

## **UCHWAŁA NR .....**

### **RADY GMINY SOMONINO**

**z dnia ..... roku**

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Starkowa Huta – rejon ul. Przedsiębiorców**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), w związku z uchwałą Nr XI/105/2019 Rady Gminy Somonino z dnia 18 września 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Starkowa Huta – rejon ul. Przedsiębiorców, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Somonino, Rada Gminy Somonino uchwala, co następuje:

### **Rozdział 1**

#### **Przepisy ogólne**

**§ 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Starkowa Huta – rejon ul. Przedsiębiorców, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1: 1000 będący integralną częścią uchwały - załącznik Nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik Nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania - załącznik Nr 3 do uchwały.

**§ 2.1.** Uchwała dotyczy obszaru, którego granice określono w uchwale Nr XI/105/2019 Rady Gminy Somonino z dnia 18 września 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Starkowa Huta – rejon ul. Przedsiębiorców.

**2.** Granicę obszaru objętego planem miejscowym oznaczono na rysunku planu.

**§ 3.1.** Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasad kształtowania krajobrazu;
- 5) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 7) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów,
- 8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem

miejscowym;

- 9) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) stawek procentowych, na podstawie, których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem planu miejscowego;
- 12) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 13) sposobów usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 14) minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.

**2. Plan nie zawiera ustaleń dotyczących:**

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) granic 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;
- 3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**3. Ustalenia planu określone są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku planu.**

**§ 4.** Dla ustalonych terenów obowiązują łącznie odpowiednie ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów zawarte w Rozdziale 7 oraz ustalenia ogólne zawarte w Rozdziałach od 1 do 6 oraz od 8 do 11 uchwały.

**§ 5.1.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) granica strefy ochrony konserwatorskiej historycznego siedliska;
- 5) budynek objęty ochroną o zachowanych wartościach historyczno-kulturowych;
- 6) strefa zieleni izolacyjno-krajobrazowej;
- 7) strefa ograniczenia w zagospodarowaniu terenu związana z rowem;
- 8) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 9) symbole przeznaczenia terenu.

**2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.**

**§ 6.** Ustala się tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem 1MN;
- 2) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej oznaczone symbolami 1P/U, 2P/U, 3P/U;
- 3) tereny rolnicze oznaczone symbolami 1R, 2R;
- 4) tereny leśne oznaczone symbolami 1ZL, 2ZL;
- 5) teren zalesień oznaczony symbolem 1ZLd;
- 6) tereny zieleni nieurządzonej oznaczone symbolami 1Z, 2Z;
- 7) teren wód powierzchniowych śródlądowych oznaczony symbolem 1WS;
- 8) teren wód powierzchniowych śródlądowych - rów oznaczony symbolem 1WSr;

- 9) teren drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczony symbolem 1KDD;
- 10) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW.

**§ 7.1.** Ilećroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć wydzielony liniami rozgraniczającymi część obszaru planu, oznaczony symbolem numerowym i literowym;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren na którym dopuszcza się sytuowanie budynków określonych w ustaleniach planu z zakazem jej przekraczania budynkami, z pominięciem balkonów, wykuszy, zadaszeń, schodów, podestów, pochylni, murków oporowych, wjazdów do garaży oraz urządzeń infrastruktury technicznej, dla których zastosowanie mają przepisy odrębne;
- 3) zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe, w których jest prowadzona działalność nieprodukcyjna, służąca zaspokajaniu popytu na wszelkiego rodzaju towary i usługi oraz obiekty i urządzenia towarzyszące tym usługom;
- 4) obiektach produkcyjnych, składach i magazynach – należy przez to rozumieć obiekty budowlane o funkcji produkcyjnej, składowej, magazynowej, w tym pomieszczenia biurowe i socjalne oraz inne obiekty budowlane związane z prowadzoną działalnością produkcyjną i magazynowo - składową;
- 5) obiektach i urządzeniach technologicznych - należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia wraz z fundamentami, takie jak maszty, kominy, silosy, zbiorniki, fragmenty linii produkcyjnych lub technologicznych oraz inne obiekty, instalacje lub urządzenia związane z prowadzoną działalnością produkcyjną oraz magazynowo – składową niebędące budynkami;
- 6) zieleni wysokiej - drzewa i krzewy o wysokości powyżej 5 m n.p.t.

2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z definicjami określonymi w przepisach odrębnych regulujących dziedzinę, w kontekście której te pojęcia występują, a w przypadku braku tych definicji zgodnie z powszechnie przyjętym znaczeniem tych pojęć.

## **Rozdział 2**

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu**

**§ 8.1.** Ustala się kształtowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu określonymi w ustaleniach szczegółowych.

2. Ustala się zakaz makroniwelacji z dopuszczaniem możliwości niwelacji związanej z posadowieniem budynków oraz realizacji komunikacji.

3. Ustala się strefę zieleni izolacyjno-krajobrazowej, w której ustala się obowiązek lokalizacji drzew i krzewów o gatunkach rodzimych, spełniających rolę izolacyjną i krajobrazową.

4. Ustala się zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej.

5. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę ustalono maksymalną wysokość zabudowy oraz rodzaj i kolorystykę dachów.

6. Ustala się, iż istniejąca zabudowa jest zgodna z planem miejscowym oraz dopuszcza się jej przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami planu z zastrzeżeniem ust. 5.

7. Ustala się, iż istniejące budynki o innej funkcji niż ta ustalona w planie, mogą być remontowane i przebudowywane, bez możliwości ich rozbudowy i nadbudowy.

## **Rozdział 3**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

**§ 9.1.** Cały obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach otuliny Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, której celem jest zabezpieczenie Kaszubskiego Parku Krajobrazowego przed zagrożeniami zewnętrznymi wynikającymi z działalności człowieka.

**2.** Ustala się zakaz:

- 1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 3) wprowadzania ścieków niespełniających wartości określonych w przepisach odrębnych do wód powierzchniowych lub do gruntu.

**3.** W celu zminimalizowania negatywnych oddziaływań na środowisko należy w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji zapewnić oszczędne korzystanie z terenu, a wykorzystywanie i przekształcanie elementów przyrodniczych dopuszcza się wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją inwestycji.

**4.** Dla terenu 1MN ustala się klasyfikację ochrony akustycznej jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

**5.** Przy realizacji ustaleń planu należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej.

**6.** Wszelkie zmiany stosunków gruntowo-wodnych, towarzyszące realizacji zapisów planu nie mogą negatywnie oddziaływać na tereny sąsiednie, a sposób odprowadzenia wód opadowych winien uwzględniać uwarunkowania terenów sąsiednich i nie może powodować na nich szkód zgodnie z przepisami odrębnymi.

**7.** Na obszarze planu występują rowy dla których ustala się obowiązek ich zachowania i utrzymania z możliwością ich przebudowy lub przełożenia w sposób zapewniający ich prawidłowe funkcjonowanie lub likwidację zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

**8.** Przy lokalizacji obiektów na terenach stanowiących strome skarpy, należy sporządzić opinie geotechniczną, a w razie potrzeby także dokumentację geologiczno-inżynierską zgodnie z przepisami odrębnymi, przed wykonaniem projektu budowlanego w celu ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych lub warunków technicznych umocnienia skarp.

## **Rozdział 4**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej**

**10.1.** Obejmuje się ochroną budynek o zachowanych wartościach historyczno-kulturowych, oznaczony na rysunku planu.

**2.** Dla budynku wymienionego w ust. 1 ustala się ochronę:

- 1) historycznej lokalizacji, historycznej bryły i historycznego kształtu dachu;
- 2) historycznej dyspozycji ścian, w tym liczby, kształtu, gabarytów i rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych;
- 3) historycznej kolorystyki elewacji i pokryć dachowych oraz materiałów budowlanych.

**3.** Ustala się możliwość adaptacji budynku polegającą na poprawie warunków technicznych obiektu przy jednoczesnym zachowaniu, poszanowaniu lub odtworzeniu jego wartości zabytkowych, wskazanych do ochrony w ust. 2. Rozbudowa budynku nie może doprowadzić do przekształcenia bryły obiektu. Dopuszcza się budowę ganków wejściowych.

4. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznego siedliska w której obowiązuje:

- 1) ochrona budynku o zachowanych wartościach historyczno-kulturowych o którym mowa w ust. 1;
- 2) realizacja nowych budynków powinna nawiązywać do charakteru zabudowy regionalnej pod względem gabarytów i formy określonej w ustalenia szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 3) zachowanie zieleni wysokiej.

## **Rozdział 5**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

**§ 11.1.** Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalne powierzchnie działek w procedurze scalania i podziału nieruchomości, należy przyjmować jak dla minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych określonych w ustalenia szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) szerokość frontu działki w procedurze scalania i podziału nieruchomości:
  - a) dla terenu 1MN nie mniejsza niż 5 m,
  - b) dla terenów 1P/U, 2P/U, 3P/U nie mniejsza niż 30 m;
- 3) kąt położenia granic działki w procedurze scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż  $60^{\circ}$  i nieprzekraczający  $120^{\circ}$ .

2. Nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości przez Gminę Somonino na zasadach określonych w art. 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## **Rozdział 6**

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

**§ 12.1.** Przy realizacji przeznaczenia terenów nakazuje się zapewnienie warunków bezpieczeństwa w zakresie ochrony przeciwpożarowej, w tym wymaganej odległości od lasu zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się strefę ograniczenia w zagospodarowaniu terenu związaną z rowem, w której zakazuje się lokalizacji niezwiązanych z odprowadzaniem wód obiektów i urządzeń budowlanych z wyłączeniem podziemnej i nadziemnej infrastruktury technicznej.

## **Rozdział 7**

### **Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów**

**§ 13.1.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1MN** ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W granicach terenu dopuszcza się lokalizację zabudowy jednorodzinnej, budynków garażowych i budynków gospodarczych, wiat, altan, dojsć i dojazdów, dróg wewnętrznych, urządzeń budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) budynki należy lokalizować kalenicą równoległą lub prostopadłą do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją nie większą niż  $5^{\circ}$ ;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 50%;
- 4) powierzchnia zabudowy nieprzekraczająca 25% powierzchni działki budowlanej;

- 5) intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejsza niż 0,05 i nieprzekraczająca 0,35;
- 6) wysokość zabudowy nad poziom terenu nieprzekraczająca 9 m z zastrzeżeniem pkt 7 i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne, z czego druga kondygnacja powinna stanowić poddasze użytkowe;
- 7) wysokość budynków garażowych i budynków gospodarczych, wiat i altan nieprzekraczająca 6 m;
- 8) maksymalna wysokość posadowienia parteru budynku na poziomie 0,6 m od poziomu gruntu;
- 9) wykończenie elewacji tynkami mineralnymi w odcieniach bieli, beżu lub szarości, cegłą, kamieniem w części cokołowej lub drewnem;
- 10) zakaz stosowania kolorystyki elewacji o jaskrawym nasyceniu barw oraz kolorystyki niewystępującej w tradycyjnych materiałach wykończenia elewacji;
- 11) dachy:
  - a) budynków mieszkalnych jako dwuspadowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci nie mniejszym niż  $30^{\circ}$  i nieprzekraczającym  $45^{\circ}$  z możliwością realizacji ryzalitów lub lukarn o dowolny kącie spadku połaci dachowych,
  - b) pozostałych obiektów i budynków o kącie nachylenia połaci nieprzekraczającym  $45^{\circ}$ ,
  - c) pokrycie dachów w kolorach czerwonych, ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych,
  - d) powierzchnia dachowa lukarn nie może przekraczać 30% powierzchni dachowych budynku.

4. Powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejsza 1000 m<sup>2</sup>.

5. Dopuszcza się podział na działki niespełniające parametru określonego w ust. 4 wyłącznie w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, wydzielania działki pod drogę, powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

6. W granicach terenu występują szczególne warunki zagospodarowania terenów zawarte w § 11 ust. 1.

**§ 14.1.** Dla terenów oznaczonych symbolami **1P/U**, **2P/U** ustala się przeznaczenie jako tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej.

2. W granicach terenów 1P/U, 2P/U ustala się możliwość lokalizacji obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej, wiat, budynków garażowych, urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, parkingów, urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) budynki należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do  $5^{\circ}$ ;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnia zabudowy nieprzekraczająca 60% powierzchni działki budowlanej;
- 5) intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejsza niż 0,01 i nieprzekraczająca 1;
- 6) wysokość zabudowy nad poziom terenu nieprzekraczająca 12 m z zastrzeżeniem pkt 7;
- 7) wysokość obiektów i urządzeń technologicznych nieprzekraczająca 15 m;
- 8) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nieprzekraczającym  $25^{\circ}$ ;
- 9) pokrycie dachów w kolorach czerwonych, ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych lub w odcieniach szarości;
- 10) zakaz stosowania jaskrawych kolorów na elewacji budynku.

4. Powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejsza niż 3000 m<sup>2</sup>.

5. Dopuszcza się podział na działki niespełniające parametru określonego w ust. 4 wyłącznie w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, wydzielenia działki pod drogę, powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

6. Na terenie 1P/U występują szczególne warunki zagospodarowania terenów zawarte w § 11.

7. Na terenie 2P/U przy realizacji inwestycji obowiązuje konieczność wykonania strefy izolacyjno – krajobrazowej o której mowa w § 8 ust. 4.

**§ 15.1.** Dla terenu oznaczonego symbolem **3P/U** ustala się przeznaczenie jako teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej.

2. W granicach terenu ustala się możliwość lokalizacji obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej, wiat, budynków garażowych, urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, parkingów, urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków znajdujących się pomiędzy liniami rozgraniczającymi, a wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy. Dopuszcza się rozbudowę takich budynków, jednak bez możliwości powiększenia powierzchni zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej drogi.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) budynki należy lokalizować kalenicą równoległą lub prostopadłą do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5°;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnia zabudowy nieprzekraczająca 60% powierzchni działki budowlanej;
- 5) intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 0,01 i nieprzekraczająca 1;
- 6) wysokość zabudowy nad poziom terenu nieprzekraczająca 12 m z zastrzeżeniem pkt 7;
- 7) wysokość obiektów i urządzeń technologicznych nieprzekraczająca 15 m;
- 8) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nieprzekraczającym 25°;
- 9) pokrycie dachów w kolorach czerwonych, ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych lub w odcieniach szarości;
- 10) zakaz stosowania jaskrawych kolorów na elewacji budynku.

5. Powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejsza niż 3000 m<sup>2</sup>.

6. Dopuszcza się podział na działki niespełniające parametru określonego w ust. 5 wyłącznie w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, wydzielenia działki pod drogę, powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

7. W granicach terenu występują szczególne warunki zagospodarowania terenów zawarte w § 11 ust.1.

8. Przy realizacji inwestycji obowiązuje konieczność wykonania strefy izolacyjno – krajobrazowej o której mowa w § 8 ust. 4.

**§ 16.1.** Dla terenów oznaczonych symbolami **1R, 2R** ustala się przeznaczenie jako tereny rolnicze.

2. W granicach terenów ustala się zakaz zabudowy z wyłączeniem urządzeń wodnych związanych z odprowadzaniem i przepływaniem wód oraz podziemnych lub nadziemnych urządzeń infrastruktury technicznej.

**§ 17.1.** Dla terenów oznaczonych symbolami **1ZL, 2ZL** ustala się przeznaczenie jako tereny lasów.

2. Sposób zagospodarowania i użytkowania terenów zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gruntów leśnych i ich ochrony.

3. Dopuszcza się lokalizację niewymagających wyłączenia gruntów z produkcji leśnej urządzeń wodnych i urządzeń infrastruktury technicznej.

**§ 18.1.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1ZLd** ustala się przeznaczenie jako teren zalesień.

2. Sposób zagospodarowania i użytkowania terenów zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gruntów leśnych i ich ochrony.

3. Dopuszcza się lokalizację niewymagających wyłączenia gruntów z produkcji leśnej urządzeń wodnych i urządzeń infrastruktury technicznej.

**§ 19.1.** Dla terenów oznaczonych symbolami **1Z**, **2Z** ustala się przeznaczenie jako tereny zieleni nieurządzonej.

2. Ustala się zachowanie terenów zieleni nieurządzonej jako terenów niezabudowanych.

3. Dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych, podziemnych i nadziemnych urządzeń infrastruktury technicznej.

**§ 20.1.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1WS** ustala się przeznaczenie jako teren wód powierzchniowych śródlądowych.

2. W granicach terenu **1WS** ustala się możliwość lokalizacji urządzeń wodnych.

3. Zakaz wprowadzania ścieków niespełniających wartości określonych w przepisach odrębnych.

**§ 21.1.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1WSr** ustala się przeznaczenie jako teren wód powierzchniowych śródlądowych - rów.

2. Dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych oraz urządzeń infrastruktury technicznej przez rowy zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

3. Zakaz wprowadzania ścieków niespełniających wartości określonych w przepisach odrębnych.

**§ 22.1.** Dla terenów oznaczonych symbolami **1KDD**, **2KDD** ustala się przeznaczenie jako tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

2. Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych oraz urządzeń komunikacyjnych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

**§ 23.1.** Dla terenów oznaczonych symbolami **1KDW**, **2KDW**, **3KDW**, **4KDW** ustala się przeznaczenie jako tereny dróg wewnętrznych.

2. Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych oraz urządzeń komunikacyjnych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 8**

### **Ustalenia w zakresie komunikacji**

**§ 24.1.** Ustala się układ komunikacyjny obsługujący obszar objęty planem w postaci terenów oznaczonych symbolami literowymi **KDD** i **KDW**.

2. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem miejscowym z układem zewnętrznym poprzez tereny oznaczone symbolami **1KDD** i **1KDW**.

3. Ustala się teren drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczony symbolem **1KDD** o szerokości nie mniejszej niż 1,5 m zgodnie z załącznikiem graficznym, będący poszerzeniem istniejącej drogi publicznej.

4. Ustala się tereny dróg wewnętrznych:

- 1) teren **1KDW** o szerokości nie mniejszej niż 8 m zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 2) teren **2KDW** o szerokości nie mniejszej niż 6 m zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 3) teren **3KDW** o szerokości nie mniejszej niż 6 m zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 4) teren **4KDW** o szerokości nie mniejszej niż 10 m zgodnie z załącznikiem graficznym.

5. Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej:

- 1) ilość miejsc parkingowych dla samochodów, wliczając miejsca w garażach nie może być mniejsza niż:
  - a) 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
  - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 80 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - c) 1 miejsce na każde rozpoczęte 300 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w obiektach produkcyjnych, składowych i magazynowych, jednak nie mniej niż 6 miejsc;
- 2) dla obiektów innych niż określone w pkt 1 nie ustala się minimalnej ilości miejsc parkingowych dla samochodów;
- 3) jeżeli powierzchnia użytkowa usług jest większa niż 300 m<sup>2</sup> należy dodatkowo zapewnić minimum jedno miejsce do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową;
- 4) dla zabudowy o funkcji mieszanej miejsca parkingowe należy bilansować licząc dla każdej funkcji oddzielnie.

## **Rozdział 9**

### **Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej**

**§ 25.1.** Ustala się zaopatrzenie terenów w urządzenia infrastruktury technicznej poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system uzbrojenia terenów.

2. Ustala się zachowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy lub rozbiórki.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie poprzez istniejący i projektowany system sieci wodociągowej;
- 2) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej;
- 3) dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć wody.

4. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków do systemu sieci kanalizacji sanitarnej po jej wybudowaniu;
- 2) obowiązek podłączenia nieruchomości do sieci kanalizacyjnej, po jej zrealizowaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obowiązek podczyszczania ścieków przemysłowych, do parametrów zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych ustala się:

- 1) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do systemu sieci kanalizacji deszczowej po jej zrealizowaniu;
- 2) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych poprzez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu, poprzez stosowanie systemów rozsączających, zbiorników odparowujących i retencyjnych, studni chłonnych, odprowadzanie do rowów i kanałów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obowiązek instalowania separatorów substancji ropopochodnych na odpływach wód opadowych ze szczelnie utwardzonych placów postojowych i manewrowych, parkingów zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącego i projektowanego systemu sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia oraz z odnawialnych źródeł energii.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) z sieci gazu przewodowego po jej wybudowaniu;
- 2) dopuszcza się możliwość korzystania z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w gaz.

8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej, ustala się z lokalnych, indywidualnych źródeł ciepła, z dopuszczeniem możliwości korzystania ze wspólnego źródła ciepła dla grupy obiektów.

9. W zakresie telekomunikacji ustala się wykorzystanie istniejącej i projektowanej infrastruktury telekomunikacyjnej sieci bezprzewodowych oraz przewodowych.

10. Ustalona maksymalna wysokość zabudowy dla poszczególnych terenów nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

11. Dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW.

12. Ustala się zakaz lokalizacji urządzeń o których mowa w ust. 10, które wykorzystują energię wiatru.

13. W zakresie usuwania nieczystości stałych ustala się obowiązek gromadzenia odpadów i nieczystości stałych w urządzeniach do tego przystosowanych oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

14. W zakresie zadań obrony cywilnej należy spełnić wymóg dotyczący zapewnienia dla ludności z obszaru objętego planem miejscowym źródła nieskażonej wody pitnej i technologicznej w ilościach co najmniej minimalnych, przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw oraz zapewnienia słyszalności syren alarmowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

15. Przy realizacji przeznaczenia terenów nakazuje się zapewnienie warunków bezpieczeństwa w zakresie ochrony przeciwpożarowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

16. Dla planowanych obiektów stałych i tymczasowych o wysokości równej i wyższej od 50 m ponad poziom terenu, przed wydaniem decyzji pozwolenia na budowę występuje konieczność ich zgłoszenia do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 10**

### **Ustalenia dotyczące stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu miejscowego**

§ 26. Wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości ustala się w wysokości:

- 1) 30% dla terenów 1P/U, 2P/U, 3P/U;
- 2) 5% dla terenu 1MN;
- 3) 0,1 dla pozostałych terenów.

## **Rozdział 11**

### **Ustalenia końcowe**

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Somonino.

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

Przewodniczący  
Rady Gminy Somonino