

UCHWAŁA NR .....  
RADY GMINY LINIEWO  
z dnia ..... r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
w miejscowości Liniewo – etap 2

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 XX/163/2020 Rady Gminy Liniewo z dnia 30 czerwca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Liniewo, po stwierdzeniu, że ustalenia 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. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Liniewo – etap 2, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni ok. 22 ha, przedstawiony na rysunku planu, zgodny z uchwałą Nr XX/163/2020 Rady Gminy Liniewo z dnia 30 czerwca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Liniewo.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000, 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, miejsc do parkowania dla samochodów, dojeżdż, 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 detaliów 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) 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);
- 7) 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 najniższej położonej części tego obiektu budowlanego do najwyższej 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) strefa ochrony archeologicznej wsi historycznej;
- 6) przeznaczenia terenów.

2. 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) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, 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;
- 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów lub ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**§ 5.** 1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, dla terenu oznaczonego symbolem: 1MN;
- 2) zabudowa zagrodowa, dla terenów oznaczonych symbolami: 1RM ÷ 14RM;
- 3) droga wewnętrzna, dla terenu oznaczonego symbolem: 1KDW.

2. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę, poza budynkami i urządzeniami z nimi związanymi, realizowanymi zgodnie z przeznaczeniem terenu, dopuszcza się: obiekty towarzyszące, dojścia, dojazdy, parkingi, zieleń, infrastrukturę techniczną.

3. Dopuszcza się realizację inwestycji w granicach więcej niż jednego terenu, pod warunkiem, że jest ona zgodna z ustaleniami uchwały.

4. Na wszystkich terenach dopuszcza się realizację urządzeń wodnych, przebudowę i kanalizowanie sieci melioracyjnej w ramach istniejącego systemu.

**§ 6.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) obowiązek lokalizacji zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy zwymiarowanymi i określonymi na rysunku planu;
- 2) dopuszczenie robót budowlanych dla istniejących budynków lub ich części zlokalizowanych poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, pod warunkiem, że nie spowoduje to przybliżenia się żadnego z elementów budynków do krawędzi jezdni przylegających dróg; warunek nie dotyczy ocieplenia ścian budynków.

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

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego;
- 2) dopuszczalne poziomy hałasu:

- a) dla terenu 1MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) dla terenów RM jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
- c) dla pozostałych terenów nie ustala się.

**§ 8.** 1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej obowiązuje sposób zagospodarowania zgodny z ustaleniami planu, uwzględniający przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

2. Dla strefy ochrony archeologicznej wsi historycznej roboty budowlane lub ziemne albo zmiana dotychczasowej działalności, mogące doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia archeologicznych nawarstwień kulturowych wymagają prowadzenia badań archeologicznych na zasadach uregulowanych w przepisach odrębnych.

**§ 9.** 1. 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<sup>2</sup> 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.

2. Dla istniejących budynków lub ich części dopuszcza się roboty budowlane, z wyłączeniem rozbudowy i nadbudowy, bez konieczności dostosowania geometrii dachów do parametrów określonych w uchwale.

3. Dla istniejących budynków lub ich części, których wysokość jest większa niż określona w ustaleniach szczegółowych, dopuszcza się roboty budowlane, z wyłączeniem nadbudowy, zgodnie z ustaleniami uchwały.

**§ 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 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu 20 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 50° do 130°.

2. Ustalenia, o których mowa w ust. 1 nie dotyczą wydzielen 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 drogi o parametrach określonych w ustaleniach szczegółowych lub z dróg przyległych do obszaru objętego planem, lub dróg wewnętrznych, o których mowa w lit. c,
  - b) powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez teren 1KDW lub poprzez drogi wewnętrzne, o których mowa w lit. c,
  - c) dopuszczenie wydzielenia 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;
  - 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 ścieków przemysłowych poprzez sieć kanalizacyjną o średnicy nie mniejszej niż 50 mm lub do zbiorników bezodpływowych;
  - 6) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych poprzez urządzenia do powierzchniowego odwodnienia lub kanalizację deszczową o średnicy nie mniejszej niż 50 mm;
  - 7) dopuszczenie zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie własnej działki;
  - 8) 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;
  - 9) zaopatrzenia w gaz z sieci gazowej niskiego ciśnienia o średnicy nie mniejszej niż 32 mm lub indywidualnych źródeł gazu;
  - 10) zaopatrzenia w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia lub indywidualnych źródeł energii, w tym odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100kW;
  - 11) 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:

- 1) 15 % dla terenów: 1MN, MR;
- 2) 0,01 % dla pozostałych terenów.

## Rozdział 2 Ustalenia szczegółowe

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

2. Dopuszczenie realizacji wyłącznie usług nieuciążliwych w budynku mieszkalnym jednorodzinym 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 1000 m<sup>2</sup>.
  - 5. Ustalenia ust. 4 nie dotyczą: regulacji granic, powiększenia działki sąsiedniej, dojeżdż, dojazdów, infrastruktury technicznej.
  - 6. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów z dróg, o których mowa w § 12 pkt 1.

**§ 14. 1.** Dla terenów RM ustala się przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa.

2. 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.
  - 3. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów z dróg, o których mowa w § 12 pkt 1.

**§ 15. 1.** Dla terenu 1KDW ustala się przeznaczenie terenu droga wewnętrzna o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

2. Dopuszcza się realizację: zieleni, ciągów pieszych, ciągów pieszo-rowerowych, ścieżek rowerowych.

### Rozdział 3 Ustalenia końcowe

**§ 16.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Liniewo

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

Załącznik nr 2  
do uchwały Nr .....  
Rady Gminy Liniewo  
z dnia .....

**ROZSTRZYGNIECIE**  
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), Rada Gminy Liniewo zarządza, co następuje:

.....

Załącznik nr 3  
do uchwały Nr .....  
Rady Gminy Liniewo  
z dnia .....

**ROZSTRZYGNIECIE**  
o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w planu, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), Rada Gminy Liniewo zarządza, co następuje:

.....

Załącznik nr 4  
do uchwały Nr .....  
Rady Gminy Liniewo  
z dnia .....

**DANE PRZESTRZENNE**