) **dostępność do terenów przyległych:** bez ograniczeń;
- 3) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: jak w § 15 niniejszej uchwały.

#### §22.

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

- 1) Przeznaczenie terenu: **teren drogi wewnętrznej;**
- 2) Parametry, wyposażenie i dostępność:
  - a) **szerokość w liniach rozgraniczających:** jak na rysunku planu,

- b) **wyposażenie:** dowolne,
- c) **dostępność do terenów przyległych:** bez ograniczeń;
- 3) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: jak w § 15 niniejszej uchwały.

**Dział IV**  
**Ustalenia końcowe**

**§23.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Linia.

**§24.**

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

Przewodniczący Rady Gminy Linia

.....