UCHWAŁA NR XXXVI/233/2014
Rady Gminy Liniewo
z dnia 29.01.2014 r.

w sprawie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 131/9 położonej w obrębie geodezyjnym Płachty, w gminie Liniewo

Na podstawie: art. 18, ust. 2, pkt. 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. z 2013 r. poz. 594, 645, 1318) oraz art. 14 ust. 8, art. 15, art. 16 ust. 1, art. 17, art. 29 i art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 poz. 647, 951, 1445, z 2013 r. poz. 21, 405) i rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr 164, poz.1587) w wykonaniu uchwały Rady Gminy Liniewo nr XX/119/2012 z dnia 10 lipca 2012r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 131/9 położonej w obrębie geodezyjnym Płachty, w gminie Liniewo.

Rada Gminy Liniewo uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne.

§ 1.

1. Po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Liniewo" - uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 131/9 położonej w obrębie geodezyjnym Płachty, w gminie Liniewo.
2. Granice planu stanowi granica działki nr 131/9 obręb Płachty gmina Liniewo zgodnie z rysunkiem planu. Powierzchnia terenu objętego planem wynosi ok. 18,25 ha.

§ 2.

1. Integralną częścią uchwały jest:
1) załącznik nr 1 do uchwały zawierający rysunek planu w skali 1:1000;
2) załącznik nr 2 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
3) załącznik nr 3 do uchwały zawierający 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.
2. Część tekstowa uchwały składa się z następujących rozdziałów:
1) Rozdział 1 – Przepisy ogólne;
2) Rozdział 2 – Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych;
3) Rozdział 3 – Przepisy końcowe.

§ 3.

Na terenie objętym planem obowiązują następujące definicje terminów użytych w planie:
1) funkcji przemysłowej – rozumie się przez to wszelką działalność polegającą na wytwórczości i składowaniu, obejmującą zakłady przemysłowe, urządzenia produkcji budowlanej, centra technologiczne, centra logistyczne, bazy transportowe, składy, magazyny, hurtownie, rzemiosło o charakterze produkcyjnym oraz inna działalność prowadzona na zbliżonej zasadzie do wymienionych powyżej;
2) funkcji usługowej (zabudowie usługowej) – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone dla:
a) usług publicznych jak: administracja publiczna, wymiar sprawiedliwości, kultury, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, porządku publicznego, ochrony przeciwpożarowej, rekreacji i kultury fizycznej, sportu (za wyjątkiem sportu wyczynowego),
b) usług komercyjnych jak: handel, gastronomia, usługi turystyczne, obsługi łączności w transporcie, świadczenia usług pocztowych lub telekomunikacyjnych, obsługa bankowa, usługi finansowe, centra konferencyjne i wystawiennicze, działalność gospodarcza związana z wykonywaniem wolnych zawodów,
c) rzemiosła o charakterze usługowym – rozumiane jako działalność usługowa, a nie produkcyjna, jak np. szewc, krawiec, fryzjer, zakład naprawy sprzętu, tapicer, itp. oraz inna działalność usługowa na zbliżonej za-

sadzie do wymienionych powyżej, niepowodująca ponadnormatywnych zanieczyszczeń środowiska, jak również powstawania odorów i niezorganizowanej emisji zanieczyszczeń, oraz inna działalność usługowa na zbliżonej zasadzie do wymienionych powyżej;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy – rozumie się przez to linię, poza którą wyklucza się lokalizację zewnętrznej ściany budynku. Zewnętrznej ściany budynku nie stanowią:

a) w kondygnacji parteru: ganki wejściowe, wiatrołapy, schody i pochylnie wejściowe o maksymalnej powierzchni 8m^2,

b) w wyższych kondygnacjach – wykusze, loggie, balkony i inne podobne elementy bryły budynku o maksymalnej powierzchni 8m^2;

4) miejsce postojowe należy przez to rozumieć teren przeznaczony do postawienia samochodu, przy czym jako miejsce postojowe można zaliczyć miejsce w garażu oraz na podjeździe do budynku;

5) nośnik reklamowy rozumie się przez to nośnik informacji wizualnej w jakiejkolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi zamocowaniami, umieszczony w polu widzenia użytkowników drogi, nie będący znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach lub znakiem informującym o obiektach użyteczności publicznej ustawionym przez gminę;

a) reklama wolnostojąca – należy przez to rozumieć obiekt budowlany przeznaczony do ekspozycji reklam, napisów i elementów dekoracyjnych, także obiekt budowlany sam będący reklamą,

b) reklama wbudowana– należy przez to rozumieć miejsce lub element, nieprzewidziany pierwotnie, umieszczony na obiekcie budowlanym, wykorzystywany do ekspozycji reklam, napisów i elementów dekoracyjnych. Szyld o powierzchni do 0,3 m^2 nie jest reklamą wbudowaną;

6) park paneli fotowlotanicznych należy rozumieć jako: ogniwa fotowoltaiczne, transformatory, konwertery oraz obiekty budowlane i infrastrukturę naziemną i podziemną niezbędną do obsługi i funkcjonowania parku;

7) powierzchnia zabudowy należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy budynków i tymczasowych obiektów budowlanych o terminie lokalizacji powyżej 120 dni zlokalizowanych na działce budowlanej;

8) zagospodarowanie tymczasowe należy przez to rozumieć sposób wykorzystania i urządzenia terenu a także sposób użytkowania obiektu inny niż przeznaczenie terenu, dopuszczone na czas określony tj. do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem, zasady tymczasowego zagospodarowania określają ustalenia planu.

§ 4.

W planie określa się:

1) przeznaczenie terenu;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
5) ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
7) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
8) scalanie i podział nieruchomości;
9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
10) ustalenia dla systemów komunikacji, zasady ich modernizacji i rozbudowy, obsługa komunikacyjna terenu;
11) ustalenia dla systemów infrastruktury technicznej, zasady ich modernizacji i rozbudowy;
12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów;
13) stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tzw. opłaty planistycznej).

§ 5.

1. Rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały, zawiera następujące oznaczenia:

1) granica obszaru objętego opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
2) sposób oznaczenia terenu elementarnego,
3) oznaczenie przeznaczenia terenów: PU – tereny przemysłowo usługowe,
4) ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu: tereny powierzchni biologicznie czynnej z zadrzewieniami biogrupy;
5) ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: strefy ochrony otoczenia i ekspozycji zabytkowego zespołu folwarku – Płachty;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: nieprzekraczalna linia zabudowy,
2. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określać zgodnie z przebiegiem istniejących granic działek. W przypadku przebiegu linii rozgraniczających nie po istniejących granicach działek, należy go określać poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu.

Rozdział 2
Ustalenia szczegółowe

§7.
Ustalenia dla terenu **01.PU**

1. Przeznaczenie terenu:
1) teren zabudowy przemysłowo usługowej;
2) dopuszcza się lokalizację urządzeń i zabudowy do produkcji odnawialnych źródeł energii w postaci: biogazowi, parku paneli fotowoltanicznych wraz z infrastrukturą do przetwarzania i przesyłu energii elektrycznej;
3) wyklucza się:
   a) lokalizację usług publicznych z wyjątkiem usług związanych z utrzymaniem porządku publicznego i ochroną przeciwpożarową,
   b) usługi związane ze zbiórka, gromadzeniem i przetwarzaniem surowców wtórnych i odpadów (złom, makulatura itp.).

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ustalenia dotyczące ładu przestrzennego:
1) zasady lokalizacji reklam:
   a) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących,
   b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni nośnika do $5m^2$,
   c) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie;
2) w zakresie kolorystyki obowiązuje zastosowanie kolorów neutralnych pozwalających na wkomponowanie zabudowy i budowli w otoczenie. Wyklucza się stosowanie kolorystki jaskrawej i powodującej eksponowanie zagospodarowania w otoczeniu;
3) dla ogrodzeń ustala się: wyklucza się stosowanie ogrodzeń w postaci prefabrykowanych przęseł betonowych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
1) cały teren znajduje się w granicach obszaru wodonośnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 116 „Gołębiewo" i jednocześnie w obrębie strefy ochronnej GZWP nr 111 „Subniecka Gdańska". Obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej;
2) ustala się lokalizacje biogrup oznaczonych na rysunku planu odpowiednim symbolem graficznym rozumianą jako strefę zwartej zieleni z zadrzewieniami i zakrzewieniami stanowiącą strefę izolacji dla podstawowego przeznaczenie terenu. W granicach wyznaczonej strefy oznaczonej na rysunku planu należy przewidzieć nasadzenia drzew gatunków odpowiednich dla terenu geograficznie i siedliskowo. W granicach strefy wyklucza się zabudowę;
3) na całym terenie wyklucza się lokalizację działalności i przedsięwzięć:
   a) mogących spowodować zanieczyszczenie środowiska, tj. emisję, która jest szkodliwa dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska, powoduje szkodę w dobrach materialnych lub koliduje z innymi, uzasadnionymi sposobami korzystania ze środowiska,
   b) wymagających instalacji mogących powodować przekroczenia standardów jakości środowiska,
   c) związanych ze stosowaniem substancji stanowiących szczególne zagrożenie dla środowiska,
   d) w przypadku awarii powodujących zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi,
   e) mogących zawsze znaczącą oddziaływać na środowisko;
4) zasięg uciążliwości dla środowiska działalności gospodarczej, prowadzonej na danym terenie, winien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w środki techniczne ochrony przed tymi uciążliwościami;
5) stosowanie rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej;
6) wszelkie budowle związane z produkcją biogazu i energii elektrycznej takie jak: składowiska, silosy, zbiorniki na substancje stałe i płynne oraz osad i ścieki pofermentacyjne należy projektować i wykonać jako szczelne,

zapobiegające przedostawaniu się odorów do powietrza oraz niekontrolowanych odcieków do gruntu;
7) przy realizacji ustaleń planu należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1) w granicach terenu objętego planem nie występują obszary i obiekty prawnie chronione na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
2) część terenu oznaczona na rysunku planu znajduje się w granicach strefy ochrony otoczenia i ekspozycji zabytkowego zespołu folwarku we wsi Płachty;
3) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji ograniczeniu podlegają gabaryty zagospodarowania. Obowiązuje ograniczenie wysokości budynków i budowli do maksymalnie 10m.

5. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

1) na terenie objętym planem nie występują: tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi, obszary czynnych osuwisk;
2) w granicach planu nie występują udokumentowane i perspektywiczne złoże naturalne.

6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalna linie zabudowy oznaczone na rysunku planu :
   a) w odległości minimum 20 m od linii rozgraniczających drogi wojewódzkiej nr 224,
   b) w odległości minimum 20m od linii rozgraniczających drogi powiatowej nr 10417,
   c) wzdłuż oznaczonej strefy ochrony otoczenia i ekspozycji zabytkowego zespołu folwarku we wsi Płachty w rejonie drogi wojewódzkiej nr 224,
   d) w odległości minimum 10m od linii rozgraniczających drogi gminnej oznaczonej jako 02.KD.D;
2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
   a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna: w granicach oznaczonej na rysunku planu strefy ochrony otoczenia i ekspozycji zabytkowego zespołu folwarku we wsi Płachty - 0,2, a dla pozostałego terenu - 0,35,
   b) udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolna;
3) zasady kształtowania zabudowy:
   a) wysokość zabudowy: dla budynków maksymalnie 10 m, dla budowli maksymalnie 17 m (przy uwzględnieniu ustaleń §7 ust. 4 pkt. 3),
   b) kształt dachu: dowolny.

7. Scalanie i podział nieruchomości:

1) przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określać zgodnie z przebiegiem istniejących granic działek. W przypadku przebiegu linii rozgraniczających nie po istniejących granicach działek, należy go określać poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu;
2) zasady podziału na działki:
   a) wielkość działek nowo wydzielanych: minimalna 3000 m^2,
   b) szerokość frontów dla nowo wydzielanych działek: minimalna 30m,
   c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do 90º;
3) dopuszcza się wydzielanie działek na potrzeby polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej o powierzchni mniejszej niż powierzchnia minimalna działki ustalona dla podstawowego przeznaczenia terenu elementarnego;
4) dopuszcza się na potrzeby wydzieleń geodezyjnych dla dojazdów, sieci i urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej wydzielanie działek mniejszych niż określone w pkt. 2).

8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) dopuszcza się dla całego terenu objętego planem realizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, przy czym ich realizacja musi być zgodna z przepisami odrębnymi;
2) na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych.

9. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej:

1) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) wjazd z drogi wojewódzkiej nr 224 i/lub z drogi powiatowej nr 10417 i/lub z drogi gminnej przebiegającej wzdłuż działki nr 50/2 wg ewidencji gruntów położonych poza granicami planu,
   b) z drogi wojewódzkiej nr 224 dopuszcza się organizację wyłącznie jednego zjazdu;
2) zasady dotyczące zapewnienia miejsc parkingowych: dowolne przy założeniu ich organizacji w granicach własnych działki.

10. Ustalenia dla systemów infrastruktury technicznej, zasady ich modernizacji i rozbudowy:

1) ustala się następujące zasady lokalizacji infrastruktury technicznej, a także przebudowy, rozbudowy sieci i urządzeń istniejących:
   a) w liniach rozgraniczających drogi oznaczonej jako 02.KD.D;
   b) dopuszcza się lokalizację infrastruktury w pasach wyznaczonych przez nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
   c) na terenach wynikających z lokalizacji uzgodnionych na etapie projektowania.
2) zaopatrzenie w wodę: poprzez rozbudowę istniejącego gminnego systemu wodociągowego z ujęcia gminnego lub w oparciu o źródła indywidualne zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) odprowadzenie ścieków:
   a) obowiązuje odprowadzenie ścieków do gminnej kanalizacji sanitarnej,
   b) wyklucza się zrzut ścieków sanitarnych do gruntu i wód powierzchniowych,
   c) ścieki z terenów przemysłowo usługowych należy oczyszczać na własnych urządzeniach podczyszczających stosownie do wymogów obowiązujących w tym zakresie norm;
4) odprowadzenie wód deszczowych:
   a) obowiązuje odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej w postaci indywidualnych systemów oczyszczania wód opadowych i roztopowych w granicach własnych działki,
   b) wszystkie wyloty do odbiorników należy wyposaży w separatory substancji ropopochodnych zlokalizowane z zapewnieniem dojazdu;
5) zaopatrzenie w energię elektryczną:
   a) dopuszcza się rozbudowę sieci i urządzeń przesyłu energii elektrycznej w zakresie niezbędnym do zaopatrzenia w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane linie energetyczne,
   b) dopuszcza się budowę sieci średniego napięcia po uzgodnieniu projektowanego przebiegu z zarządcą terenu,
   c) dopuszcza się sukcesywną przebudowę i skablowanie istniejących linii napowietrznych, w porozumieniu z gestorem sieci,
   d) zaopatrzenie zabudowy w energię elektryczną będzie się odbywać z istniejących stacji transformatorowych zlokalizowanych poza planem,
   e) dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych, o ile będzie to wynikało z potrzeb odbiorców energii elektrycznej zlokalizowanych w obszarze objętym planem oraz terenów sąsiednich;
6) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych nie emisyjnych lub nisko emisyjnych źródeł, spełniających obowiązujące normy;
7) gaz: zaopatrzenie w gaz ze źródeł indywidualnych;
8) w zakresie usuwania odpadów:
a) obowiązuje utylizacja odpadów stałych poza terenem objętym planem na zorganizowanym wysypisku odpadów z uwzględnieniem selektywnej gospodarski odpadami, zgodnie ze stosownymi uchwałami Rady Gminy Liniewo,
b) dla odpadów powstałych w wyniku działalności związanej z podstawowym przeznaczeniem terenu obowiązuje składowanie i/lub utylizacja na odpowiednich składowiskach po uprzedniej segregacji w sposób nie zagrażający środowisku zgodnie z przepisami ustawy o odpadach;
9) na całym terenie dopuszcza się realizację przedsięwzięć dotyczących sieci telekomunikacyjnej w zakresie niezbędnym do zapewnienia publicznie dostępnych usług telekomunikacyjnych w rozumieniu przepisów prawa telekomunikacyjnego i zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu, przy czym dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie rolne.

12. Stawka procentowa: nie dotyczy dla całego terenu elementarnego stanowiącego własność gminy.

§8.

Ustalenia dla terenu **02.KD.D**

1. Przeznaczenie terenu: droga publiczna gminna – klasy D (dojazdowa) w poza terenem zabudowanym. – poszerzenie.

2. Parametry i wyposażenie:

1) szerokość: w liniach rozgraniczających 10 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
2) przekrój drogi: 1x2 tj. droga jednojezdniowa, dwupasowa;
3) szerokość pasów ruchu: minimalnie 2,5m;

4) elementy wyposażenia: dopuszcza się chodnik co najmniej jednostronnie;
5) dostępność: poprzez skrzyżowania zwykłe.

3. Inne ustalenia: nie ustala się.

4. Stawka procentowa:

nie dotyczy dla terenu elementarnego 02.KD.D.

Rozdział 3
Przepisy końcowe

§ 9.
Ochrona gruntów rolnych i leśnych.

Na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266, z późniejszymi zmianami) przeznacza się na cele nie rolne obszar o powierzchni 18,25 ha gruntów klasy RV i RIVb na mocy ustaleń planu miejscowego.

§ 10.

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