

Uchwała Nr .....

Rady Gminy Linia

z dnia .../.../.....

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla fragmentu miejscowości Linia (dz. nr 756), 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 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 20 i art. 34 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) oraz w związku z Uchwałą Nr 501/LI/VIII/2023 Rady Gminy Linia z dnia 24 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Linia, gmina Linia, Rada Gminy Linia uchwala, co następuje:

**Dział I**

**Postanowienia ogólne**

**§ 1.** Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Linia, uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Linia (dz. nr 756), gmina Linia, obejmującą teren o powierzchni ok. 0,13 ha, w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

**§ 2.** Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

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

- 1) **Dział I** zawierający postanowienia ogólne;
- 2) **Dział II** zawierający ustalenia planu;
- 3) **Dział III** zawierający ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów wyróżnionych w planie;
- 4) **Dział IV** zawierający ustalenia końcowe.

**Dział II**

**Ustalenia ogólne**

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

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o jednakowym przeznaczeniu i jednakowych zasadach zagospodarowania;
- 3) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć wyrażony w procentach stosunek sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce budowlanej do jej powierzchni;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar sytuowania nowych budynków i budowli. Linia ta nie dotyczy: balkonów i wykuszy (wysuniętych nie więcej niż 1,5 m) oraz loggii, okapów, gzymsów, zadaszeń nad wejściami do budynków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych budynków, sieci uzbrojenia terenu, urządzeń budowlanych;
- 5) **zagospodarowaniu tymczasowym** – należy przez to rozumieć sposób wykorzystania i urządzenia terenu a także sposób użytkowania obiektu inny niż przeznaczenie terenu w planie, dopuszczony na czas określony tj. do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu; zasady tymczasowego zagospodarowania określają ustalenia szczegółowe;

- 6) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynku w rozumieniu przepisów odrębnych, a także wysokość innych obiektów budowlanych mierzoną od najniższej położonej rzędnej terenu w miejscu posadowienia do najwyższej położonego punktu tego obiektu;
- 7) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny zgodnie z przepisami prawa budowlanego;
- 8) **miejscu postojowym** – miejsca postojowe dla samochodów osobowych na powierzchni terenu, w garażach (wbudowanych lub wolno stojących) lub wiatkach;
- 9) **istniejącej zabudowie** – należy przez to rozumieć zabudowę zrealizowaną do dnia wejścia w życie niniejszego planu oraz zabudowę, dla której do tego dnia została wydana prawomocna decyzja o pozwoleniu na budowę.

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

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

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

## Rozdział I

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

§ 7. Obszar planu obejmuje łącznie 2 tereny, w tym 1 teren komunikacji. Są to następujące rodzaje przeznaczenia i ich symbole:

- 1) teren zabudowy usług – **U**;
- 2) teren drogi zbiorczej – **KDZ**.

## Rozdział II

### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dla pokryć dachowych dopuszcza się wyłącznie dachówkę lub blacho dachówkę; dla pokryć dachowych należy stosować wyłącznie odcienie grafitu lub naturalnego spieku ceramicznego o wykończeniu matowym; dla budynków istniejących dopuszcza się kolor dotychczasowy;
- 2) zakaz stosowania jaskrawych kolorów w wykończeniu elewacji obiektów budowlanych;
- 3) nakaz wykończenia elewacji w nowych obiektach budowlanych tradycyjnymi materiałami elewacyjnymi – tynk w odcieniach bieli, jasnych szarości, piasku lub jasnych beży, cegła, materiały ceramiczne, drewno, w partii cokołowej kamień; dopuszcza się klinkier.
- 4) W przypadku rozbudowy i/lub przebudowy istniejących budynków o geometrii dachu innej niż określona jest w ustaleniach szczegółowych dla nowej zabudowy, dopuszcza się realizację dachów o innym kształcie, zharmonizowanych z dachami istniejącymi.

## Rozdział III

### Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 9. 1. Obszar planu położony jest poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody.

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

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

5. Ustala się dla poszczególnych terenów następujące standardy ochrony akustycznej w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska oraz rozporządzenia dot. dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku: dla terenu o symbolu **U** – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

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

#### **Rozdział IV**

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

**§ 10.** 1. Obszar planu jest objęty strefą ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi. Nowa zabudowa powinna mieć formę architektoniczną dostosowaną do krajobrazu i nawiązującą do tradycji historycznych regionu.

2. W przypadku odkrycia w trakcie realizacji inwestycji przedmiotu, który posiada cechy zabytku lub wykopaliska archeologicznego, osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne są zobowiązane zabezpieczyć znalezisko, wstrzymać wszelkie prace mogące je uszkodzić lub zniszczyć i niezwłocznie powiadomić właściwy organ ochrony zabytków.

#### **Rozdział V**

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

**§ 11.** Na obszarze objętym planem nie występują przestrzenie publiczne, o których mowa w art. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

#### **Rozdział VI**

##### **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 uchwały.

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

- 1) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 2) ustalenie wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej.

#### **Rozdział VII**

##### **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 terenie objętym planem nie występują: tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych ani nie występują naturalne predyspozycje do występowania zjawisk osuwiskowych.

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

#### **Rozdział VIII**

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

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

2. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne w procedurze wynikającej z ustawy o gospodarce nieruchomościami:

- 1) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się;
- 2) szerokość frontów nowo wydzielanych działek budowlanych: nie ustala się;
- 3) minimalna powierzchnia działki: 1000 m<sup>2</sup>.

## Rozdział IX

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

§ 15. 1. W granicach opracowania planu znajduje się napowietrzna linia elektroenergetyczna nn-0,4kV, od której obowiązuje pas ochrony funkcyjnej o szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi, w której zagospodarowanie musi być zgodne z przepisami odrębnymi. W przypadku skablowania napowietrznej linii elektroenergetycznej strefa ta nie obowiązuje.

2. Obszar opracowania planu znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska wojskowego Cewice w rozumieniu przepisów odrębnych, z związku z czym:

- 1) obiekty naturalne i sztuczne, w tym obiekty budowlane, położone w granicach powierzchni ograniczających nie mogą być wyższe niż wysokości określone przez te powierzchnie;
- 2) przy obliczaniu wysokości obiektu, o którym mowa wyżej, uwzględnia się także umieszczone na nim kominy, reklamy, anteny oraz inne urządzenia, a w przypadku dróg lub linii kolejowych również ich skrajnie.

## Rozdział X

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

§ 16. 1. Obsługę komunikacyjną obszaru planu ustala się z ul. Długiej.

2. Ustalenia dotyczące zapewnienia miejsc parkingowych:

- 1) ustala się minimalne wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych:
  - a) min. 1 miejsce postojowe na rozpoczęte 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług (nie dotyczy powierzchni magazynowej),
  - b) dla posiadaczy kart parkingowych 1 miejsce postojowe;
- 2) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach działki budowlanej.

3. Drogi do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) na całym obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, a także przebudowy, rozbudowy sieci i urządzeń istniejących;

2) dopuszcza się zmianę lokalizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

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

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

2) **w zakresie odprowadzenia ścieków:**

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

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

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

- g) zaleca się zagospodarowanie terenu uwzględniające infiltrację wód opadowych poprzez wszelkiego rodzaju półprzepuszczalne powierzchnie chłonne, umożliwiające wsiąkanie oraz wykorzystanie zgromadzonych wód przez rośliny;
- 4) **w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:**
- a) z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia, zgodnie z przepisami odrębnymi
  - b) obowiązuje rozbudowa sieci i urządzeń dystrybucji energii elektrycznej w zakresie niezbędnym do zaopatrzenia w energię elektryczną zabudowy na całym obszarze opracowania,
  - c) nowoprojektowane sieci SN i NN należy realizować jako sieci kablowe; w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się budowę sieci napowietrznych;
- 5) **w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:** obowiązuje zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł;
- 6) **w zakresie zaopatrzenia w gaz:** z sieci gazowej lub w sposób indywidualny;
- 7) **w zakresie utylizacji odpadów stałych:**
- a) po segregacji wywóz na składowisko odpadów za pośrednictwem specjalistycznych jednostek, zgodnie ze stosownymi uchwałami Rady Gminy Linia,
  - b) gospodarka odpadami musi być zgodna z przepisami odrębnymi;
- 8) **w zakresie obsługi telekomunikacyjnej:** uzbrojenie w usługi telekomunikacyjne w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną.

## Rozdział XI

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

- § 18. 1. Na całym obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego. Do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu, bez prawa lokalizacji nowej zabudowy niezgodnej z planem.
2. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów i urządzeń służących obsłudze budowy.

## Rozdział XII

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

- § 19. Stawkę procentową ustala się w wysokości 0%.

## Dział III

### Ustalenia szczegółowe

#### § 20. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usług. Ustala się:
- a) wykluczenie lokalizacji funkcji usług handlu wielko powierzchniowego,
  - b) wykluczenie lokalizacji funkcji usług rzemieślniczych,
  - c) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 niniejszej uchwały;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) **nieprzekraczalna linia zabudowy:**
    - 8,0 m od linii rozgraniczającej z terenem **2KDZ**,
    - 8,0 m od granicy planu wzdłuż ul. Długiej;
  - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** maksymalnie 50%;
  - c) **wskaźnik intensywności zabudowy:** minimalny 0,0, maksymalny 1,5;
  - d) **powierzchnia biologicznie czynna:** minimalnie 20%;
  - e) **wysokość zabudowy:**
    - budynków usługowych: do trzech kondygnacji nadziemnych, włącznie z poddaszem użytkowym, maksymalnie 13 m wysokości zabudowy, dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
    - pozostałych obiektów budowlanych: nie więcej niż 5,0 m,
  - f) **forma zabudowy:** wolnostojąca;

- g) **geometria głównej połaci dachu:**
- dla zabudowy usługowej – dach dwuspadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowej 40°-50° stopni lub półpłaski na ściance kolankowej o nachyleniu 22-30 stopni, wysokość ścianki kolankowej 0,7-1,6 m; dopuszcza się lukarny, pod warunkiem, iż suma szerokości lica lukarn na każdej z połaci dachu musi być mniejsza niż 40% długości tej połaci; dla istniejącego budynku dopuszcza się zachowanie obecnej formy dachu.
  - dla towarzyszącej zabudowy gospodarczej, magazynowej i garażowej - dach dwuspadowy o symetrycznym kącie nachylenia głównej połaci dachu 30°-45°, dopuszcza się dach jednospadowy o kącie nachylenia głównej połaci dachu 12°-30°,
- 3) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:
- a) obsługa komunikacyjna terenu z ul. Długiej,
  - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 2 niniejszej uchwały;
- 4) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z §9 niniejszej uchwały;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z §10 niniejszej uchwały.
- 6) szczegółne warunki zagospodarowania terenów:
- a) uznaje się za zgodne z planem istniejące budynki;
  - b) niezgodne z ustaleniami planu istniejące budynki i inne obiekty budowlane mogą być poddawane remontom, przebudowie i zmianie sposobu użytkowania; rozbudowa tych obiektów wyłącznie zgodnie z ustaleniami planu (nie dotyczy dobudowy windy i klatki schodowej).

**§ 21. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KDZ:**

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi zbiorczej;
- 2) parametry, wyposażenie, dostępność:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu,
  - b) wyposażenie: dowolne,
  - c) dostępność: bez ograniczeń,
  - d) teren stanowi poszerzenie drogi powiatowej znajdującej się poza granicami planu;
- 3) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z §9 niniejszej uchwały;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z § 10 niniejszej uchwały;
- 5) szczegółne warunki zagospodarowania terenów: nie dotyczy.

**Dział IV  
Ustalenia końcowe**

**§ 22.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Linia.

**§ 23.** Traci moc: uchwała Nr 164/XIX/IV/2004 Rady Gminy Linia z dnia 27 października 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Linia, gmina Linia, w granicach określonych na załączniku nr 1.

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

Przewodniczący Rady Gminy Linia