UCHWAŁA NR XXXIX/327/2022
RADY GMINY LINIEWO

z dnia 19.05.2022 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w miejscowości Chrztowo gmina Liniewo

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. 2022 r. poz. 559) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2022 r. poz. 503) oraz uchwały Nr XXIII/204/2020 Rady Gminy Liniewo z dnia 30 października 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w miejscowości Chrztowo gmina Liniewo, po stwierdzeniu, że ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Liniewo", Rada Gminy Liniewo uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w miejscowości Chrztowo gmina Liniewo, zwana dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni ok. 0,9 ha, przedstawiony na rysunku planu, zgodny z uchwałą Nr XXIII/204/2020 Rady Gminy Liniewo z dnia 30 października 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w miejscowości Chrztowo gmina Liniewo.

2. Załącznikami do uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1:1000, będący integralną częścią uchwały i stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag 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 zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;

4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym można lokalizować zabudowę; Linia ta nie dotyczy: urządzeń budowlanych, sieci infrastruktury technicznej i urządzeń z nimi związanych, obiektów małej architektury, miejsc do parkowania dla samochodów, dojść, dojazdów, ogrodzeń, tymczasowych obiektów budowlanych usługowo-handlowych oraz drugorzędnych elementów budynku takich jak: schody, balkon, taras, ganek, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detalów wystroju architektonicznego;

2) obiekcie towarzyszącym – należy przez to rozumieć wiatę lub budynek z pomieszczeniami pomocniczymi, technicznymi, socjalnymi, gospodarczymi, garażowymi, niezbędnymi do funkcjonowania budynku realizowanego zgodnie z przeznaczeniem terenu;

3) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego dotyczące obszaru objętego planem;

4) terenie – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem, na który składa się symbol liczbowy, określający numer porządkowy terenu oraz symbol literowy, określający przeznaczenie terenu;

5) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;

6) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność usługową spełniającą wymogi ochrony środowiska, dla których nie stwierdzono obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia

na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko oraz taką działalność, która nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych. Ponadto, do usług nieuciążliwych nie można zaliczyć działalności usługowej obejmującej: skup, przeładunek, handel złomu i innych odpadów;

7) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503);

8) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość budynku w rozumieniu przepisów odrębnych, a w przypadku innego obiektu budowlanego maksymalny pionowy wymiar obiektu budowlanego liczony od poziomu terenu przy najniżej położonej części tego obiektu budowlanego do najwyżej położonej części tego obiektu budowlanego.

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

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny;

3) symbole terenów;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) przeznaczenia terenów.

2. Następujące oznaczenie graficzne przedstawione na rysunku planu stanowi oznaczenie wynikające z przepisów odrębnych – obszar położony w granicach Polaszkowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są informacyjnymi oznaczeniami planu.

§ 4. Ze względu na uwarunkowania, brak przedmiotu regulacji na obszarze objętym planem, nie określa się:

1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;

3) 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;

4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów lub ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;

5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 5. 1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, dla terenu oznaczonego symbolem: 1MN.

2. Na terenie 1MN, poza budynkami i urządzeniami z nimi związanymi, realizowanymi zgodnie z przeznaczenie terenu, dopuszcza się: obiekty towarzyszące, dojścia, dojazdy, parkingi, zieleń, infrastrukturę techniczną.

§ 6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się obowiązek lokalizacji zabudowy zgodnie z obowiązującymi lub nieprzekraczalnymi liniami zabudowy zwymiarowanymi i określonymi na rysunku planu.

§ 7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;

2) dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinne.

§ 8. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

1) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja, w ilości nie mniejszej niż:

a) 1 stanowisko na 1 mieszkanie,

b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej lokalu usługowego;

2) realizację miejsc do parkowania formie: garażu, parkingu, placu postojowego, wiaty;

3) realizację miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z wymogami przepisów odrębnych.

§ 9. 1. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych dla obszaru, o którym mowa w ust. 2, ustala się sposób zagospodarowania zgodny z ustaleniami uchwały, uwzględniający ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

2. W granicach obszaru objętego planem zlokalizowane jest obszar położony w granicach Polaszkowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

§ 10. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się dla działki uzyskanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

1) powierzchnia nie mniejsza niż 800 m^2;

2) minimalna szerokość frontu 15 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.

2. Ustalenia, o których mowa w ust. 1 nie dotyczą wydzieleń pod infrastrukturę techniczną.

§ 11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

1) dla systemu komunikacji:

a) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem z dróg przyległych do obszaru objętego planem lub dróg wewnętrznych, o których mowa w lit. c,

b) powiązanie z zewnętrznych układem komunikacyjnym poprzez drogi wewnętrzne, o których mowa w lit. c,

c) dopuszczenie wydzielania dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 6 m,

d) w przypadku wydzielenia nieprzelotowych dróg wewnętrznych obowiązek realizacji placów do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 m x 12,5 m,

e) ustalenia lit. d nie dotyczą: drogi wewnętrznej, która zapewnia obsługę komunikacyjną dla 1 działki budowlanej lub drogi wewnętrznej o długości nie większej niż 50 m;

2) dla systemu infrastruktury technicznej:

a) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej na każdym terenie, pod warunkiem, że nie koliduje z zagospodarowaniem terenu lub jest związana z użytkowaniem terenu, a w szczególności realizacją przyłączenia do sieci, realizacją indywidualnego ujęcia wody, urządzenia służącego oczyszczaniu lub gromadzeniu ścieków,

b) obowiązek powiązania z zewnętrznym układem infrastruktury technicznej poprzez sieci realizowane w granicach terenów dróg lub poprzez sieci realizowane w granicach innych terenów pod warunkiem, że nie kolidują z zagospodarowaniem terenu i nie spowodują zmiany przeznaczenia terenu;

3) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 80 mm lub z indywidualnych ujęć wody;

4) odprowadzanie ścieków bytowych poprzez sieć kanalizacyjną o średnicy nie mniejszej niż 50 mm lub do zbiorników bezodpływowych, lub do przydomowych oczyszczalni ścieków;

5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych poprzez urządzenia do powierzchniowego odwodnienia lub kanalizację deszczową o średnicy nie mniejszej niż 50 mm;

6) dopuszczenie zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie własnej działki;

7) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej niskoparametrowej lub indywidualnych źródeł ciepła o sprawności energetycznej nie mniejszej niż 75 %, lub źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100kW;

8) zaopatrzenia w gaz z sieci gazowej niskiego ciśnienia o średnicy nie mniejszej niż 32 mm lub indywidualnych źródeł gazu;

9) zaopatrzenia w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia lub indywidualnych źródeł energii, w tym odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100kW;

10) dopuszczenie realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej.

§ 12. W planie obowiązują stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 15 %.

Rozdział 2.
Ustalenia szczegółowe

§ 13. 1. Dla terenu MN ustala się przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Dopuszczenie realizacji wyłącznie usług nieuciążliwych w budynku mieszkalnym jednorodzinnym zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

1) wysokość zabudowy do 9 m, przy czym dla obiektów towarzyszących do 7 m;

2) wysokość posadzki parteru budynków mieszkalnych nie większa niż 0,6 m;

3) główna bryła budynku kształtowana na rzucie prostokąta, z wyłączeniem kwadratu;

4) geometria głównych połaci, pokrycia i kolorystyki dachu budynków:

a) dla budynków mieszkalnych: dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia od 30° do 50°, z dopuszczeniem dachów naczółkowych,

b) dla pozostałych budynków o kącie nachylenia połaci od 15° do 50°,

c) materiał pokrycia dachu: dachówka ceramiczna, betonowa lub materiał dachówkopodobny,

d) kolor pokrycia dachu: odcienie czerwieni, brązu, grafitu;

5) materiały elewacji budynków:

a) cegła, drewno, tynki naturalne w kolorze białym, beżowym, jasnoszarym,

b) w partii cokołowej dopuszcza się wykończenie kamieniem,

c) zakazuje się wykończenia z okładziny z tworzyw sztucznych, sidingu;

6) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 60 % powierzchni działki budowlanej;

7) intensywności zabudowy od 0,001 do 0,6.

4. Ustala się powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 800 m^2.

5. Ustalenia ust. 4 nie dotyczą: regulacji granic, powiększenia działki sąsiedniej, dojść, dojazdów, infrastruktury technicznej.

6. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów z dróg, o których mowa w § 11 pkt 1.

Rozdział 3.
Ustalenia końcowe

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Liniewo.

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