



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

---

Gdańsk, dnia 13 stycznia 2017 r.

Poz. 160

### UCHWAŁA NR 201/XXI/VII/2016 RADY GMINY LINIA

z dnia 6 grudnia 2016 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Poblocie, gmina Linia.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust. 1 oraz art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1, w związku z art. 14 ust. 8, art. 15, art. 27, oraz art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Nr 91/IX/VII/2015 Rady Gminy Linia z dnia 29 października 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Poblocie, **Rada Gminy Linia uchwala, co następuje:**

#### DZIAŁ I.

#### Postanowienia ogólne

§ 1. 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 wsi Poblocie w Gminie Linia, obejmującego teren o powierzchni ok. 25 ha, w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

§ 2. 1. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000, 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.

§ 3. 1. 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, na które składają się:
  - a) Rozdział I zawierający ustalenia dotyczące przeznaczenie terenów,
  - b) Rozdział II zawierający ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
  - c) Rozdział III zawierający ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
  - d) Rozdział IV zawierający ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu,

- e) Rozdział V zawierający ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
  - e) Rozdział VI zawierający ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
  - f) Rozdział VII zawierający ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu,
  - g) Rozdział VIII zawierający ustalenia dotyczące 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,
  - h) Rozdział IX zawierający ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
  - i) Rozdział X zawierający ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowywania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
  - j) Rozdział XI zawierający ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
  - k) Rozdział XII zawierający ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów,
  - l) Rozdział XIII zawierający ustalenia dotyczące stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy;
- 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. 1. 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 wyróżniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o określonym rodzaju przeznaczenia lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Linia;
- 4) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.)
- 5) **wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć wyrażony w procentach stosunek powierzchni zabudowanej obiektami kubaturowymi do powierzchni działki; powierzchnia zabudowy wyznaczana jest przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację zewnętrznej ściany budynku i obiektów budowlanych, w tym nośników reklamowych. Zewnętrznej ściany budynku nie stanowią: ganki, wiatrołapy, schody i pochylnie wejściowe do budynku, wykusze, balkony i inne podobne elementy bryły budynku, które mogą być wysunięte od wyznaczonej nieprzekraczalnej linii zabudowy na odległość nie więcej niż 1,5m; szerokość ganków i wiatrołapów nie może przekraczać 20% szerokości elewacji frontowej. Nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy budowli z zakresu łączności publicznej, sieci i elementów infrastruktury technicznej oraz ścian podziemnych budynku;
- 7) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia mniejszym niż 12 stopni;
- 8) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynku w rozumieniu przepisów prawa budowlanego a także wysokość innych obiektów budowlanych mierzona od najniższej położonej rzędnej terenu w miejscu posadowienia do najwyższej położonego punktu tego obiektu;

- 9) **szerokość frontu działki** – należy przez to rozumieć szerokość działki mierzoną od strony drogi publicznej lub innej drogi, z której realizowany jest wjazd lub wejście na działkę;
- 10) **proponowanych liniach podziału wewnętrznego** – należy przez to rozumieć propozycję podziału terenu na działki, z którą nie musi być zgodny projekt podziału nieruchomości z zastrzeżeniem zachowania minimalnych gabarytów działki zgodnie z ustaleniami planu;
- 11) **tymczasowych obiektach usługowo-handlowych** – należy przez to rozumieć kioski, stragany, pawilony handlowe, punkty sprzedaży ulicznej, przekrycia namiotowe i powłoki pneumatyczne, kontenery oraz przycepy handlowe i gastronomiczne;
- 12) **stanie istniejącym** – stan na dzień uchwalenia planu;
- 13) **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 planu;
- 14) **funkcje usługowe (usługi)** – należy przez to rozumieć:
  - a) usługi publiczne jak: usługi kultury, kultu religijnego, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, porządku publicznego, ochrony przeciwpożarowej, rekreacji i kultury fizycznej, sportu,
  - b) usługi komercyjne jak: handel, gastronomia, usługi turystyczne, usługi obsługi łączności w transporcie kolejowym, drogowym, lotniczym, morskim lub wodnym śródlądowym, świadczenie usług pocztowych lub telekomunikacyjnych, obsługa bankowa, usługi finansowe, centra konferencyjne i wystawiennicze, działalność gospodarcza związana z wykonywaniem wolnych zawodów, usługi sportu i rekreacji oraz inna działalność usługowa na zbliżonej zasadzie do wymienionych powyżej,
  - c) rzemiosło o charakterze usługowym – rozumiane jako działalność usługowa nieprodukcyjna, jak np. szewc, krawiec, fryzjer, zakład naprawy sprzętu RTV, tapicer, itp. oraz produkcyjna typu zakład kamieniarski i inna działalność usługowa na zbliżonej zasadzie do wymienionych powyżej, niepowodująca ponadnormatywnych zanieczyszczeń środowiska, jak również nie powodująca powstawania odorów i niezorganizowanej emisji zanieczyszczeń;
- 15) **funkcje obsługi komunikacji** – rozumie się przez to funkcje związane z obsługą transportu samochodowego takie jak: stacje paliw, myjnia, serwis samochodowy, diagnostyka, stacje obsługi samochodów, parkingi;

§ 5. 1. 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 numerem. Numer terenu zawiera kolejny numeru terenu i przeznaczenie terenu.

2. W podziałach geodezyjnych wzdłuż linii rozgraniczających wymiary należy czerpać ze skali mapy w osiach tych linii.

§ 6. 1. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego opracowaniem planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) sposób oznaczenia terenu; zgodnie z ustaleniami w § 5;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) strefa ochrony konserwatorskiej dawnego zespołu dworsko – parkowego z folwarkiem;
- 6) strefa ochrony archeologicznej obejmująca osadę datowaną na okres wczesnośredniowieczny;
- 7) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
- 8) obiekty o wartościach historyczno – kulturowych;
- 9) historyczna zieleń wysoka;

- 10) oznaczenie krzyża przydrożnego;
- 11) projektowana linia napowietrzna elektroenergetyczna 110kV, wraz ze strefą bezpieczeństwa;
- 12) symbole cyfrowo-literowe określające przeznaczenie terenów.

2. Inne oznaczenie nie będące ustaleniami planu:

- 1) proponowana linia podziału na działki.

### **Rozdział 1. Przeznaczenie terenów**

§ 7. Obszar planu obejmuje łącznie 38 terenów. Są to następujące przeznaczenia terenów wraz z oznaczeniami:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowo jednorodzinnej i zabudowy usługowej – MN/U;
- 3) teren zabudowy usługowej – U;
- 4) teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych – RM;
- 5) lasy – ZL;
- 6) tereny zieleni krajobrazowej – ZK;
- 7) tereny zieleni urządzonej – ZP;
- 8) tereny dróg publicznych klasy KDD - dojazdowych;
- 9) tereny dróg wewnętrznych – KDW.

### **Rozdział 2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

§ 8. 1. Na terenach RM, MN, MN/U i U ustala się:

- 1) obowiązek realizacji zieleni towarzyszącej obiektom budowlanym;
- 2) zakaz budowania pełnych ogrodzeń oraz stosowania w ogrodzeniach prefabrykowanych przęsł betonowych od strony przestrzeni publicznych oraz dróg wewnętrznych,
- 3) nakaz ujednolicenia kolorystyki pokrycia dachów w nowych obiektach budowlanych do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, grafitu i szarości;
- 4) nakaz wykończenia elewacji w nowych obiektach budowlanych i obiektach podlegających przebudowie i modernizacji materiałami o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, materiały cegłopodobne (klinkier), drewno, kamień. Dopuszcza się deskowanie lub licowanie cegłą;
- 5) zakaz stosowania sidingu winylowego i jaskrawych kolorów w wykończeniu elewacji nowych obiektów budowlanych i obiektów podlegających przebudowie oraz modernizacji.

### **Rozdział 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

§ 9. 1. Dla przedsięwzięć lokalizowanych na terenie objętym planem:

- 1) wyklucza się lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
  2. Na obszarze planu zaleca się zachowanie istniejących terenów zieleni, starodrzewu (w tym również znajdującego się poza obszarem zabytkowego zespołu dworsko – ogrodowego), cennych zbiorowisk roślinnych itp. oraz zaleca się wprowadzenie zadrzewień i zakrzaczeń jako uzupełnień przestrzennych.
  3. W granicach planu należy zachować istniejące wody śródlądowe.
  4. Na terenie planu ustala się obowiązek zachowania charakterystycznych cech krajobrazu kulturowego, w tym historycznego układu dróg oraz tradycyjnych cech zabudowy.

#### **Rozdział 4.**

##### **Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu**

§ 10. Zaleca się nasadzenie alei drzew wzdłuż istniejących i projektowanych ciągów komunikacyjnych z zachowaniem zasad bezpieczeństwa ruchu drogowego.

#### **Rozdział 5.**

##### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

§ 11. 1. Cały obszar planu znajduje się w strefie ochrony ekspozycji i otoczenia historycznego zespołu dworsko – ogrodowego w Pobłociu, na obszarze której ustala się:

- a) kontynuację tradycji budowlanej miejscowej i regionalnej przy kształtowaniu nowej architektury oraz sposobów zagospodarowywania terenu,
- b) zachowanie i ochronę historycznej zieleni komponowanej, o której mowa w ust.1pkt.2 lit. b), wyklucza się zmianę sposobu użytkowania terenu mogącą prowadzić do trwałego uszkodzenia drzewa lub znaczącego pogorszenia warunków siedliskowych, dopuszcza się wyłącznie prace wykonywane na potrzeby ochrony,
- c) ochronę lokalizacji krzyża przydrożnego, oznaczonego na rysunku planu.

2. Część terenu planu, oznaczona na rysunku planu, położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu dworsko-ogrodowego z folwarkiem, wpisanego do ewidencji zabytków. W strefie tej obowiązują następujące ustalenia:

- 1) Ochronie poddaje się:
  - a) historyczny układ zabudowy,
  - b) historyczną zielen komponowaną, związaną z historycznymi siedliskami,
  - c) obiekty zabytkowe,
  - d) historyczny przebieg drogi oraz nawierzchnię (w granicach strefy ustala się nawierzchnię naturalną bez chodników i krawężników).
- 2) Nową zabudowę pod względem linii zabudowy, skali, gabarytów, usytuowania i formy dachu należy kształtować w nawiązaniu do historycznej i regionalnej zabudowy występującej w obrębie planu i w jego sąsiedztwie.
- 3) Wszelkie działania w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej i w/w elementów chronionych należy prowadzić w oparciu o przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

2. Na obszarze planu znajduje się obora wpisana do ewidencji zabytków. Dla tego obiektu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ochronie poddaje się: historyczną bryłę budynku, historyczny kształt dachu, historyczne formy i detale architektoniczne,
- 2) wszelkie działania w obrębie w/w elementów chronionych należy prowadzić w oparciu o przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

3. Na obszarze planu znajduje się dwór o wartościach historyczno – kulturowych. Ochronie poddaje się: historyczną bryłę budynku, historyczny kształt dachu, historyczne formy i detale architektoniczne (w tym wielkość i kształt otworów okiennych oraz podziały stolarki okiennej i drzwiowej).

4. W granicach obszaru objętego planem znajduje się stanowisko archeologiczne znajdujące się w rejestrze zabytków (wpis do rejestru zabytków decyzją nr 209/Archeol. z dnia 1.12.1972), podlegające ścisłej ochronie. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej tego stanowiska jak na rysunku planu. Zasady ochrony regulują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Wszelkie działania inwestycyjne należy poprzedzić archeologicznymi badaniami wyprzedzającymi, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **Rozdział 6.**

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

§ 12. 1. Na obszarze objętym planem ustala się przestrzenie publiczne, którymi są: tereny komunikacji, oznaczone symbolami KDD i KDW.

## 2. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych na terenach układu komunikacyjnego:

- 1) obiekty małej architektury: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji, za wyjątkiem tradycyjnych słupów ogłoszeniowych;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: wyklucza się;
- 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się;
- 5) tymczasowe obiekty budowlane: wyklucza się;
- 6) zapewnienie odpowiedniego oświetlenia przestrzeni;
- 7) zagospodarowanie bez barier architektonicznych dla niepełnosprawnych;

### **Rozdział 7.**

#### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

§ 13. 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) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo – handlowych;
- 3) ustalenie wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
- 4) ustalenia dotyczące linii zabudowy obowiązują dla budynków i urządzeń reklamowych, nie dotyczą budowli z zakresu łączności publicznej.

#### 3. Ustalenia dotyczące podziałów geodezyjnych:

- 1) na całym obszarze dopuszcza się łączenie działek oraz ich podział zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) obowiązuje zakaz dokonywania podziałów i wydzielania nowych działek wynikających z potrzeb lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 3) dopuszcza się wydzielanie działek na potrzeby polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej o powierzchni mniejszej niż powierzchnia działki ustalona w ustaleniach szczegółowych;
- 4) ustalone w planie zasady podziału terenu na działki 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.
- 5) plan sankcjonuje istniejące podziały geodezyjne, sprzeczne z parametrami działek określonych uchwałą, które zostały zatwierdzone przed wejściem w życie planu. Na terenach istniejących podziałów geodezyjnych dopuszcza się lokalizację zabudowy zgodnie z parametrami określonymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

### **Rozdział 8.**

#### **Granice i sposoby 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**

§ 14. Na terenie planu nie zostały wykonane badania geologiczne, które potwierdzałyby konieczność wskazania terenów zagrożonych osuwaniem mas ziemnych. Żaden z terenów leżących w granicach opracowania nie jest ujęty w rejestrze obszarów zagrożonych ruchami masowymi ziemi. W obszarze opracowania planu istnieją tereny o spadku powyżej 15% (oznaczone na rysunku planu) wskazane jako strefa potencjalnych zagrożeń osuwania się mas ziemnych, w celu ochrony przed zagrożeniami związanymi z możliwymi procesami ruchów masowych. Po stwierdzeniu występowania terenów zagrożonych procesami geodynamicznymi wskazane jest podjęcie działań zabezpieczających przed tymi procesami. Przed uruchomieniem procesów inwestycyjnych, dla wszystkich obiektów budowlanych obowiązuje sporządzenie opinii geotechnicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 9.**

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

§ 15. 1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i wtórnego podziału nieruchomości. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w procedurze wynikającej z ustawy o gospodarce nieruchomościami:

- 1) minimalna szerokość frontu działki – 15m,
- 2) minimalna powierzchnia działki – zgodnie z ustaleniami zasad podziału na działki budowlane zawartymi w ustaleniach szczegółowych,
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 80 do 100°.

2. W obrębie strefy ochrony konserwatorskiej zespołu dworsko – ogrodowego dopuszcza się scalanie nieruchomości i zakazuje się podziałów na działki budowlane za wyjątkiem poszerzenia komunikacyjnego drogi 38-KDW.

## **Rozdział 10.**

### **Szczegółne warunki zagospodarowywania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,**

#### **w tym zakaz zabudowy**

§ 16. 1. Ustalenia dotyczące istniejącego zagospodarowania:

- 1) zainwestowanie i użytkowanie istniejące w dniu wejścia w życie planu uznaje się za zgodne z planem, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej; niezgodne z ustaleniami planu istniejące budynki i inne obiekty mogą być poddawane remontom i przebudowie oraz rozbudowie zgodnie z zapisami planu, za wyjątkiem ust.1, pkt.2, pkt.4, pkt.5;
- 2) rozbudowa budynków istniejących nie przekraczająca 20% powierzchni zabudowy budynku istniejącego, nie wymaga stosowania ustaleń planu dotyczących kształtu dachu, wyłącznie w przypadku nawiązania do istniejących parametrów dachu;
- 3) istniejąca zabudowa, usytuowana niezgodnie z ustaloną w planie linią zabudowy może być poddana remontom, przebudowie i nadbudowie bez prawa rozbudowy i nadbudowy tej części obiektu, która usytuowana jest niezgodnie z ustaloną linią zabudowy;
- 4) przy rozbudowie, przebudowie, nadbudowie i remontach istniejącej zabudowy nie obowiązują ustalenia dotyczące poziomu posadzki parteru;
- 5) w przypadku rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków z dachami płaskimi (stropodachami) dopuszcza się zwiększenie w.w budynków o kondygnację poddasza;

2. W granicach opracowania planu projektowana jest oznaczona na rysunku planu napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110kV. Wzdłuż linii elektroenergetycznej obowiązuje pas ograniczeń, o szerokości 40 m (po 20m na każdą stronę od osi linii wysokiego napięcia). W obszarze pasa ograniczeń emisje pól elektromagnetycznych na terenach zabudowy mieszkaniowej i w miejscach dostępnych dla ludzi nie mogą przekroczyć dopuszczalnych poziomów określonych w przepisach odrębnych.

3. Lokalizacja zabudowy od terenów leśnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. 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 11.**

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

§ 17. 1. Obsługę komunikacyjną terenów ustala się bezpośrednio z istniejących dróg publicznych oraz poprzez drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu.

2. Układ dróg publicznych tworzą drogi:

2) droga klasy D – dojazdowa, oznaczona jako 39.KDD – droga gminna.

3. Wewnętrzny układ komunikacyjny tworzą drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu jako KDW.

4. W liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się:

- 1) lokalizację budynków i urządzeń związanych z gospodarką drogową i obsługą ruchu drogowego, na warunkach określonych w obowiązujących przepisach;
- 2) lokalizację chodników;
- 3) lokalizację ścieżek rowerowych;
- 4) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) lokalizację miejsc postojowych.

5. Ustalenia dotyczące zapewnienia miejsc parkingowych:

- 1) ustala się minimalne wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych:
  - a) 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) 1 miejsce postojowe na 1 pokój gościnny w obiektach hotelowych, pensjonatowych i agroturystycznych,
  - d) 2 miejsca postojowe na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług (nie dotyczy powierzchni magazynowej) oraz min. 1 miejsca postojowe na 5 zatrudnionych w obiektach usługowych innych niż wyżej wymienione, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 lokal usługowy;
  - f) dla posiadaczy kart parkingowych – 1 miejsce postojowe na 1 budynek usługowy oraz 0 miejsc postojowych dla pozostałych obiektów;
- 2) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach działki lub posesji przynależnej do budynku,
- 3) z zapewnienia miejsc postojowych na terenie działki zwalnia się wolno stojące obiekty usług o powierzchni użytkowej do 20 m<sup>2</sup>;
- 4) przebudowa, rozbudowa, nadbudowa istniejących obiektów, lokalizacja nowych obiektów o funkcjach określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych jako podstawowe przeznaczenie terenu a także zmiana sposobu użytkowania istniejących lokali i budynków, wymaga zaspokojenia potrzeb parkingowych zgodnie z zasadami ustalonymi w niniejszym ustępie.

**§ 18. 1. Zasady lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:**

- 1) na całym terenie objętym planem lokalizację infrastruktury technicznej, a także przebudowy, rozbudowy sieci i urządzeń istniejących dopuszcza się:
  - a) w liniach rozgraniczających dróg ,
  - b) w pasach określonych liniami rozgraniczającymi ulic, dojazdów oraz ciągów pieszych i pieszo-jezdnymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, oznaczonymi na rysunku planu,
  - c) na każdym terenie dopuszcza się lokalizację sieci lub urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się zmianę lokalizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;
- 3) właściciele działek, przez które przechodzą istniejące urządzenia infrastruktury technicznej, zobowiązani są do umożliwienia stałego dostępu do tych urządzeń służbom technicznym, celem prowadzenia ich konserwacji w niezbędnym zakresie.

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 istniejącego systemu wodociągowego;
  - b) na działkach, na których brak jest możliwości technicznych przyłączenia do sieci wodociągowej, dopuszcza się zaopatrzenie w wodę poprzez ujęcie własne.
  - c) nowo projektowane sieci zaleca się lokalizować w liniach rozgraniczających dróg,



- d) w przypadku realizacji budownictwa mieszkaniowego należy zapewnić źródła nieskażonej wody pitnej i technologicznej w ilościach co najmniej minimalnych, przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych:
- a) obowiązuje zaopatrzenie istniejącej i projektowanej zabudowy w system kanalizacji sanitarnej,
  - b) na całym obszarze planu dopuszcza się wydzielenie działek pod przepompownie ścieków wyznaczonych na etapie realizacji i modernizacji istniejącej i nowoprojektowanej sieci,
  - c) jako rozwiązanie tymczasowe do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, na terenach, które nie mają dostępu do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się zbiorniki na ścieki. Po wykonaniu sieci kanalizacyjnej wszystkie obiekty należy obowiązkowo podłączyć do sieci, a indywidualne rozwiązania bezwzględnie zlikwidować. Nie dopuszcza się funkcjonowania równocześnie kanalizacji sanitarnej i zbiorników na ścieki.
- 3) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
- a) z terenów parkingów, dróg utwardzonych, placów manewrowych odprowadzenie do odbiornika ( tj. rowu, gruntu, zbiornika lub kanalizacji deszczowej ) zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - b) zakazuje się powierzchniowego odprowadzania wód deszczowych poza granice nieruchomości;
  - c) należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonosnej,
  - d) należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby na analizowanym terenie, a także na terenach przyległych nie naruszyć stosunków gruntowo wodnych,
  - e) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych,
  - f) dopuszcza się odprowadzanie wód deszczowych na terenie działki objętej inwestycją;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia,
  - b) obowiązuje rozbudowa sieci i urządzeń przesyłu energii elektrycznej w zakresie niezbędnym do zaopatrzenia w energię elektryczną zabudowy na całym terenie opracowania,
  - c) nowoprojektowane sieci należy realizować jako sieci kablowe w liniach rozgraniczających dróg oraz po innych trasach, w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia terenów; w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się budowę sieci napowietrznych,
  - d) zaleca się skablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą: obowiązuje zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) w sposób indywidualny, docelowo z sieci gazowej;
  - b) w przypadku wykonania sieci gazowej, zagospodarowanie terenu w strefie ochronnej sieci gazowej należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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 ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz.U. z 2015 r. z późn.zm.);
- 8) w zakresie obsługi telekomunikacyjnej: uzbrojenie w usługi telekomunikacyjne w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną.

## **Rozdział 12.**

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

§ 19. 1. Na całym terenie objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego. Do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu, bez prawa lokalizacji nowej zabudowy.

2. Ustala się zasady lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych:

- 1) na terenach przeznaczonych pod zabudowę wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem:
  - a) obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców, parków i innych przestrzeni o charakterze publicznym, ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu,
  - b) krótkotrwałych imprez.

## **Rozdział 13.**

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

§ 20. Dla wszystkich terenów znajdujących się w granicach planu ustala się stawkę procentową w wysokości 1%.

## **DZIAŁ III.**

### **Ustalenia szczegółowe**

#### **Rozdział 1.**

#### **Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:**

§ 21. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **01-MN, 02-MN, 03-MN, 04-MN, 05-MN, 06-MN, 07-MN, 08-MN, 09-MN, 10-MN, 11-MN** wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 18 uchwały,
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy:
    - w odległości 6m od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych jako KDW oraz KDD,
    - od lasu - zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 25% powierzchni działki budowlanej,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0, maksymalny 0,40,
  - d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
  - e) forma zabudowy: zabudowa wolnostojąca,
  - f) wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych: nie więcej niż 9,00 m (do 2 kondygnacji nadziemnych),
    - dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 6,00 m
  - g) poziom posadzki parteru : nie więcej niż 0,60 m mierzone od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku,
  - h) geometria i pokrycie dachu:
    - dach dwuspadowy, o kącie nachylenia głównej połaci dachowej od 35° do 45°, dopuszcza się dachy naczółkowe, lukarny i wykusze, dla budynków garażowych dopuszcza się dachy płaskie,
    - dopuszcza się zachowanie i remont dachów o parametrach niezgodnych z ustaleniami planu istniejących w dniu uchwalenia planu,
  - i) zasady podziału na działki budowlane:

- powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 800,0 m<sup>2</sup>,

j) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

3) Zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:

a) dojazd do terenu:

- z drogi publicznej oznaczonej jako KDD i z dróg wewnętrznych oznaczonych jako KDW,

b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 17 ust. 5;

4) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów :

a) na terenach oznaczonych symbolami 08-MN, 09-MN, 10-MN znajduje się strefa ochrony archeologicznej obejmująca osadę datowana na okres wczesnośredniowieczny (wpis do rejestru zabytków decyzją nr 209/Archeol. z dnia 1.12.1972), gdzie obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale V.

b) tereny 07-MN oraz 11-MN stanowią powiększenie sąsiednich terenów o funkcji mieszkaniowej. Dopuszcza się zbilansowanie na tych terenach wskaźników powierzchni zagospodarowania działek.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej:**

**§ 22.** Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **12-MN/U, 13-MN/U, 14-MN/U** wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;

a) dopuszcza się składy i magazyny,

b) wyklucza się usługi publiczne,

c) dopuszcza się występowanie na terenie działki samodzielnie jednej z funkcji,

d) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 18 uchwały,

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy:

- w odległości 6m od linii rozgraniczających drogi publicznej oznaczonej jako KDD oraz dróg wewnętrznych oznaczonych jako KDW i jak na rysunku planu,

b) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej,

c) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0, maksymalny 0,50,

d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,

e) forma zabudowy:

- dla zabudowy usługowej: dopuszcza się w formie budynków wolno stojących lub lokali użytkowych w budynkach o funkcji mieszkaniowej,

- dla zabudowy mieszkaniowej: wolnostojąca,

f) wysokość zabudowy: nie więcej niż 10,00 m ( do 2 kondygnacji nadziemnych),

g) poziom posadzki parteru : nie więcej niż 0,60 m mierzone od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku,

h) geometria i pokrycie dachu:

- dach dwuspadowy, o kącie nachylenia głównej połaci dachowej od 35° do 45° -dla zabudowy mieszkaniowej, oraz od 20° do 45°- dla pozostałej zabudowy; dopuszcza się dachy naczółkowe, lukarny i wykusze; lukarny i wykusze nie mogą stanowić więcej niż 30% powierzchni dachu w rzucie poziomym,

- dopuszcza się zachowanie i remont dachów o parametrach niezgodnych z ustaleniami planu istniejących w dniu uchwalenia planu,

i) zasady podziału na działki budowlane:

- powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 1000,0 m<sup>2</sup>,

j) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

3) Zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:

a) dojazd do terenu: z drogi publicznej oznaczonej jako KDD oraz z dróg wewnętrznych oznaczonej jako KDW,

b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 17 ust. 5;

4) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów :

a) teren 14-MN/U znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej dawnego zespołu dworsko – ogrodowego z folwarkiem, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale V Działu II,

b) na obszarze 12 MN/U ustala się ochronę lokalizacji krzyża przydrożnego.

**§ 23.** Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **15-U**, **16-U** wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu : tereny zabudowy usługowej,

a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 18 uchwały,

b) dopuszcza się funkcje obsługi komunikacji,

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy: w odległości 6m od linii rozgraniczających drogi publicznej oznaczonej jako KDD i dróg wewnętrznych oznaczonych jako KDW,

b) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej,

c) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0, maksymalny 0,80,

d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej,

e) forma zabudowy: wolnostojąca,

f) wysokość zabudowy: nie więcej niż 10,00 m

g) poziom posadzki parteru: nie więcej niż 0,60 m mierzone od poziomemu terenu przed głównym wejściem do budynku,

h) geometria i pokrycie dachu:

- dach dwuspadowy, o kącie nachylenia głównej połaci dachowej od 20° do 45°, dopuszcza się dachy naczółkowe, lukarny i wykusze; lukarny i wykusze nie mogą stanowić więcej niż 30% powierzchni dachu w rzucie poziomym,

i) zasady podziału na działki budowlane:

- powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 1500,0 m<sup>2</sup>,

j) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

3) Zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:

a) dojazd do terenu: z drogi publicznej oznaczonej jako KDD i z drogi wewnętrznej oznaczonej jako KDW,

b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 17 ust. 5;

4) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów :

a) na terenach oznaczonych symbolami 15-U, 16-U znajduje się strefa ochrony archeologicznej obejmująca osadę datowana na okres wczesnośredniowieczny (wpis do rejestru zabytków decyzją nr 209/Archeol. z dnia 1.12.1972), gdzie obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale V Działu II.

**§ 24.** Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **17-RM**, **18-RM** wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych;
  - a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 18 uchwały,
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: w odległości 6m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych oznaczonych jako KDW i jak na rysunku planu,
  - b) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 20% powierzchni działki,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0, maksymalny 0,40,
  - d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 40% powierzchni działki,
  - e) forma zabudowy: dowolna,
  - f) wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych: nie więcej niż 9,00 m ( do 2 kondygnacji nadziemnych),
    - dla budynków gospodarczych, garażowych, magazynowych i inwentarskich: nie więcej niż 12,00 m,
    - dla budowli: dowolna,
  - g) poziom posadzki parteru : nie więcej niż 0,60 m mierzone od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku,
  - h) geometria i pokrycie dachu:
    - dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównej połaci dachowej od 20° do 45°, dopuszcza się dachy naczółkowe, lukarny i wykusze; lukarny i wykusze nie mogą stanowić więcej niż 30% powierzchni dachu w rzucie poziomym,
    - dopuszcza się zachowanie i remont dachów o parametrach niezgodnych z ustaleniami planu istniejących w dniu uchwalenia planu,
  - i) zasady podziału na działki budowlane:
    - powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: dla terenu 18-RM nie mniej niż 3000,0 m<sup>2</sup>, dla terenu 17-RM zakaz podziału;
  - j) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 3) Zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:
  - a) dojazd do terenów: z dróg wewnętrznych oznaczonych jako KDW oraz z drogi poza granicami planu,
  - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 17 ust. 5;
- 4) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:
  - a) na terenie oznaczonym symbolem 17-RM znajduje się dawny zespół dworsko – ogrodowego z folwarkiem wraz ze strefą ochrony konserwatorskiej, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale V Działu II.

**§ 25.** Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **19-ZL**, **20-ZL**, **21-ZL** wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu: lasy;
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
  - a) ustala się zakaz zabudowy,
  - b) dopuszcza się zagospodarowanie związane z rekreacyjnym wykorzystywaniem terenu, tj. mała architektura, ścieżki piesze i rowerowe, ławki i zadaszone miejsca odpoczynku, oświetlenie,

c) zasady podziału na działki: zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

3) Zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów: dojazd do terenu: z terenów przyległych;

4) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów :

a) na terenie oznaczonym symbolem 21-ZL znajduje się strefa ochrony archeologicznej obejmująca osadę datowana na okres wczesnośredniowieczny (wpis do rejestru zabytków decyzją nr 209/Archeol. z dnia 1.12.1972), gdzie obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale V Działu II.

§ 26. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **22-ZK**, **23-ZK** wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu : tereny zieleni krajobrazowej; dopuszcza się zalesienie;

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów :

a) dopuszcza się zagospodarowanie związane z rekreacyjnym wykorzystywaniem terenu, tj. mała architektura, ścieżki piesze i rowerowe, ławki i zadaszone miejsca odpoczynku, oświetlenie,

b) zasady podziału na działki: zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

3) Zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów: dojazd do terenu: z drogi wewnętrznej oznaczonej jako KDW,

4) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów :

a) na części terenu oznaczonego symbolem 22-ZK znajduje się strefa ochrony archeologicznej obejmująca osadę datowaną na okres wczesnośredniowieczny (wpis do rejestru zabytków decyzją nr 209/Archeol. z dnia 1.12.1972), gdzie obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale V Działu II.

§ 27. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **24-ZP**, **25-ZP**, **26-ZP** wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu : tereny zieleni urządzonej;

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów :

a) zakaz zabudowy,

b) dopuszcza się zagospodarowanie związane z rekreacyjnym wykorzystywaniem terenu, tj. mała architektura, ścieżki piesze i rowerowe, ławki i zadaszone miejsca odpoczynku, oświetlenie, urządzenia sportowe, ogródki jordanowskie,

c) zasady podziału na działki: zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

3) Zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów: dojazd do terenu: z drogi publicznej oznaczonej jako KDD i wewnętrznej oznaczonej jako KDW,

4) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów :

a) na terenach oznaczonych symbolami 24-ZP, 25-ZP i części terenu 26-ZP znajduje się strefa ochrony archeologicznej obejmująca osadę datowaną na okres wczesnośredniowieczny (wpis do rejestru zabytków decyzją nr 209/Archeol. z dnia 1.12.1972), gdzie obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale V Działu II.

§ 28. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **39-KDD**, wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy D – dojazdowa;

2) Parametry, wyposażenie, dostępność:

a) szerokość w liniach rozgraniczających: 10m i z poszerzeniami pod narożne ścięcia o wymiarach 5m na 5m, oraz zgodnie z rysunkiem planu, częściowo w istniejących liniach rozgraniczających;

b) wyposażenie:

- dopuszcza się urządzenie jako ciąg pieszo-jezdny bez wyodrębniania jezdni i chodników,

- dopuszcza się urządzenie ścieżki rowerowej,

c) dostępność: bez ograniczeń;

3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

a) na części terenu znajduje się strefa ochrony archeologicznej obejmująca osadę datowana na okres wczesnośredniowieczny (wpis do rejestru zabytków decyzją nr 209/Archeol. z dnia 1.12.1972), gdzie obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale V Działu II.

**§ 29.** Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu **27-KDW, 28-KDW, 29-KDW, 30-KDW 31-KDW, 32-KDW, 33-KDW, 34-KDW, 35-KDW, 36-KDW, 37-KDW, 38-KDW** wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna;

2) Parametry, wyposażenie, dostępność:

a) szerokość w liniach rozgraniczających: 8m z poszerzeniami na skrzyżowania o wymiarach 5m na 5m, z placem do zawracania o wymiarach 12,5m na 12,5m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) wyposażenie:

- dopuszcza się urządzenie jako ciąg pieszo-jezdny bez wyodrębniania jezdni i chodników,
- dopuszcza się urządzenie ścieżki rowerowej,

c) dostępność: bez ograniczeń;

3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

a) na części terenu oznaczonego symbolem 38-KDW znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej dawnego zespołu dworsko – ogrodowego z folwarkiem, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale V Działu II,

b) na części terenów oznaczonych symbolami 35-KDW, 36-KDW, 37-KDW, 39-KDD znajduje się strefa ochrony archeologicznej obejmująca osadę datowaną na okres wczesnośredniowieczny (wpis do rejestru zabytków decyzją nr 209/Archeol., z dnia 1.12.1972), gdzie obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale V Działu II.

**DZIAŁ IV.  
Ustalenia końcowe**

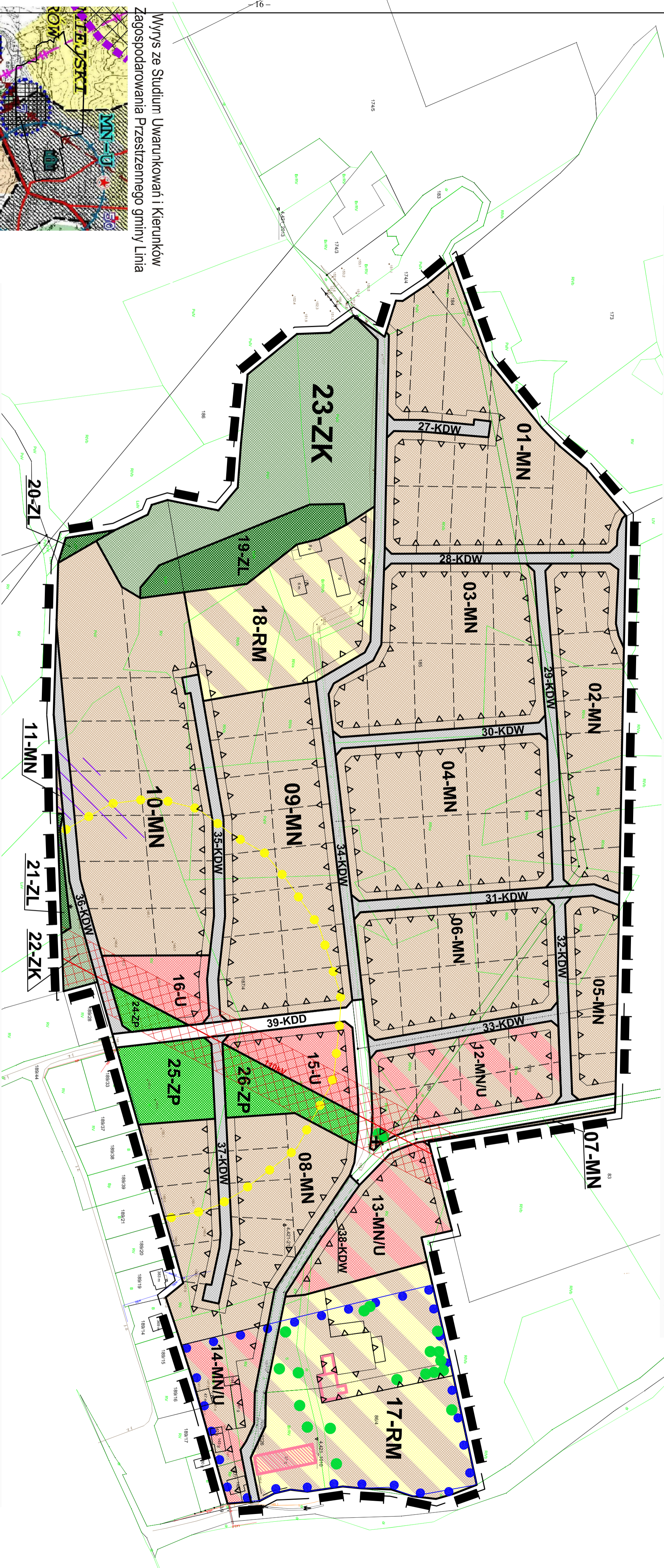
**§ 30.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Linia.

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

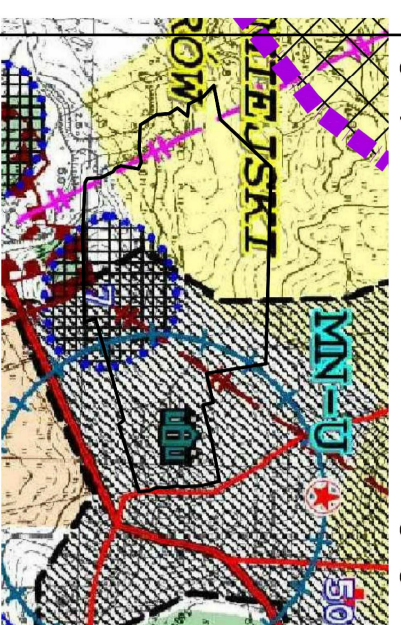
Przewodniczący Rady Gminy  
Linia

**Czesław Hinz**

# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU WSI POBŁOCIE, GMINA LINIA



Wzrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Linia

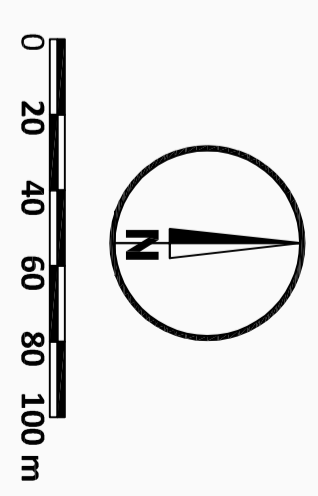


- OBJAŚNIENIA**
- Granica opracowania planu
  - PROJEKTOWANA ZABUDOWA O RÓŻNEJ FUNKCJI
  - DROGA POWIATOWA
  - DROGA GMINNA
  - CHRONIONE UZYTEKNI POLE
  - LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 110KV
  - ZESPÓŁ DWORSKI
  - STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
  - STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
  - ZESPÓŁ PRZYRODNICZO - KRAJOBRAZOWY RYNNA POTRĘBOWSKA

- OZNACZENIA PLANU:**
- Ustalenia planu:**
- granica obszaru objętego opracowaniem planu
  - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
  - proponowane linie podziału wewnętrznego
  - maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy
  - projektowana linia napowietrzna SN 110 kV wraz ze strefą bezpieczeństwa
  - obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych
  - objekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków

- objekty o wartościach historyczno - kulturowych
  - strefa ochrony konserwatorskiej dawnego zespołu dworsko - parkowego z folwarkiem
  - strefa ochrony archeologicznej (wpis do rejestru zabytków decyzją nr 209/Archeol. z dnia 1.12.1972)
  - krzyż przydrożny
  - historyczna zieleń wysoka
- Przeznaczenie terenów:**
- MN** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
  - RM** tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych,

- MN/U** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej
- U** tereny zabudowy usługowej
- ZL** lasy
- ZK** tereny zieleni krajobrazowej
- ZP** tereny zieleni urządzonej
- KDD** tereny dróg publicznych, dojazdowych
- KDW** tereny dróg wewnętrznych



Załącznik nr 1 do Uchwały nr 201/XXIV/2016 Rady Gminy Linia z dnia 6.12.2016 roku

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU WSI POBŁOCIE W GMINIE LINIA**

SKALA 1:2000

**CKK ARCHITEKCI**

ZESPÓŁ AUTORSKI  
mgr inż. arch. Magdalena Ossowska  
mgr inż. arch. Anna Krol  
inż. Maria Chudzik



**Załącznik Nr 2**

**do Uchwały Nr 201/XXI/VII/2016  
Rady Gminy Linia z dnia 06.12.2016 r.  
w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla fragmentu wsi Poblócie, gmina Linia.**

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG  
ZŁOŻONYCH DO PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 17 pkt 12 oraz art. 18 i 19 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) oraz art. 54 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 353 z późn. zm.) Rada Gminy Linia ustala, co następuje:

1. Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **dla fragmentu wsi Poblócie, gmina Linia** był wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 21.10.2016 r. do 14.11.2016 r. W wyznaczonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu terminie wpłynęły dwie uwagi, jedna została uwzględniona. Wójt przedstawił Radzie Gminy Linia nieuwzględnioną uwagę wraz z projektem planu.
2. Rozstrzygnięcie Rady Gminy Linia w sprawie uwagi nieuwzględnionej przez Wójta Gminy Linia jest następujące:
  - 1) Uwaga złożona w formie pisemnej w dniu 10.11.2016 r. przez osobę fizyczną:
    - a) wezwanie do usunięcia niezgodności zawartych w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Poblócie z uzyskaną decyzją o pozwoleniu na budowę nr AB.670.VI.15.2014.1. Prośba o zmianę kategorii drogi prowadzącej do nieruchomości nr 174/4 z KDW na KDD – droga publiczna.

**Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Linia:**

*Po przeanalizowaniu uwagi postanawiam ją odrzucić.*

**Uzasadnienie:**

*Obecnie obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje drogę publiczną 07-KD wzdłuż pasa gruntu (dz. nr 180, 181, 182) stanowiącego własność gminy. Do drogi tej bezpośredni dostęp ma działka nr 174/4 (własność składającego uwagę). Takie samo rozwiązanie komunikacyjne jest przewidziane w decyzji o warunkach zabudowy nr PPI.6730.28.13. Rozwiązania te zostały ustalone na podstawie stanu prawnego (wydzielony pas gruntu o nr 180, 181, 182, 183 stanowiący własność gminy), jednakże fizycznie w tym miejscu nigdy nie było drogi, co więcej, droga w ciągu działek nr 180, 181, 182, 183 jest bardzo trudna do zrealizowania z uwagi na warunki gruntowe*

*oraz ukształtowanie terenu. W związku z tym została podjęta decyzja o zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w celu wprowadzenia ustaleń komunikacyjnych zgodnych z rzeczywistym przebiegiem dróg. Zaprojektowana w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego droga przebiega wzdłuż istniejącej urządzonej drogi gruntowej, która obecnie obsługuje działkę nr 174/4. Uchwalenie sporządzonej zmiany miejscowego planu pozwoli zatem na prawne uregulowanie istniejącej od wielu lat sytuacji komunikacyjnej.*

*Zgodnie z art. 2 ust. 1 ustawy o drogach publicznych drogą publiczną najniższej kategorii jest droga gminna. Natomiast do dróg gminnych, zgodnie z art. 7 ust. 1 tejże ustawy „zalicza się drogi o znaczeniu lokalnym niezaliczone do innych kategorii, stanowiące uzupełniającą sieć dróg służących*

*miejscowym potrzebom, z wyłączeniem dróg wewnętrznych”. Zaprojektowana w projekcie zmiany miejscowego planu droga jest drogą „ślepa” i służy obecnie obsłudze wyłącznie gruntów rolnych oraz tylko dwóch siedlisk rolniczych, a w przyszłości, w przypadku podziału istniejącego gospodarstwa rolnego, będzie stanowić dojazd do kilku działek mieszkaniowych. Droga ta nie stanowi komunikacji o znaczeniu lokalnym pomiędzy poszczególnymi wsiami położonymi w gminie, w związku z tym nie jest uzasadnione podnoszenie rangi tej drogi do rangi drogi publicznej.*

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Linia:

*Rada Gminy Linia podtrzymuje stanowisko Wójta – uwaga nieuwzględniona.*

**Załącznik Nr 3**

do Uchwały Nr 201/XXI/VII/2016  
Rady Gminy Linia z dnia 06.12.2016 r.  
w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla fragmentu wsi Poblocie, gmina Linia.

**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 (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1999 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.) oraz na podstawie ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 1870 z późn. zm.), Rada Gminy Linia rozstrzyga, co następuje:

**I. Zadania własne gminy**

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.

Przepisom o finansach publicznych podlegają inwestycje, które realizowane są z udziałem środków publicznych zdefiniowanych w §3 ustawy o finansach publicznych oraz środków pochodzących z funduszy strukturalnych UE (art. 110 ust. 1 pkt. 1)

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 cieplną,
- 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 przewiduje się budowę dróg publicznych i wewnętrznych.

**III. Uzbrojenie terenu**

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

- 1) obowiązuje zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy poprzez rozbudowę istniejących systemów wodociągowych, na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
- 2) na działkach, na których brak jest możliwości technicznych przyłączenia do sieci wodociągowej, dopuszcza się zaopatrzenie w wodę poprzez ujęcie własne
- 3) nowo projektowane sieci zaleca się lokalizować w liniach rozgraniczających dróg.

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

- 1) przewiduje się rozwiązania indywidualne, zbiorniki na ścieki, do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej sanitarnej. Po rozbudowie sieci kanalizacyjnej wszystkie obiekty będą obowiązkowo podłączone do sieci a indywidualne rozwiązania będą likwidowane;
- 2) na całym obszarze planu dopuszcza się wydzielenie działek pod przepompownie ścieków wyznaczonych na etapie realizacji i modernizacji istniejącej i nowoprojektowanej sieci.

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

- 1) wody opadowe i roztopowe ujęte w szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne:
  - a) z terenów komunikacji drogowej,
  - b) z powierzchni placów utwardzonych związanych z obsługą transportu,
  - c) oraz z terenów o innym użytkowaniu powodującym zanieczyszczenie wód opadowych,
    - przed odprowadzeniem do gruntu i do wód powierzchniowych wymagają oczyszczenia zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 2) wody opadowe lub roztopowe pochodzące z dachów oraz powierzchni innych niż powierzchnie, o których mowa w pkt 1 i 2, mogą być wprowadzane do wód lub do ziemi;

**IV. Zasady realizacji i źródła finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej**

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.

Warunkiem pozyskania środków pomocowych jest uzyskanie spójności celów strategicznych i realizujących je programów rozwojowych z Narodowym Planem Rozwoju.

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.