

UCHWAŁA NR 320/XXXVII/V/2010
RADY GMINY LINIA

z dnia 12 maja 2010 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Niepoczołowice dot. działek 129/2 (część), 132 i 127/1, 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z póź. zm.) oraz art. 20 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z póź. zm.), Rada Gminy Linia, na wniosek Wójta Gminy Linia uchwała, co następuje:

§ 1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Linia uchwalonego Uchwałą Nr 1666/XXIII/2008 Rady Gminy Linia, z dnia 30 grudnia 2008 r., uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Niepoczołowice dot. działek 129/2 (część), 132 i 127/1, w gminie Linia.

§ 2. 1. Granice zmiany planu obejmują część działki nr 129/2 oraz działki 132 i 127/1, położone w południowej części wsi Niepoczołowice, zgodnie z rysunkiem planu będącym załącznikiem do niniejszej uchwały,

2. Powierzchnia zmiany planu wynosi ok. 1,631 ha.

§ 3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 stanowiący rysunek zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykonany na mapie do celów planistycznych w skali 1:1000, którego integralną częścią jest wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy,
- 2) załącznik nr 2 stanowiący rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu,
- 3) załącznik nr 3 stanowiący rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

§ 4. Na ustalenia zmiany planu miejscowego składają się:

- 1) ustalenia tekstowe, w skład których wchodzi:
 - a) ustalenia ogólne,
 - b) ustalenia szczegółowe zawarte w kartach terenu;
- 2) rysunek zmiany planu stanowiący Załączniki nr 1 do niniejszej uchwały.

DZIAŁ I.
Ustalenia ogólne

§ 5. Definicje użytych pojęć w ustaleniach niniejszego planu są następujące:

- 1) **uchwała** – niniejsza uchwała,
- 2) **teren** – część obszaru objętego planem, wyznaczona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o jednakowym przeznaczeniu oznaczony numerem porządkowym i symbolem,
- 3) **przepisy odrębne** – przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 4) **wysokość zabudowy** – wysokość budynku mierzona od poziomego terenu przy najniższym wejściu do budynku lub jego części do górnej płaszczyzny stropu bądź najwyższej położonej krawędzi stropodachu nad najwyższą kondygnacją użytkową, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, albo do najwyższej położonej górnej powierzchni przekrycia,
- 5) **kondygnacja** – kondygnacja naziemna,
- 6) **powierzchnia zabudowy** – określa maksymalną dopuszczalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki,

- 7) **nieprzekraczalne linie zabudowy** - linie, poza które nie mogą wykraczać ściany zewnętrzne budynków, a wykusze, schody, podjazdy i balkony nie mogą być wysunięte poza tą linię więcej niż 1,5 m, (w przypadku nadbudowy istniejących budynków dopuszcza się odstępstwo od wyznaczonej na rysunku planu linii zabudowy po wcześniejszym uzyskaniu zgody właściwego zarządcy drogi),
- 8) **stan istniejący** – stan na rok 2010,
- 9) **powierzchnia biologicznie czynna** – powierzchnia niezabudowana i nieutwardzona, pokryta roślinnością urządzoną lub naturalną, a także wodą,
- 10) **modernizacja** – działania mające na celu poprawę jakości obiektów i urządzeń; ich unowocześnienie w ramach istniejących gabarytów,
- 11) **wielkoformatowy nośnik reklamowy** – nośnik reklamowy, którego powierzchnia przekracza 2,00 m².

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

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) symbole literowe oznaczające przeznaczenie terenu.

Rozdział 1.

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

§ 7. Obszar planu obejmuje 1 teren oznaczony numerem porządkowym i symbolem literowym, oznaczającym przeznaczenie terenu:

- a) **U/P** – tereny zabudowy usługowej oraz tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8. Przy realizacji zagospodarowania obszaru objętego planem ustala się zachowanie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, określonych niniejszą uchwałą, w tym w szczególności:

- 1) ustala się parametry zabudowy zgodne z zasadami określonymi w Dziale II uchwały,
- 2) zaleca się stosowanie kolorystyki elewacji zharmonizowanej z otoczeniem,
- 3) ustala się obowiązek realizacji zieleni towarzyszącej obiektom budowlanym,
- 4) ustala się, że różnice w parametrach zabudowy odnoszące się do wysokości zabudowy oraz kąta nachylenia połaci dachowych, nie mogą odbiegać więcej niż o 5% od wartości określonych w Dziale II uchwały.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska przyrodniczego, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 9. Na obszarze objętym planem zakazuje się prowadzenia prac, trwale i niekorzystnie, naruszających panujące na obszarze objętym planem oraz w jego sąsiedztwie stosunki gruntowo – wodne.

§ 10. Planem ustala się obowiązek wyposażenia nieruchomości w odpowiednio przygotowane miejsca do zbierania odpadów, zgodnie z odrębnymi przepisami prawa.

§ 11. Na obszarze objętym planem ustala się zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z odrębnymi przepisami prawa.

§ 12. W nowopowstających budynkach nakazuje się stosowanie niskoemisyjnych źródeł ciepła.

§ 13. Na obszarze planu ustala się zachowanie istniejących terenów zieleni, cennych zbiorowisk roślinnych itp. oraz zaleca się wprowadzenie zadrzewień i zakrzaceń jako uzupełnień przestrzennych.

§ 14. Na terenie planu ustala się obowiązek zachowania charakterystycznych cech krajobrazu kulturowego, w tym historycznego układu dróg oraz tradycyjnych cech zabudowy.

§ 15. Obszar objęty opracowaniem znajduje się w granicach otuliny Kaszubskiego Parku Krajobrazowego

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 16. 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 5.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

§ 17. Dla potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia szczegółowe zawarte w Dziale II uchwały.

§ 18. W zakresie oddziaływania przestrzeni prywatnych na przestrzeń publiczną ustala się:

- a) zakaz lokalizacji wielkoformatowych nośników reklamowych,
- b) inne nośniki reklamowe muszą być ściśle związane z wykonywaną na miejscu działalnością.

Rozdział 6.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 19. Dostępność drogowa terenów jest określona w Dziale II uchwały.

§ 20. Ustala następujące minimalne wskaźniki parkingowe do obliczenia zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe dla samochodów osobowych:

- 1) 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie w zabudowie jednorodzinnej,
- 2) 1 miejsce postojowe na 50,0 m² powierzchni użytkowej usług lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 obiekt i nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych.

§ 21. Sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenu dróg należy lokalizować poza pasem drogowym oraz na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 22. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) z gminnej sieci wodociągowej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:
 - a) z urządzeń indywidualnych; zaleca się stosowanie źródeł ciepła nieemisyjnych lub niskoemisyjnych, nieuciążliwych dla środowiska wykorzystujących takie paliwa jak: gaz, olej opałowy, drewno, itp.;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
 - b) usunięcie wszelkich kolizji istniejących sieci z obiektami projektowanymi winno odbywać się na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
- 4) w zakresie odprowadzenia ścieków:
 - a) ustala się rozbudowę istniejącej sieci kanalizacji, w celu obsługi przedmiotowej inwestycji na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
 - b) do czasu rozbudowy sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się korzystanie ze szczelnych zbiorników bezodpływowych, przy czym na gminie spoczywa obowiązek skutecznego wyegzekwowania szczelności zbiorników i zapewnienie okresowego odbioru ścieków i dowozu ich do oczyszczalni przez komunalne, specjalistyczne przedsiębiorstwo,
 - c) dopuszcza się także korzystanie z przydomowych oczyszczalni ścieków,

- d) zastosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków winno być poprzedzone dokładnym rozpoznaniem warunków gruntowo – wodnych, ukształtowania terenu, wielkości działki, na której mają być zastosowane wybrane rozwiązania techniczne oraz charakterem pracy oczyszczalni – praca okresowa, czy całoroczna,
 - e) po wybudowaniu zbiorczej kanalizacji sanitarnej wszystkie obiekty obowiązkowo podłączyć do sieci, a zbiorniki bezwzględnie zlikwidować. Nie dopuszcza się funkcjonowania równocześnie kanalizacji sanitarnej i zbiorników bezodpływowych,
 - f) wprowadzenie ścieków z własnego gospodarstwa do wód i ziemi musi być zgodne z przepisami odrębnymi,
 - g) dopuszcza się wydzielenie terenów pod przepompownie ścieków uściślonych na etapie realizacji i modernizacji istniejącej i nowoprojektowanej sieci;
- 5) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
- a) z dachów obiektów budowlanych ustala się odprowadzenie powierzchniowe,
 - b) z terenów parkingów, dróg utwardzonych, placów manewrowych przed odprowadzeniem do odbiornika winny być podczyszczane w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w przepisach odrębnych,
 - c) w przypadku gdy na terenie U/P lokalizowana będzie inwestycja lub prowadzona działalność nieść będzie ze sobą możliwość wystąpienia związków niepożądanych, a określonych w przepisach, zastosować odpowiednie zabezpieczenia techniczne przed odprowadzeniem wód deszczowych do odbiornika,
 - d) zakazuje się powierzchniowego odprowadzania wód deszczowych poza granice nieruchomości,
 - e) należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej,
 - f) należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby na analizowanym terenie, a także na terenach przyległych nie naruszyć stosunków gruntowo wodnych,
 - g) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych;
- 6) w zakresie utylizacji odpadów stałych:
- a) po segregacji wywóz na składowisko odpadów za pośrednictwem specjalistycznych jednostek;
- 7) na terenie planu dopuszcza się przebudowę lub modernizację istniejących sieci infrastruktury technicznej;
- 8) w obrębie terenów budowlanych należy zapewnić zaopatrzenie wodne dla celów gaśniczych oraz dróg dojazdowych dla samochodów pożarniczych;
- 9) inne elementy uzbrojenia: na warunkach określonych w przepisach.

§ 23. Dopuszcza się przebudowę lub likwidację istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej po uzgodnieniu z ich właścicielem.

§ 24. Zapewnić dostęp do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, położonych poza liniami rozgraniczającymi dróg ich właścicielom.

§ 25. W obrębie terenów budowlanych należy zapewnić drogi dojazdowe dla pojazdów jednostek ochrony przeciwpożarowej.

§ 26. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych zmianą planu miejscowego, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu oraz stawka procentowa zawarte są w Dziale II uchwały.

DZIAŁ II. Ustalenia szczegółowe

§ 27. Ustalenia szczegółowe dla terenu 1-U/P, o którym mowa w § 7, wydzielonym na rysunku liniami rozgraniczającymi, są następujące:

1. Przeznaczenie terenu - teren zabudowy usługowej (usługi turystyki, agroturystyka) oraz tereny obiektów produkcyjnych składów i magazynów:

- 1) Dopuszcza się produkcję i składowanie palet drewnianych,
- 2) Po zakończeniu działalności usługowej i produkcyjnej dopuszcza się powrót do funkcji rolniczo - siedliskowej terenu;

2. Zasady ochrony środowiska przyrodniczego, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) Obowiązują ustalenia Rozdziału III niniejszej uchwały;

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) Obowiązują ustalenia Rozdziału IV niniejszej uchwały;

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- 1) Linia zabudowy: nie ustala się,
- 2) Powierzchnia zabudowy: maksymalnie 40% powierzchni działki,
- 3) Powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 40% powierzchni działki, w tym 10% pod drzewa i krzewy,
- 4) Forma zabudowy: wolnostojąc, dopuszcza się również zabudowę bliźniaczą,
- 5) Wysokość zabudowy:

a) zabudowa mieszkaniowa:

- maksymalnie III kondygnacje, do wysokości nie więcej niż 12,00 m,
- dopuszcza się podpiwniczenie budynku;

b) zabudowa związana z funkcją usługowo: maksymalnie 12,50 m;

- 6) Geometria i pokrycie dachu:

a) zabudowa mieszkaniowa:

- dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowej: $30^\circ \div 45^\circ$, za wyjątkiem wykuszy i balkonów, dla których ustala się kąt nachylenia połaci dachowych I,

b) zabudowa związana z funkcją usługowo - produkcyjną: nie ustala się;

- 7) Kolorystyka elewacji:

a) zaleca się stosowanie kolorów jasnych, pastelowych lub w kolorze cegły,

b) dopuszcza się deskowanie i licowanie cegłą,

c) zakaz stosowania jaskrawych kolorów.

5. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: nie dotyczy.

6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) Obszary wymagające scaleń i podziałów nieruchomości: nie ustala się,
- 2) Minimalna powierzchnia działki: nie dotyczy,
- 3) Minimalna szerokość frontów działek: nie dotyczy,
- 4) Dopuszcza się wydzielenie terenu pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) Dostępność drogowa:

a) dla działki ozn. nr ewid. 129/2 z drogi oznaczonej nr ewid. 122,

b) dla dz. ozn. nr ewid. 132 z drogi oznaczonej nr ewid. 122, pomiędzy działkami 130 i 159 oraz dalej przez działkę ozn. nr ewid. 131 poprzez ustanowioną służebność przejazdu i przechodu;

2) Miejsca parkingowe: zgodnie z §19 niniejszej uchwały.

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) Zaopatrzenie w wodę: obowiązują ustalenia §21 pkt 1, oraz §22, §23,
- 2) Zaopatrzenie w energię cieplną: obowiązują ustalenia §21 pkt 2,
- 3) Zaopatrzenie w energię elektryczną: obowiązują ustalenia §21 pkt 3, oraz §22, §23, §24,
- 4) Odprowadzenie ścieków: obowiązują ustalenia §21 pkt 4, oraz §22, §23,
- 5) Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: obowiązują ustalenia §21 pkt 5, oraz §22, §23,
- 6) Postępowanie z odpadami: obowiązują ustalenia §21 pkt 6.

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

- 1) Dopuszcza się modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy, zgodnie z ustaleniami zawartymi w uchwale,
- 2) Dopuszcza się przywrócenie funkcji rolniczo - siedliskowej na obszarze objętym niniejszą zmianą planu,
- 3) Dopuszcza się budowę budynku w granicy działek 129/2 i 132.

10. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie ustala się.

11. Stawka procentowa: 30%.

DZIAŁ III. Ustalenia końcowe

§ 28. Zobowiązuje się Wójta Gminy Linia do:

- 1) przedstawienia Wojewodzie Pomorskiemu niniejszej uchwały wraz z załącznikami oraz dokumentacją prac planistycznych w celu oceny ich zgodności z przepisami prawnymi,
- 2) publikacji uchwały na stronie internetowej gminy,
- 3) umożliwienia zainteresowanym osobom wglądu do dokumentów przedstawiających plan i wydawania z tych dokumentów na wniosek zainteresowanych, potrzebnych im wyrysów i wypisów na zasadach określonych w art. 30 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 29. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z wyjątkiem §28 pkt 1 i 2, który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr 320/XXXVII/V/2010
Rady Gminy Linia
z dnia 12 maja 2010 r.
[Zalacznik1.pdf](#)

Rysunek Planu

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr 320/XXXVII/V/2010
Rady Gminy Linia
z dnia 12 maja 2010 r.
[Zalacznik2.pdf](#)

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr 320/XXXVII/V/2010
Rady Gminy Linia
z dnia 12 maja 2010 r.
[Zalacznik3.pdf](#)

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Przewodniczący Rady Gminy
Linia

Czesław Hinz