

**UCHWAŁA NR 487/L/VIII/2023  
RADY GMINY LINIA**

z dnia 14 czerwca 2023 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr 444/4 w obrębie geodezyjnym Niepoczółowice 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 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977), Rada Gminy Linia uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.  
Postanowienia ogólne**

§ 1. 1. W związku z uchwałą Nr 259/XXIII/VIII/2021 z dnia 11 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Niepoczółowice w gminie Linia, po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Linia, uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Niepoczółowice, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 1,7831 ha.

§ 2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Linia, 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 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 3. 1. Ustalenia tekstu planu zostały podzielone na następujące jednostki redakcyjne:

- 1) **Rozdział 1** zawierający postanowienia ogólne;
- 2) **Rozdział 2** zawierający ustalenia ogólne;
- 3) **Rozdział 3** zawierający ustalenia szczegółowe;
- 4) **Rozdział 4** zawierający ustalenia końcowe.

2. Dla każdego terenu oznaczonego na rysunku planu obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia szczegółowe przyporządkowane do danego terenu zgodnie z konkretnym paragrafem. Obszar objęty planem dzieli się na tereny, każdy teren jest oznaczony w tekście i na rysunku planu symbolem. Symbol terenu zawiera kolejny numer terenu i litery oznaczające jego przeznaczenie zgodnie z §5.

**Rozdział 2.  
Ustalenia ogólne**

**§ 4. Wyjaśnienia zastosowanych w planie pojęć i symboli**

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

- 1) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć inne przepisy poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także przepisy prawa miejscowego;

- 2) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o jednakowym przeznaczeniu i jednakowych zasadach zagospodarowania;
- 3) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar sytuowania nowych budynków i budowli. Linia ta nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, okapów, gzymsów, zadaszeń nad wejściami do budynków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych budynków, sieci uzbrojenia terenu, urządzeń budowlanych;
- 5) **miejscu parkingowym** – należy przez to rozumieć miejsce przeznaczone do parkowania samochodów osobowych wydzielone na terenie nieruchomości, w budynku lub wiacie garażowej;
- 6) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku w stanie wykończonym na powierzchnię działki. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: obiektów budowlanych innych niż budynki, części budynków niewystających ponad powierzchnię terenu, elementów drugorzędnych budynku, np.: schodów zewnętrznych niezabudowanych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego;
- 7) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć wyrażony w procentach stosunek sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce do powierzchni działki w granicach danego terenu;
- 8) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynku w rozumieniu rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, a dla innych obiektów budowlanych, wysokość od najniższej położonej naturalnej rzędnej terenu w miejscu posadowienia obiektu do najwyższej położonego jego punktu;
- 9) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć wyrażony w procentach stosunek terenu biologicznie czynnego (w rozumieniu rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie) do powierzchni działki w granicach danego terenu. Do powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się miejsc parkingowych, niezależnie od rodzaju ich nawierzchni;
- 10) **istniejącej zabudowie** – należy przez to rozumieć zabudowę zrealizowaną zgodnie z prawem do dnia wejścia w życie niniejszego planu oraz zabudowę, dla której do tego dnia została wydana prawomocna decyzja o pozwoleniu na budowę.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole cyfrowo – literowe określające przeznaczenie terenów;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:

- 1) tereny o znacznym nachyleniu powierzchni.

**§ 5. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania** Obszar planu obejmuje łącznie 2 tereny. Są to następujące rodzaje przeznaczenia i ich symbole:

- 1) **L** – teren lasu;
- 2) **MNW-UT** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług turystyki.

**§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego** Na terenie przeznaczonym pod zabudowę ustala się obowiązek realizacji zieleni towarzyszącej obiektom budowlanym.

**§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu**

1. Obszar planu znajduje się w granicach otuliny Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, obowiązują przepisy odrębne.

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. Ustala się dla poszczególnych terenów następujące standardy ochrony akustycznej w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska oraz rozporządzenia dotyczącego dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenu o symbolu MNW-UT – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

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

1. Cały obszar planu jest objęty strefą ochrony ekspozycji układu ruralistycznego wsi Niepoczołowice. Obowiązują następujące rygory:

1) Obowiązuje ochrona zieleni krajobrazowej:

a) dopuszcza się zabiegi pielęgnacyjne,

b) wycinkę drzew dopuszcza się jedynie ze względu na zły stan fitosanitarny, zagrożenie życia lub mienia, przy czym w sytuacji wycinki obowiązuje kompensacja przyrodnicza 1:1, stosując gatunki tożsame z gatunkami historycznymi lub szlachetnymi,

c) ewentualną wycinkę drzew powinno przeprowadzić się poza okresem lęgowym ptaków (zgodnie z przepisami odrębnymi);

2) Na obszarze planu nie dopuszcza się lokalizacji słupów i masztów;

3) budynki winny mieć rzut prostokątny z wykluczeniem kwadratu;

4) dopuszcza się stosowanie wyłącznie tradycyjnych materiałów elewacyjnych, tj. cegła, kamień, tynk, drewno. Należy stosować kolorystykę elewacji wynikającą wyłącznie z zastosowanych materiałów elewacyjnych; dla tynku dopuszcza się stosowanie wyłącznie odcieni złamanej bieli, jasnego szarego, beżu;

5) dla pokrycia dachów należy stosować wyłącznie dachówkę lub blacho dachówkę w odcieniach naturalnego spieku ceramicznego.

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.

**§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** 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.

**§ 10. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, 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** Na obszarze objętym planem istnieją tereny o znacznym nachyleniu powierzchni o spadkach ok. 10-15%, na których w momencie uruchomienia procesów inwestycyjnych może powstać zagrożenie ruchami masowymi ziemi. Na tym terenie, oznaczonym na rysunku planu, obowiązuje wykonanie badań geologicznych gruntu. W przypadku stwierdzenia możliwości wystąpienia ruchów masowych ziemi należy w projekcie budowlanym przewidzieć sposób zabezpieczenia gruntu przed ich wystąpieniem.

**§ 11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym oraz podziału nieruchomości**

1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne:

1) minimalna szerokość frontu działki – 25m;

2) minimalna powierzchnia działki – 2000 m<sup>2</sup>;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 80° do 100°;

- 4) ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą działek wydzielonych dla stacji transformatorowych, przepompowni ścieków lub innych tego typu obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojeżdż i dojazdów, a także podziałów dokonywanych w celu powiększenia działki sąsiedniej.

2. Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące podziałów geodezyjnych:

- 1) na całym obszarze dopuszcza się łączenie działek oraz ich podział zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) ustalone w planie zasady podziału terenu 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.

**§ 12. Szczególne warunki zagospodarowywania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** Niezgodne z ustaleniami planu istniejące budynki i inne obiekty budowlane zrealizowane zgodnie z prawem mogą być poddawane remontom i przebudowie; rozbudowa i nadbudowa tych obiektów wyłącznie zgodnie z ustaleniami planu.

### **§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

1. Powiązania komunikacyjne obszaru planu z układem zewnętrznym są realizowane poprzez znajdującą się poza obszarem opracowania drogę wewnętrzną (ul. Sportową), która jest skomunikowana z drogą powiatową nr 1431G (poza obszarem opracowania).

2. Ustalenia dotyczące zapewnienia miejsc parkingowych:

- 1) ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych w ilości:
  - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie,
  - b) dla budynków usług turystycznych – 1 miejsce postojowe na 1 pokój gościnny,
  - c) dla budynków usług gastronomicznych – 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 40,0m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - d) dla posiadaczy kart parkingowych - 2 miejsca postojowe;
- 2) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach działki przynależnej do budynku.

### **§ 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej**

1. Ogólne zasady lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:

- 1) nowe sieci infrastruktury technicznej należy projektować jako sieci podziemne;
- 2) na całym obszarze objętym planem dopuszcza się budowę, przebudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przyłączy do obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

#### **1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:**

- a) obowiązuje zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy poprzez rozbudowę urządzeń i sieci wodociągowej;
- b) do czasu rozbudowy sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć,
- c) wodę dla celów p.poz. zapewnić z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) w sytuacjach kryzysowych należy zapewnić dostęp do studni awaryjnych;

#### **2) w zakresie odprowadzenia ścieków:**

- a) obowiązuje odprowadzanie ścieków komunalnych do oczyszczalni ścieków poprzez system kanalizacji sanitarnej,
- b) jako rozwiązanie tymczasowe, do czasu realizacji 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) na terenach, na których nie ma możliwości technicznych podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się lokalizację przydomowych oczyszczalni ścieków. Zastosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków winno być poprzedzone dokładnym rozpoznaniem warunków gruntowo-wodnych oraz ukształtowania terenu;

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

- a) z dachów obiektów kubaturowych – obowiązuje odprowadzenie wód 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. poz.,
- b) z terenów parkingów, dróg utwardzonych, placów manewrowych obowiązuje odprowadzenie wód do odbiornika lub gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) zakazuje się powierzchniowego odprowadzania wód deszczowych poza granice nieruchomości,
- d) 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 gaz:** ze źródeł indywidualnych bądź z sieci gazowej, poprzez jej rozbudowę;

**5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:**

- a) z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) obowiązuje rozbudowa sieci i urządzeń przesyłu energii elektrycznej w zakresie niezbędnym do zaopatrzenia w energię elektryczną zabudowy na całym obszarze opracowania;

**6) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:** z indywidualnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł;

**7) w zakresie unieszkodliwiania odpadów stałych:** obowiązuje gromadzenie odpadów komunalnych w pojemnikach sytuowanych na własnej działce w miejscu do tego przeznaczonym; gromadzenie, wywóz i unieszkodliwianie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;

**8) w zakresie obsługi telekomunikacyjnej:** zaopatrzenie w usługi telekomunikacyjne w oparciu o istniejącą i projektowaną infrastrukturę, zgodnie z przepisami odrębnymi;

**9) dopuszcza się sytuowanie w granicach planu indywidualnych urządzeń, obiektów i instalacji związanych z wykorzystywaniem odnawialnych źródeł energii, będących mikroinstalacjami w rozumieniu przepisów odrębnych.**

**§ 15. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** W granicach planu nie ustala się terenów o tymczasowym zagospodarowaniu, urządzaniu i użytkowaniu.

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe**

**§ 16. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1L, wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:**

**1) Przeznaczenie terenów: teren lasu,**

- a) dopuszcza się lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §14 niniejszej uchwały;

**2) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów: zagospodarowanie terenów leśnych zgodnie z przepisami odrębnymi;**

**3) Zasady dotyczące systemów komunikacji: dostępność drogowa z drogi wewnętrznej poza granicami obszaru opracowania planu;**

**4) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z §7 niniejszej uchwały;**

**5) Warunki wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: teren znajduje się w granicach strefy ochrony ekspozycji układu ruralistycznego wsi Niepoczołowice, obowiązują ustalenia zawarte w §8;**

6) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w jego użytkowaniu: zgodnie z §12 niniejszej uchwały;

7) Stawka procentowa: 0%.

§ 17. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MNW-UT wydzielonym liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług turystyki,

a) Dopuszcza się następujące formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- obiekty hotelarskie (za wyjątkiem wymienionych w pkt. b),
- zabudowę mieszkaniową w postaci wolnostojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego bądź w postaci mieszkania wbudowanego w budynek o funkcji usługowej,
- obiekty budowlane i urządzenia sportowo-rekreacyjne oraz parkingi służące funkcji turystycznej,
- usługi gastronomii,
- lokalizację sieci i obiekty infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §14 niniejszej uchwały,

b) wyklucza się następujące formy zabudowy i zagospodarowania terenów:

- zagospodarowanie związane z działalnością z zakresu przewozu osób oraz wynajmu pojazdów samochodowych lub innych pojazdów silnikowych,
- lokalizację budynków rekreacji indywidualnej oraz obiektów zakwaterowania turystycznego w formie zespołów budynków letniskowych,
- lokalizację campingów i pól namiotowych,
- lokalizację zabudowy tymczasowej przeznaczonej na stały pobyt ludzi, w tym w szczególności tzw. domków holenderskich;

2) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) wysokość zabudowy: nie więcej niż 9m,

b) wskaźnik powierzchni zabudowy: do 20%,

c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 50%,

d) intensywność zabudowy:

- minimalna: 0,0,
- maksymalna: 0,4,

e) nieprzekraczalna linia zabudowy:

- w linii istniejącej zabudowy oraz jak na rysunku planu,
- od granicy lasu, zgodnie z przepisami odrębnymi,

f) geometria głównej połaci dachu:

- dach dwuspadowy z kalenicą o symetrycznym kącie nachylenia głównej połaci dachu od 40° do 45°,
- dopuszcza się lukarny; suma szerokości lica lukarn na każdej z połaci dachowej musi być mniejsza niż połowa długości tej połaci;

g) zasady i warunki podziału nieruchomości: wielkość działki: minimalnie 2000 m<sup>2</sup>,

3) Zasady dotyczące systemów komunikacji: dostępność drogowa z drogi wewnętrznej znajdującej się poza granicami obszaru opracowania;

4) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z §7 niniejszej uchwały;

- 5) Warunki wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: teren znajduje się w granicach strefy ochrony ekspozycji układu ruralistycznego wsi Niepoczołowice, obowiązują ustalenia zawarte w §8;
- 6) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) Poza istniejącym budynkiem dopuszcza się realizację jeszcze jednego budynku o funkcji mieszkalnej, usługowej lub mieszanej zlokalizowanego w obszarze ograniczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy usytuowanym kalenicą prostopadle do drogi,
  - b) pozostałe zgodnie z §12 niniejszej uchwały;
- 7) Stawka procentowa: 30%.

#### **Rozdział 4. Ustalenia końcowe**

§ 18. Traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Niepoczołowice w gminie Linia uchwalony Uchwałą nr 274/XXXVI/IV/2006 Rady Gminy Linia z dnia 20 października 2006 r. w granicach obszaru niniejszego planu.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Linia.

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

Przewodniczący Rady Gminy  
Linia

  
**Tadeusz Klein**

  
**Artur Winkler**  
**RADCA PRAWNY**

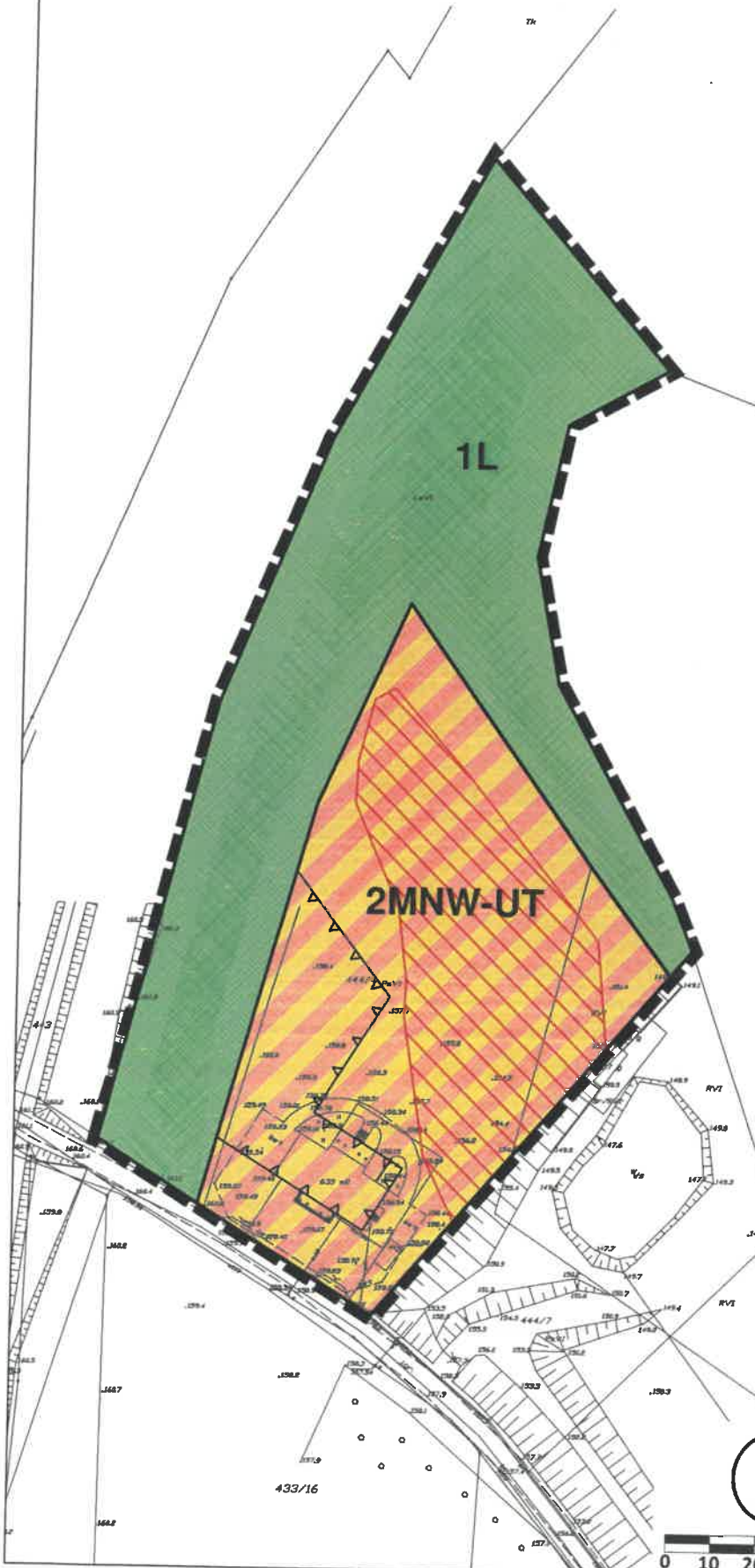
# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBRĘBU GEODEZYJNEGO NIEPOCZOŁOWICE W GMINIE LINIA

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LINIA



## LEGENDA

- granica obszaru objętego opracowaniem
- kompleksy leśny
- las ochrony W - wodochronny
- Z2-2022 Granica opracowania zmiany BUNKZP, dz. nr 4444 Niepoczołowice
- Projektowane zabudowa o różnej funkcji
- UT Tereny usług turystyki



## OZNACZENIA

### 1. Ustalenia planu

#### 1.1 Ustalenia ogólne

- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy

#### 1.2 Przeznaczenie terenów

- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług turystyki
- teren lasu

### 2. Szczególne warunki zagospodarowania terenu i ograniczenia w ich zagospodarowaniu

- tereny o znacznym nachyleniu powierzchni

Cały obszar planu znajduje się w otulinie Kaszubskiego Parku Krajobrazowego.

Cały obszar planu znajduje się w strefie ochrony ekspozycji układu ruralistycznego wsi Niepoczołowice.



ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBRĘBU GEODEZYJNEGO NIEPOCZOŁOWICE W GMINIE LINIA ZAŁĄCZNIK NR 1

SPRACOWAŁY: WOLFF GABRYL IWIŃSKI  
SKALA 1:500

ZESPÓŁ AUTORSKI: CKK - PLANOWANIE I ARCHITEKTURA  
PROJEKTOWAŁ: ARHITEKTURA  
PROJEKTOWAŁ: ARHITEKTURA  
SKALA 1:500  
LIC. MARTYNA FRĄPCOWICZ  
MGR. INŻ. ANNA SZCZĘPANIUK



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 487/L/VIII/2023

Rady Gminy Linia

z dnia 14 czerwca 2023 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu zmiany 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 2023 r. poz. 977) projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu.

Na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) 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.

**Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Niepoczolowice w gminie Linia został wyłożony do publicznego wglądu w Urzędzie Gminy Linia w dniach 14.04.2023 r. do 05.05.2023 r.**

**W wyznaczonym zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym terminie do 19.05.2023 r. nie wpłynęła żadna uwaga.**

**PRZEWODNICZĄCY  
Rady Gminy Linia**

*Tomasz Klein*

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 487/L/VIII/2023  
Rady Gminy Linia  
z dnia 14 czerwca 2023 r.

## **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 2023 r. poz. 977), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz na podstawie ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1634 z późn. zm.) Rada Gminy Linia rozstrzyga, co następuje:

### **I. Zadania własne gminy**

1. 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.

2. 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.

3. 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 przewiduje się realizacji dróg należących do zadań własnych gminy.

### **III. Uzbrojenie terenu**

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

- a) obowiązuje zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy poprzez rozbudowę urządzeń i sieci wodociągowej;
- b) do czasu rozbudowy sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć,
- c) wodę dla celów p.poż. zapewnić z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) w sytuacjach kryzysowych należy zapewnić dostęp do studni awaryjnych;

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

- a) obowiązuje odprowadzanie ścieków komunalnych do oczyszczalni ścieków poprzez system kanalizacji sanitarnej;

- b) jako rozwiązanie tymczasowe, do czasu realizacji 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) na terenach, na których nie ma możliwości technicznych podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się lokalizację przydomowych oczyszczalni ścieków. Zastosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków winno być poprzedzone dokładnym rozpoznaniem warunków gruntowo-wodnych oraz ukształtowania terenu;

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

- a) z dachów obiektów kubaturowych – obowiązuje odprowadzenie wód 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. poz.,
- b) z terenów parkingów, dróg utwardzonych, placów manewrowych obowiązuje odprowadzenie wód do odbiornika lub gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) zakazuje się powierzchniowego odprowadzania wód deszczowych poza granice nieruchomości,
- d) zaleca się zagospodarowanie terenu uwzględniające infiltrację wód opadowych poprzez wszelkiego rodzaju półprzepuszczalne powierzchnie chłonne, umożliwiające wsiąkanie oraz wykorzystanie zgromadzonych wód przez rośliny.

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

1. 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.

2. 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) Wynegocjowanie 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**

*Tomasz Klein*  
**Tomasz Klein**

# RADA GMINY LINIA

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 487/L/VIII/2023

Rady Gminy Linia

z dnia 14 czerwca 2023 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2023r. poz. 977) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

**PRZEWODNICZĄCY  
Rady Gminy Linia**

*Tadeusz Klein*



**UZASADNIENIE**

**do projektu uchwały w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Niepoczołowice w gminie Linia**

Projekt planu opracowany został w oparciu o uchwałę nr 259/XXIII/VIII/2021 Rady Gminy Linia z dnia 11 marca 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Niepoczołowice w gminie Linia. Projekt planu obejmuje obszar o powierzchni ok. 1,8 ha.

Celem przedmiotowego planu jest zmiana przeznaczenia części działki nr 444/4 na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług turystyki.

Rozwiązania przedmiotowego 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 2023 r. poz. 977) 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 2023 r. poz. 977):

- 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 14.04.2023 r. do 05.05.2023 r. w siedzibie Urzędu Gminy Linia; ponadto w dniu 21.04.2023 r. odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie przedmiotowego planu, tym samym zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych; do projektu planu miejscowego. Do dnia 19.05.2023 r. nie wpłynęła żadna uwaga;
- 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;

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 2023 r. poz. 977):

- 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 ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

- wpływ ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy jest pozytywny, gdyż jego uchwalenie przyczynia się do rozwoju ekonomicznego, wzbudzania aktywności gospodarczej wśród inwestorów i mieszkańców oraz

branż związanych z dalszymi procesami inwestycyjnymi; koszt sporządzenia przedmiotowego planu jest znikomy dla budżetu gminy w porównaniu do korzyści jakie za sobą niesie możliwość rozwoju gospodarczego;

- w obszarze planu nie wyklucza się rozbudowy i modernizacji istniejącej infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

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

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

*Tadeusz Klein*

**Gmina Linia**

Ul. Turystyczna 15, 84-223 Linia

Tel. +48 58 676 85 82

www.gminalinia.com.pl

Numer załącznika

**Uchwała numer "w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr 444/4 w obrębie geodezyjnym Niepoczołowice w Gminie Linia (druk 487)" została podjęta następującą proporcją głosów: jestem za 15, jestem przeciw 0, wstrzymuję się 0.**

Uchwała została podjęta w trybie jawnym, zwykłą większością głosów.

Data i godzina głosowania: 14.06.2023 15:58:20

Radni zagłosowali jak poniżej:

<b>Jestem za</b>		<b>Jestem przeciw</b>	
1.	<i>Mirośław Ellwart</i>		<i>BRAK</i>
2.	<i>Teresa Hinca</i>		
3.	<i>Teresa Hirsch</i>		
4.	<i>Tadeusz Klein</i>		
5.	<i>Anna Miotk</i>		
6.	<i>Justyna Kos</i>		
7.	<i>Mirośław Kotłowski</i>		
8.	<i>Marcin Laskowski</i>		
9.	<i>Maria Malinowska</i>		
10.	<i>Michał Miotk</i>		
11.	<i>Ludwik Okrój</i>		
12.	<i>Edyta Reich-Grzenkiewicz</i>		
13.	<i>Jadwiga Sommer</i>		
14.	<i>Jerzy Szulc</i>		
15.	<i>Karolina Wysocka</i>		

<b>Wstrzymuję się</b>		<b>Obecni radni, którzy nie wzięli udziału w głosowaniu</b>	
	<i>BRAK</i>		<i>BRAK</i>

**Operatorem systemu był Admin.**

Wygenerowano z systemu DSSS Vote za pośrednictwem oprogramowania DSSS Vote App.