

UCHWAŁA Nr VI/35/2007

Rady Gminy Liniewo z dnia 19 kwietnia 2007 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki 97/1 wieś Równe, obręb Chrztwo.

Działając na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz.717) Rada Gminy Liniewo uchwała, co następuje:

§ 1.

1. Zgodnie z uchwałą Nr XXVII/156/2005 Rady Gminy w Liniewie z dnia 22 kwietnia 2005 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Liniewo uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działki nr 97/1 we wsi Równe obręb Chrztwo o łącznej powierzchni ok. 1,75 ha.
2. Granice obszaru objętego planem zaznaczono na rysunku planu: w skali 1 : 1000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

Rozdział 1

Zasady konstrukcji planu

§ 2.

1. Tekst planu, stanowiący treść niniejszej uchwały, zawiera się w 2 kolejnych rozdziałach: zasady konstrukcji planu oraz ustalenia planu.
2. Obszar objęty planem został podzielony na 2 tereny.
3. Przez teren rozumie się teren wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, przeznaczony pod określoną grupę funkcji według klasyfikacji strefowej, o której mowa w § 3 ust. 1 pkt 1.
4. Każdy teren oraz teren dróg i ulic oznaczono symbolem cyfrowo-literowym, który stanowi tzw. symbol terenu. Pierwsza liczba oznacza numer kolejny terenu, symbole literowe oznaczają przeznaczenie terenu według klasyfikacji strefowej, o której mowa w § 3 ust. 1 pkt 1.
5. Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie.
 - 1) **Front budynku** – elewacja od strony ulicy (lub placu) lub jej podstawowa, największa część kształtująca pierzeję ulicy (lub placu).
 - 2) **Nieprzekraczalne linie zabudowy** - linie, których nie należy przekraczać przy lokalizacji nowych budynków oraz rozbudowie istniejących. Dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy części obiektu (np.: w postaci ganku, wykusza lub innej) o kubaturze nie większej niż 21 m³, jednak wysunięcie to nie może być większe niż 2 m. Linie zabudowy nie dotyczą okapów i gzymsów oraz balkonów i loggi wysuniętych przed linię nie więcej niż 1,5 m.
 - 3) **Powierzchnia biologicznie czynna** – grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i

stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m².

- 4) **Samochody ciężarowe** - należy przez to rozumieć pojazdy samochodowe o masie własnej przekraczającej 3,5 t.
- 5) **Ustawienie budynków w stosunku do ulicy** – usytuowanie budynku na działce od strony ulicy publicznej lub drogi wewnętrznej określone przez położenie głównej kalenicy budynku w stosunku do ulicy np. prostopadłe lub równoległe; jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dla budynków na działkach narożnych położenie kalenicy głównej należy dostosować do jednej z ulic, przy których zlokalizowana jest działka; z uwagi na uwarunkowania terenowe dopuszcza się odchylenie o kąt max. 30⁰ w stosunku do ulicy.
- 6) **Wielkość pokrycia działki zabudową** – stosunek procentowy powierzchni zabudowy wszystkich budynków znajdujących się na danej działce do powierzchni działki.
- 7) **Wymagania parkingowe** - wymagana minimalna ilość miejsc postojowych, którą należy zapewnić na terenie działki budowlanej.
- 8) **Wysokość zabudowy** – wysokość mierzona od naturalnej warstwy terenu w najniższym punkcie obrysu budynku do kalenicy lub najwyższego punktu na pokryciu kubatury, bez masztów odgromnikowych, anten i kominów.

Rozdział 2

Ustalenia planu

§ 3.

1. Przeznaczenia terenów:

- 1) Na potrzeby niniejszego planu definiuje się następujące strefy funkcyjne:

PRZEZNACZENIE TERENU:

- a) **UTL – tereny zabudowy rekreacyjno-mieszkaniowej** – zabudowa sezonowa lub całoroczna realizowana w formie domów jednorodzinnych wolnostojących. Wyklucza się maszty dla urządzeń telefonii komórkowej oraz stałe miejsca postojowe, parkingi i garaże dla samochodów ciężarowych.
 - b) **ZRE – tereny zieleni, rekreacji i turystyki, stacja wodna** - teren położony nad jeziorem Długim z przeznaczeniem dla funkcji terenów zieleni, rekreacji i turystyki wraz z niezbędnym zapleczem (budynki obsługi), oraz stacji wodnej. W ramach stacji dopuszcza się funkcje usług turystyki oraz lokale użytkowe związane z prowadzoną działalnością gospodarczą. Wyklucza się maszty dla urządzeń telefonii komórkowej.
- 2) W strefach funkcyjnych, o których mowa w ust. 1 pkt 1 dopuszcza się lokalizację obiektów i sieci infrastruktury technicznej.
- ##### 2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) Obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy według oznaczeń na rysunku planu.
- ##### 3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
- 1) Na terenach zabudowy rekreacyjno-mieszkaniowej zakaz wznoszenia i sytuowania reklam wolnostojących i związanych z budynkiem, których powierzchnia jest większa od 3600 cm².
- ##### 4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) Dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny oraz dojazdy wewnętrzne. Minimalne wielkości działek budowlanych nie dotyczą działek pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz dojazdy wewnętrzne.
 - 2) W przypadku podziałów nieruchomości nie posiadających dostępu do drogi publicznej minimalna szerokość wydzielonych dojazdów wewnętrznych do trzech i więcej działek

- budowlanych - 6m. Minimalna odległość budynku od wydzielonego dojazdu wewnętrznego 5m.
- 3) W planie nie wyznacza się granic obszarów wymagających obowiązkowo przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
 - 4) Szczegółowe zasady podziału nieruchomości określone w ustaleniach szczegółowych w § 4 w kartach terenów dotyczą nowych wydzielen.
5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- 1) Zakaz likwidacji zadrzewionych skarp, nie dotyczy terenów dróg.
 - 2) Na terenach przeznaczonych pod zabudowę linie telekomunikacyjne i elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia należy układać doziemnie.
 - 3) Na obszarach o spadkach powyżej 20% w trakcie budowy i po realizacji inwestycji należy zabezpieczyć skarpy przed procesami erozyjnymi i osuwaniem się mas ziemnych.
 - 4) Strefy urządzania zieleni wolne od zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
 - 5) W strefach zieleni urządzonej, wolnych od zabudowy dopuszcza się urządzenie dojazdów.
6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
Nie występują.
7. Tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
- 1) W zakresie ochrony środowiska:
 - a) Teren planu położony w granicach Polaszковского Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują przepisy Rozporządzenia Wojewody Pomorskiego nr 5/05 z dn. 24 marca 2005 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim.
 - b) Dopuszczalne poziomy hałasów dla „terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, szpitale i domy opieki społecznej, pod budynki związane ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, przeznaczonych na cele uzdrowiskowe i rekreacyjno-wypoczynkowe poza miastem” - regulują przepisy odrębne, w tym obecnie ustawa z dnia 27 kwietnia 2001r. "Prawo ochrony środowiska" (Dz.U. Nr 62, poz. 627 z 2001r.) oraz przepisy wykonawcze.
8. Zasady obsługi w zakresie komunikacji
- 1) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:
 - a) Dojazd do terenu planu od drogi gminnej ze wsi Równe do wsi Stare Polaszki w gminie Stara Kiszewa. Układ komunikacyjny na obszarze planu stanowią ewentualne dojazdy wydzielane w ramach wtórnych podziałów nieruchomości.
 - 2) Warunki w zakresie urządzania miejsc parkingowych:
 - a) Obowiązują wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na ilość miejsc parkingowych dla samochodów osobowych w wysokości minimum 2 miejsca parkingowe na jeden dom w zabudowie rekreacyjno-mieszkaniowej i min 2 miejsca na 150 m² powierzchni użytkowej dla stancji wodnej.
 - b) Na terenach mieszkaniowych obowiązuje zakaz lokalizacji stałych miejsc postojowych, parkingów i garaży dla samochodów ciężarowych i autobusów.
9. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
- 1) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:
Lokalizacja sieci infrastruktury technicznej (w tym powiązań z układem zewnętrznym) w liniach rozgraniczających ulic i dojazdów jest obowiązującą zasadą, dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej we wszystkich strefach funkcyjnych.
 - 2) Realizację nowych obiektów należy skoordynować z uzbrojeniem terenu w infrastrukturę techniczną:
 - a) woda - z sieci wodociągowej, dopuszcza się budowę własnych studni,
 - b) elektryczność - z sieci elektrycznej,
 - c) gaz - dopuszcza się ze zbiorników indywidualnych,
 - d) ogrzewanie - z indywidualnych niskoemisyjnych źródeł ciepła (dopuszcza się kominki),

- e) ścieki sanitarne - dopuszcza się zbiorniki bezodpływowe na nieczystości ciekłe lub przydomowe oczyszczalnie ścieków,
- f) wody opadowe - dopuszcza się do gruntu, wody pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- g) gospodarka odpadami - należy stworzyć warunki segregacji odpadów oraz odbioru odpadów z nieruchomości (w celu ich unieszkodliwiania lub wykorzystywania).
10. Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu:
Do czasu realizacji zamierzeń zgodnych z planem adaptuje się dotychczasowe użytkowanie rolnicze.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe - karty terenów

§ 4.

Obowiązują ustalenia szczegółowe:

Symbol terenu: 01.UTL		powierzchnia terenu [ha]: 1,09
1)	przeznaczenie terenu	Zabudowa rekreacyjno-mieszkaniowa jednorodzinna
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	<ul style="list-style-type: none"> a) Nieprzekraczalne linie zabudowy – według oznaczeń na rysunku planu. b) Wielkość powierzchni zabudowy– max. 25% powierzchni działki. c) Powierzchnia biologicznie czynna – min. 50 % powierzchni działki. d) Wysokość zabudowy – max. 10 m. f) Dachy strome dwuspadowe o połaciach symetrycznych, o kącie nachylenia 35-45°, dopuszcza się inne dachy strome pod warunkiem realizacji zespołu co najmniej trzech budynków tworzących fragment pierzei ulicy. g) Ustawienie budynków w stosunku do ulicy (dojazdu wewnętrznego): główna kalenica równoległa do ulicy. h) Dopuszcza się lokalizację obiektów i sieci infrastruktury technicznej.
3)	zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	a) Obowiązuje zakaz wznoszenia i sytuowania reklam wolnostojących i związanych z budynkiem, których powierzchnia jest większa od 3600 cm ² .
4)	zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	<ul style="list-style-type: none"> a) Obowiązują ustalenia zawarte w §3 ust.4 pkt 1, 2. b) Minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 1000 m². c) Szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej: minimalna – 20 m. d) Kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do dróg i dojazdów– od 70° do 90°.
5)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	a) Obowiązują ustalenia zawarte w §3 ust. 5.
6)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie występują.
7)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych	<ul style="list-style-type: none"> a) Teren znajduje się w granicach Polaskowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - obowiązują ustalenia zawarte w §3 ust. 7 pkt 1 lit. a, b) Teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową – obowiązują ustalenia zawarte w §3 ust. 7 pkt 1 lit. b.
8)	zasady obsługi w zakresie komunikacji	<ul style="list-style-type: none"> a) Dojazd od dojazdów wewnętrznych - obowiązują warunki zawarte w §3 ust.8 pkt 1, b) Wymagania parkingowe - obowiązują warunki zawarte w §3 ust.8 pkt 2.
9)	zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	a) Obowiązują ustalenia zawarte w §3 ust.9 pkt 1. , pkt 2.
10)	tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu	a) Do czasu realizacji zamierzeń zgodnych z planem adaptuje się dotychczasowe użytkowanie rolnicze.
11)	informacje i zalecenia	<ul style="list-style-type: none"> a) Zaleca się urządzenie przyobiektywnej zieleni o funkcjach estetycznych oraz zieleni o funkcjach izolacyjnych od strony dróg i dojazdów, b) Zaleca się stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych (cegła, kamień, drewno) oraz kolorystyki nawiązującej do lokalnej tradycji,

Symbol terenu: 02.ZRE		powierzchnia terenu [ha]: 0,66
1)	przeznaczenie terenu	Tereny zieleni, rekreacji i turystyki, stanica wodna.
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	a) Nieprzekraczalne linie zabudowy – według oznaczeń na rysunku planu. b) Wielkość powierzchni zabudowy– max. 15% powierzchni działki. c) Powierzchnia biologicznie czynna – min. 70 % powierzchni działki. d) Wysokość zabudowy – max. 10 m. f) Dachy strome o połaciach symetrycznych, o kącie nachylenia 35-45 ⁰ . g) Ustawienie budynków w stosunku do ulicy (dojazdu wewnętrznego): nie ustala się. h) Dopuszcza się lokalizację obiektów i sieci infrastruktury technicznej.
3)	zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	Nie występują.
4)	zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	a) Obowiązują ustalenia zawarte w §3 ust.4 pkt 1. b) Minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 2500 m ² . c) Szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej: minimalna – 30 m. d) Kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do dróg i dojazdów – od 70 ⁰ do 90 ⁰ .
5)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	a) Obowiązują ustalenia zawarte w §3 ust. 5.
6)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie występują.
7)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów	a) Teren znajduje się w granicach Polaszковского Obszaru Chronionego Krajobrazu - obowiązują ustalenia zawarte w §3 ust. 7 pkt 1 lit. a.
8)	zasady obsługi w zakresie komunikacji	a) Dojazd od dojazdów wewnętrznych - obowiązują warunki zawarte w §3 ust.8 pkt 1, b) Wymagania parkingowe - obowiązują warunki zawarte w §3 ust.8 pkt 2.
9)	zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	a) Obowiązują ustalenia zawarte w §3 ust.9 pkt 1., pkt 2.
10)	tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu	a) Do czasu realizacji zamierzeń zgodnych z planem adaptuje się dotychczasowe użytkowanie rolnicze.
11)	informacje i zalecenia	a) Zaleca się urządzenie przyobiektywnej zieleni o funkcjach estetycznych oraz zieleni o funkcjach izolacyjnych od strony dróg i dojazdów, b) Zaleca się stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych (cegła, kamień, drewno) oraz kolorystyki nawiązującej do lokalnej tradycji.

§ 5.

1. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12, art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenu planu ustala się stawkę procentową do naliczania opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wysokości 10%.

§ 6.

1. Integralną częścią uchwały jest rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000, stanowiący załączniki nr 1.

2. Na rysunku planu zawarto następujące ustalenia:

- 1) granice planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) oznaczenia identyfikacyjne terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi - symbole cyfrowo-literowe, zawierające numer kolejny terenu i symbole literowe zawierające symbol przeznaczenia podstawowego według klasyfikacji strefowej,
- 5) granice stref i oznaczenia obiektów objętych ochroną oraz tereny i obiekty objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych.

3. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią informacje lub zalecenia i nie są ustaleniami planu.

§ 7.

Wójt Gminy Liniewo sprawuje bieżący nadzór nad przestrzeganiem i realizacją ustaleń niniejszego planu.

§ 8.

Uchwała wchodzi w życie z upływem 30 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Ludwik Szparkowski