

WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

UCHWAŁA NR

RADY GMINY SOMONINO

z dnia 2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wyczechowo - Południe

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 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 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 wykonaniem uchwały Nr XVII/161/2020 Rady Gminy Somonino z dnia 5 marca 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wyczechowo – Południe, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Somonino, Rada Gminy Somonino uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

- § 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Wyczechowo - Południe, zwany dalej planem, zgodnie z granicami jak na rysunku stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi około 131 ha.
 3. Rysunek planu i tekst niniejszej uchwały stanowią integralną całość.
 4. Następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) zwymiarowane odległości określone w metrach;
 - 5) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym i numerem porządkowym:
 - a) oznaczone symbolem 1 MN -38 MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) oznaczone symbolem 1MNU- 10 MNU - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

- c) oznaczone symbolem 1 U – 2 U – tereny zabudowy usługowej,
- d) oznaczony symbolem 1 US- teren sportu i rekreacji,
- e) oznaczone symbolem 1RM-13 RM- tereny zabudowy zagrodowej,
- f) oznaczone symbolem 1R- 8 R – tereny rolnicze,
- g) oznaczone symbolem 1ZR-5 ZR – tereny zieleni nieurządzonej,
- h) oznaczone symbolem 1ZL- 4 ZL – tereny lasów,
- i) oznaczone symbolem 1 WS – 2 WS – tereny wód powierzchniowych – zbiorniki sztuczne,
- j) oznaczony symbolem 1 KDG- teren drogi publicznej głównej,
- k) oznaczone symbolem 1 KDL-3 KDL – tereny dróg publicznych lokalnych,
- l) oznaczone symbolem 1 KDD – teren drogi publicznej dojazdowej,
- m) oznaczone symbolem 1KDW-30 KDW – tereny dróg wewnętrznych.

5. Ustaleniami obowiązującymi wynikającymi z przepisów odrębnych są:

- 1) strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków;
- 2) historyczna lokalizacja krzyża przydrożnego;
- 3) strefa ochrony otoczenia i ekspozycji wsi Hopowo;
- 4) obszar dziedzina oraz zagrody do zachowania;
- 5) cały obszar planu znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 111 Subniecka Gdańska.

6. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu, niewymienione w ust. 5 i 6, mają charakter informacyjny.

7. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1:1000 będący integralną częścią planu- 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 - stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2.1. Ileć w uchwale mowa jest o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia niniejszego planu, o których mowa w § 1 Uchwały;
 - 2) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek sporządzony w skali 1:1000, zawarty w granicach obszaru objętego planem wraz z oznaczeniami obowiązującymi i oznaczeniami informacyjnymi, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
 - 3) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Somonino;
 - 4) terenie - należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem przeznaczenia terenu;
 - 5) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunku planu, linie wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana frontowa lub związane z gruntem elementy konstrukcyjne budynku. Linia ta nie dotyczy murków oporowych oraz takich elementów budynku jak: podesty, zejścia i zjazdy do piwnic i garaży, balkony, wykuszy oraz okapy;
 - 7) przepisach szczególnych lub odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego;
 - 8) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które obowiązuje na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
 - 9) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
 - 10) budynkach i budowlach pomocniczych – należy przez to rozumieć budynki i budowle uzupełniające podstawowe przeznaczenie terenu np. budynki gospodarcze, garaże, altany, wiaty na potrzeby gospodarcze i rekreacyjne itp.;
 - 11) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi, które nie powodują zanieczyszczenia, nie zaliczane do przedsięwzięć, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub do przedsięwzięć, mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
 - 12) agroturystyce – należy przez to rozumieć usługi świadczone przez rolników w gospodarstwach rolnych, polegające na wynajmowaniu pokoi i sprzedaży posiłków domowych oraz inne usługi związane z pobytem turystów w gospodarstwie rolnym.
2. Pojęcia i określenia użyte w planie a nie zdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a w przypadku ich braku – zgodnie z ich ogólnym

rozumieniem słownikowym.

Rozdział 2

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 3.1. Zasady kształtowania nowej zabudowy:

- 1) należy stosować tradycyjne materiały wykończeniowe elewacji (tynki, cegły, drewno, kamień) - kolorystyka nawiązująca do naturalnych materiałów budowlanych, z uwzględnieniem cech architektury regionalnej, tj. w tonacjach naturalnej cegły, bieli, szarości, beży i brązów;
- 2) ujednolicona kolorystyka pokrycia dachów ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, szarości i czerni.
2. Lokalizacja budynków i komunikacji wewnętrznej winna uwzględniać naturalne ukształtowanie terenu, w sposób minimalizujący zniekształcenie krajobrazu.
3. Zabudowa na całym obszarze planu na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie, winna być kształtowana z udziałem zieleni towarzyszącej.
4. Nakazuje się sytuowanie budynków przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu.
5. Nakazuje się stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność terenu, urządzeń i budynków dla osób o ograniczonej mobilności w tym osób z niepełnosprawnościami, zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Adaptuje się istniejącą zabudowę wzniesioną zgodnie z przepisami prawa. W przypadku istniejącej zabudowy, wzniesionej zgodnie z przepisami prawa, niespełniającej określonych w ustaleniach szczegółowych zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, dopuszcza się jej zachowanie (w zakresie gabarytów, wysokości, formy zabudowy) z prawem do przebudowy, remontu i bieżącej konserwacji (z zachowaniem dotychczasowych wskaźników zagospodarowania terenu), z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu, w tym rozdziału 11. Nie dotyczy rozbudowy i nadbudowy.
7. Dla istniejącej zabudowy nie spełniającej ustaleń planu jedynie w zakresie geometrii dachu dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, remont, bieżącą konserwację z możliwością zachowania istniejącej geometrii dachu. W przypadku nadbudowy ganków o jedną kondygnację, dopuszcza się pozostawienie dachu płaskiego na całym obiekcie.
8. Istniejące budynki lub ich części znajdujące się poza wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy mogą podlegać rozbudowie, lecz część projektowana budynku nie może

przekraczać tej linii. W przypadku nadbudowy dopuszcza się wykonanie jej w istniejącym obrysie.

9. Dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych bezpośrednio przy granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 4.1. W granicach planu wskazuje się w odniesieniu do dopuszczalnego poziomu hałasu, tereny oznaczone symbolami:

- 1) MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) MNU - jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
 - 3) RM – jak dla terenów zabudowy zagrodowej.
2. Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego. Należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczanej funkcji.
3. Zakres uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności musi być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
4. W zakresie melioracji:
- 1) wszelkie inwestycje zrealizowane na terenach zdrenowanych powinny być realizowane w sposób niezakłócający funkcjonowania urządzeń melioracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) dopuszcza się przebudowę systemu melioracyjnego w taki sposób, aby nowa sieć drenarska przejęła funkcje starej sieci zachowując spływ wód, zgodnie z przepisami odrębnymi.
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.

Rozdział 4

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

§ 5. 1. Wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków, na terenach lub częściach terenów, zgodnie z rysunkiem planu.

2. W strefach ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych prace ziemne naruszające strukturę gruntu wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
3. W granicach planu znajduje się obiekt o wartościach kulturowych – historyczny krzyż przydrożny, który obejmuje się ochroną w zakresie lokalizacji.
4. Wyznacza się strefę ochrony otoczenia i ekspozycji wsi Hopowo, na terenach lub częściach terenów, zgodnie z rysunkiem planu.
5. W strefach ochrony otoczenia i ekspozycji wsi Hopowo wprowadza się ograniczenia wysokości zabudowy określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.
6. Wyznacza się obszar dziedzina oraz zagrody do zachowania, zgodnie z rysunkiem planu. Ustala się wykorzystanie jako plac, parking, zieleń.
7. W granicach planu nie występują dobra kultury współczesnej podlegające ochronie.

Rozdział 5

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

- § 6.1. W granicach planu przestrzeń publiczną stanowią tereny dróg publicznych oznaczone symbolami: 1 KDG, 1 KDL -3 KDL, 1 KDD.
2. Zagospodarowanie przestrzeni publicznej wyznaczonej w planie przez drogi publiczne, poprzez: możliwość lokalizacji zieleni urządzonej i obiektów służących komunikacji: pieszej, rowerowej, samochodowej indywidualnej i zbiorowej, w szczególności: elementów oświetlenia ulicznego, lokalizowanych na warunkach określonych w przepisach odrębnych. Ustala się zagospodarowanie przestrzeni publicznych z uwzględnieniem dostępności dla wszystkich, w tym dla osób ze szczególnymi potrzebami.

Rozdział 6

Ustalenia wynikające z granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, 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

- § 7.1. W granicach planu nie występują tereny górnicze, a także tereny zagrożone osuwaniem

się mas ziemnych.

2. W granicach planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.
3. W granicach planu nie występują krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego (brak audytu krajobrazowego).
4. Obszar planu położony jest w całości na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 Subniecka Gdańska, gdzie obowiązuje ochrona zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 7

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

- § 8. 1. Nie wskazuje się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
2. W przypadku wszczęcia procedury scalenia i podziału ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN:
 - b) minimalne powierzchnie działek: 1000 m²,
 - c) minimalna szerokość frontu działek: 20 m,
 - d) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w przedziale 70° a 90°;
 - 2) Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MNU:
 - a) minimalne powierzchnie działek: 800 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działek: 20 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w przedziale 70° a 90°;
 - 3) Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: U:
 - a) minimalne powierzchnie działek: 800 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działek: 20 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 70° a 90°;
 - 4) Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: US:
 - a) minimalne powierzchnie działek: 400 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działek: 10 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w przedziale 60° a 120°;

- 5) Ustalane parametry nie dotyczą parametrów działek przeznaczonych pod drogi, wydzielenia dojeżdż i dojazdów, urządzenia infrastruktury technicznej, powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

Rozdział 8

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

- § 9.1. W granicach planu, w sąsiedztwie istniejących i projektowanych napowietrznych linii elektroenergetycznych, obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Ustala się możliwość skablowania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych na podstawie właściwych przepisów odrębnych.
 3. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia § 5.
 4. Ustala się strefę ochrony otoczenia i ekspozycji wsi Hopowo – obowiązują ustalenia § 5.
 5. Ustala się ograniczenia w zabudowie od strony lasów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 9

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

- § 10.1. Dla wszystkich projektowanych układów sieciowych rezerwuje się miejsce pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg z zachowaniem przepisów odrębnych.
2. Dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg, w taki sposób, aby ich lokalizacja nie kolidowała z projektowanym lub istniejącą zabudową i zagospodarowaniem terenu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w rozdziale 11 oraz przepisami odrębnymi.
 3. Ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym sieci infrastruktury technicznej.
 4. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - 1) zaopatrzenie poprzez sieć wodociągową, połączoną z gminnym systemem wodociągowym lub indywidualne ujęcia wody;
 - 2) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy zrealizować zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 3) budowę oraz rozbudowę wodociągu należy prowadzić w sposób zapewniający odpowiednią jego wydajność, jako źródła wody do celów przeciwpożarowych.
5. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:
- 1) odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej;
 - 2) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasowego gromadzenia nieczystości ciekłych lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. W zakresie energetyki, ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznych.
7. W zakresie zaopatrzenia w gaz - z sieci gazowej i z indywidualnych źródeł.
8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło, ustala się wykorzystanie indywidualnych źródeł ciepła, spełniających wymagania przepisów szczególnych w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza.
9. Ustala się obsługę telekomunikacyjną poprzez wykorzystanie istniejącej i projektowanej infrastruktury sieci bezprzewodowych oraz przewodowych, z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, wymiany jak i rozbiórki, zgodnie z przepisami odrębnymi.
10. W zakresie gospodarki odpadami, obowiązują przepisy o utrzymaniu czystości i porządku w gminie.
11. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
12. W zakresie obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem ustala się: Obszar objęty opracowaniem skomunikowany będzie poprzez istniejącą drogę krajową nr 20 oznaczoną na rysunku plany symbolem – 1 KDG (tereny dróg publicznych głównych) i drogi gminne: nr 168008G (1 KDL i 2 KDL), 168005G (3 KDL) – tereny dróg publicznych lokalnych, projektowaną drogę publiczną dojazdową 1 KDD, a także drogi wewnętrzne oznaczone symbolem KDW.
13. Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej:
- 1) MN– 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny;
 - 2) RM– 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny i 1 miejsce na każde 2 pokoje w agroturystyce;
 - 3) MNU - 2 miejsca na jeden budynek mieszkalny, 2 miejsca na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług;
 - 4) U, US- 2 miejsca na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług;
 - 5) zasady oraz liczbę stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów

zaopatrzonych w kartę parkingową, wyznacza się w liczbie nie mniejszej niż:

- a) 1 stanowisko - jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15,
- b) 2 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40,
- c) 3 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100,
- d) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

14. Ustala się możliwość wydzielenia dojazdów do nowo wydzielonych działek w ramach ustalonego przeznaczenia według następujących zasad i parametrów oraz zgodnie z przepisami odrębnymi:

- 1) minimalna szerokość: 5 m;
- 2) dla dojazdów bez obustronnego przejazdu obowiązuje nakaz realizacji placów manewrowych o wymiarach 12,5 m x 12,5 m umożliwiających dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych, z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

Rozdział 10

Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§ 11. Nie zachodzi potrzeba określania sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

Rozdział 11

Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 12.1 Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 MN – 38 MN.

- 2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą.
- 3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się budynki i budowle pomocnicze, miejsca postojowe, zielen, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
- 4. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się realizację oczek wodnych.
- 5. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenów:
 - 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 30%;
 - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%;

3) ustala się:

- a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,
- b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;

4) obsługa komunikacyjna terenów:

- a) 1 MN – z drogi publicznej lokalnej 1 KDL i dróg wewnętrznych 4 KDW i 5 KDW,
- b) 2 MN – z dróg wewnętrznych 5 KDW, 6 KDW, 7 KDW i 8 KDW,
- c) 3 MN – z drogi publicznej lokalnej 1 KDL i dróg wewnętrznych 5 KDW i 6 KDW,
- d) 4 MN – z dróg wewnętrznych 6 KDW i 8 KDW,
- e) 5 MN – z drogi wewnętrznej 8 KDW,
- f) 6 MN – z drogi wewnętrznej 8 KDW,
- g) 7 MN – z dróg wewnętrznych 8 KDW i 9 KDW,
- h) 8 MN – z drogi wewnętrznej 10 KDW,
- i) 9 MN – z drogi publicznej lokalnej 2 KDL i dróg wewnętrznych 8 KDW, 10 KDW, 12 KDW, 13 KDW,
- j) 10 MN – z dróg publicznych lokalnych 2 KDL, 3 KDL i dróg wewnętrznych 12 KDW, 13 KDW,
- k) 11 MN – z drogi publicznej lokalnej 3 KDL i drogi wewnętrznej 10 KDW,
- l) 12 MN – z drogi publicznej lokalnej 3 KDL i drogi wewnętrznej 11 KDW,
- m) 13 MN – z drogi publicznej lokalnej 3 KDL i dróg wewnętrznych 11 KDW, 14 KDW,
- n) 14 MN – z dróg wewnętrznych 14 KDW, 15 KDW,
- o) 15 MN – z dróg wewnętrznych 14 KDW, 15 KDW,
- p) 16 MN – z drogi wewnętrznej 14 KDW,
- q) 17 MN – z drogi publicznej lokalnej 3 KDL, z dróg wewnętrznych 14 KDW, 20 KDW,
- r) 18 MN – z drogi wewnętrznej 20 KDW,
- s) 19 MN – z drogi publicznej lokalnej 3 KDL i drogi wewnętrznej 19 KDW,
- t) 20 MN – z drogi publicznej lokalnej 2 KDL i dróg wewnętrznych 8 KDW, 16 KDW, 18 KDW,
- u) 21 MN – z drogi publicznej lokalnej 2 KDL i dróg wewnętrznych 8 KDW, 16 KDW,
- v) 22 MN – z drogi publicznej lokalnej 2 KDL i dróg wewnętrznych 16 KDW,

- 17 KDW,
- w) 23 MN – z drogi publicznej lokalnej 2 KDL i dróg wewnętrznych 17 KDW, 18 KDW,
- x) 24 MN – z drogi publicznej lokalnej 2 KDL i z dróg wewnętrznych 23 KDW,
- y) 25 MN – z drogi publicznej lokalnej 3 KDL i z dróg wewnętrznych 19 KDW, 22 KDW,
- z) 26 MN - z drogi wewnętrznej 23 KDW,
- aa) 27 MN- z dróg publicznych lokalnych 1 KDL, 2 KDL i drogi wewnętrznej 23 KDW,
- bb) 28 MN- z drogi publicznej lokalnej 1 KDL i drogi wewnętrznej 23 KDW,
- cc) 29 MN – z drogi publicznej lokalnej 1 KDL,
- dd) 30 MN – z drogi publicznej lokalnej 1 KDL i drogi wewnętrznej 24 KDW,
- ee) 31 MN - z drogi publicznej lokalnej 1 KDL,
- ff) 32 MN - z drogi publicznej lokalnej 1 KDL i drogi wewnętrznej 25 KDW,
- gg) 33 MN- z drogi publicznej lokalnej 1 KDL i drogi wewnętrznej 25 KDW,
- hh) 34 MN – z drogi wewnętrznej 27 KDW,
- ii) 35 MN - z dróg wewnętrznych 27 KDW, 28 KDW, 29 KDW,
- jj) 36 MN - z dróg wewnętrznych 28 KDW, 29 KDW, 30 KDW,
- kk) 37 MN – z drogi wewnętrznej 30 KDW,
- ll) 38 MN – z drogi wewnętrznej 30 KDW;
- 5) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.
6. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:
- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m, w tym wysokość budynków i budowli pomocniczych – 6 m;
 - 2) należy stosować dwuspadowe dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45° lub od 20° do 25° z zastosowaniem ścianki kolankowej o wysokości 0,8-1,5 m ;
 - 3) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
 - 4) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru dla budynków mieszkalnych: 0,6 m.
7. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000m².
8. Ustalone parametry w ust. 7 nie dotyczą parametrów działek przeznaczonych pod dojazdy, o których mowa w §10 ust. 14, urządzenia infrastruktury technicznej, powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 13.1 Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 MNU-10 MNU.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową.

3. Ustala się realizację na jednej działce budowlanej:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej realizowanej łącznie z zabudową usługową (usługi w budynku mieszkalnym lub w oddzielnym budynku);
- 2) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej realizowanej bez zabudowy usługowej;
- 3) zabudowy usługowej wolnostojącej realizowanej bez zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

4. Ustala się:

- 1) na terenie 1 MNU- realizację usług, w tym usług związanych z prowadzeniem warsztatu samochodowego i lakiernictwem;
- 2) na terenach 2 MNU – 10 MNU – realizację usług nieuciążliwych.

5. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się budynki i budowle pomocnicze, miejsca postojowe, zieleń, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

6. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenów:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 40%;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%;

3) ustala się:

- a) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,
- b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;

4) obsługa komunikacyjna terenów:

- a) 1 MNU – z drogi publicznej lokalnej 1 KDL oraz z dróg wewnętrznych 3 KDW i 4 KDW,
- b) 2 MNU – z drogi publicznej dojazdowej 1 KDD oraz z dróg wewnętrznych 7 KDW, 8 KDW,
- c) 3 MNU – z drogi publicznej dojazdowej 1 KDD oraz z drogi wewnętrznej 8 KDW,
- d) 4 MNU – z drogi wewnętrznej 11 KDW,
- e) 5 MNU – z drogi wewnętrznej 11 KDW,

- f) 6 MNU - z drogi wewnętrznej 11 KDW,
 - g) 7 MNU – z drogi publicznej lokalnej 3 KDL oraz z dróg wewnętrznych 20 KDW i 21 KDW,
 - h) 8 MNU – z drogi publicznej lokalnej 3 KDL oraz z drogi wewnętrznej 21 KDW,
 - i) 9 MNU – z dróg wewnętrznych 20 KDW, 21 KDW,
 - j) 10 MNU – z drogi publicznej lokalnej 3 KDL;
- 5) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.
7. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:
- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 10,5 m, w tym wysokość budynków i budowli pomocniczych – 6 m;
 - 2) należy stosować dwuspadowe dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 35 ° do 45° lub od 20° do 25° z zastosowaniem ścianki kolankowej o wysokości 0,8-1,5 m;
 - 3) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
 - 4) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru dla budynków mieszkalnych: 0,6 m.
8. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:
- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej realizowanej łącznie z zabudową usługową –1000 m²;
 - 2) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej realizowanej bez zabudowy usługowej - 1000 m²;
 - 3) zabudowy usługowej realizowanej bez zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 800 m².
9. Ustalane parametry w ust. 8 nie dotyczą parametrów działek przeznaczonych pod dojazdy, o których mowa w §10 ust. 14, urządzenia infrastruktury technicznej, powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.
- § 14.1 Ustala się tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 U - 2 U.
- 2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się zabudowę usługową nieuciążliwą wolnostojącą.
 - 3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się parking, zieleń, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
 - 4. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 40%;

- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%;
 - 3) ustala się:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,9,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;
 - 4) obsługa komunikacyjna terenu:
 - a) 1 U – z drogi publicznej lokalnej 1 KDL oraz z drogi wewnętrznej 1 KDW,
 - b) 2 U – z drogi publicznej lokalnej 1 KDL oraz z drogi wewnętrznej 2 KDW;
 - 5) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.
5. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:
- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 11 m;
 - 2) należy stosować dwuspadowe dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45° lub od 20° do 25° z zastosowaniem ścianki kolankowej o wysokości 0,8-1,5 m;
 - 3) dopuszcza się podpiwniczenia budynków.
6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 800m².
7. Ustalane parametry w ust. 6 nie dotyczą parametrów działek przeznaczonych pod dojazd, o których mowa w §10 ust. 14, urządzenia infrastruktury technicznej, powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 15.1 Ustala się teren sportu i rekreacji oznaczony na rysunku planu symbolem: 1 US.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się teren sportu i rekreacji związany z lokalizacją ścieżek spacerowych, terenów zabaw dla dzieci, boisk, urządzeń do ćwiczeń i rekreacji.
3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się parking, zieleń, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
4. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 30%;
 - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%;
 - 3) ustala się:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;
 - 4) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi publicznej lokalnej 3 KDL i drogi wewnętrznej 19 KDW;

- 5) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.
5. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:
- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 6 m;
 - 2) należy stosować dwuspadowe lub wielospadowe dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 10° do 45°.

§ 16.1 Ustala się tereny zabudowy zagrodowej oznaczone na rysunku planu symbolami:
1 RM – 12 RM.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się zabudowę zagrodową wraz z urządzeniami i siecią infrastruktury technicznej.
3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się realizację stawów rybnych i innych zbiorników wodnych.
4. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 30%;
 - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 60%;
 - 3) ustala się:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;
 - 4) obsługa komunikacyjna terenów:
 - a) 1 RM – z dróg wewnętrznych 5 KDW, 7 KDW,
 - b) 2 RM – z drogi publicznej lokalnej 3 KDL,
 - c) 3 RM – z drogi publicznej lokalnej 3 KDL i drogi wewnętrznej 11 KDW,
 - d) 4 RM – z drogi publicznej lokalnej 3 KDL oraz z drogi wewnętrznej 11 KDW,
 - e) 5 RM – z drogi publicznej lokalnej 3 KDL oraz z drogi wewnętrznej 12 KDW,
 - f) 6 RM – z drogi publicznej lokalnej 3 KDL oraz z drogi wewnętrznej 14 KDW,
 - g) 7 RM – z drogi publicznej lokalnej 3 KDL oraz z drogi wewnętrznej 14 KDW,
 - h) 8 RM – z dróg publicznych lokalnych 2 KDL i 3 KDL,
 - i) 9 RM – z dróg wewnętrznych 17 KDW i 18 KDW,
 - j) 10 RM – z drogi publicznej lokalnej 1 KDL,
 - k) 11 RM – z drogi publicznej lokalnej 1 KDL i drogi wewnętrznej 24 KDW,
 - l) 12 RM – z dróg wewnętrznych 26 KDW, 27 KDW i 29 KDW;
- 5) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) budynek mieszkalny w ramach zabudowy zagrodowej realizować jako wolno stojący;
- 2) budynek gospodarczy, budynek garażowy, budynek gospodarczo-garażowy, wiaty realizować jako wolno stojące lub dobudowane do innych budynków;
- 3) budynki inwentarskie realizować jako wolnostojące;
- 4) ustala się realizację jednego budynku mieszkalnego na działce;
- 5) ustala się realizację budynków gospodarczych i inwentarskich prostopadle lub równoległe do budynku mieszkalnego, z wytworzeniem czworokątnego dziedzińca wewnętrznego;
- 6) nowe obiekty budowlane na zainwestowanej już działce powinny powstawać jako uzupełnienie istniejącej zabudowy z wytworzeniem wewnętrznego dziedzińca, dopuszcza się lokalizację w głębi działki budynków gospodarczych i inwentarskich w sytuacji braku miejsca dla lokalizacji nowej zabudowy wokół wykształconego dziedzińca;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy: 11 m , w tym dla budynków mieszkalnych: 9 m;
- 8) dla budynków mieszkalnych: należy stosować dwuspadowe lub wielospadowe dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45°;
- 9) dla pozostałych budynków: należy stosować dwuspadowe dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45° lub od 20° do 25° z zastosowaniem ścianki kolankowej o wysokości 0,8-1,5 m;
- 10) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
- 11) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru dla budynków mieszkalnych: 0,6 m.

§ 17.1 Ustala się teren zabudowy zagrodowej oznaczony na rysunku planu symbolem: 13 RM.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się zabudowę zagrodową wraz z obiektami służącymi agroturystyce, w szczególności do prowadzenia hodowli, wynajmu i ujeżdżania koni, nauki jazdy konnej, hotelu dla koni z urządzeniami i sieci infrastruktury technicznej.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się realizację stawów rybnych i innych zbiorników wodnych.

4. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 30%;

- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 65%;
 - 3) ustala się:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;
 - 4) obsługa komunikacyjna terenu- z drogi poza granicą planu poprzez tereny przyległe;
 - 5) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.
5. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:
- 1) budynek mieszkalny w ramach zabudowy zagrodowej realizować jako wolno stojący;
 - 2) budynek gospodarczy, budynek garażowy, budynek gospodarczo-garażowy, wiaty realizować jako wolno stojące lub dobudowane do innych budynków;
 - 3) budynki inwentarskie realizować jako wolno stojące;
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy: 11 m , w tym dla budynków mieszkalnych: 9,5 m;
 - 5) należy stosować dwuspadowe lub wielospadowe dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45°;
 - 6) dopuszcza się podpiwniczenia budynków.

§ 18.1 Ustala się tereny rolnicze oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 R - 8 R.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego teren pozostawia się w użytkowaniu rolniczym – tereny upraw polowych z zakazem zabudowy.
3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się: urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.

§ 19.1 Ustala się tereny zieleni nieurządzonej oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 ZR -5 ZR.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się zieleń –naturalną i powstałą w wyniku działalności rolniczej.
3. Ustala się możliwość nowych nasadzeń drzew i krzewów.

§ 20.1. Ustala się tereny lasów oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 ZL-4 ZL.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się lasy.
3. Na przedmiotowym terenie mają zastosowanie przepisy odrębne dotyczące lasów.

§ 21.1. Ustala się tereny wód powierzchniowych – zbiorniki sztuczne oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 WS, 2 WS.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się możliwość lokalizacji pomostów i kładek wędkarskich, pomostów widokowych, mostów łączących wyspę ze stałym lądem, fontann i innych urządzeń i budowli nawodnych, mających na celu podniesienie atrakcyjności otoczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Wszelkie prace związane z utrzymaniem i ochroną wód powierzchniowych należy przeprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 22.1 Ustala się teren drogi publicznej głównej, oznaczony na rysunku planu symbolem: 1 KDG.

2. Tereny dróg publicznych przeznaczone są pod budowle drogowe wraz z przynależnymi, drogowymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami i instalacjami, służącymi do prowadzenia i obsługi ruchu drogowego oraz dla potrzeb zarządzania drogą.
3. Ustala się szerokość dróg publicznych głównych w liniach rozgraniczających oznaczonych na rysunku planu symbolem: 1 KDG zgodnie z rysunkiem planu.
4. Ustala się wymagania techniczne i użytkowe drogi w klasie G – głównej.
5. W terenach dróg publicznych dopuszcza się lokalizację: infrastruktury technicznej, ciągów pieszych, tras i ścieżek rowerowych, zieleni przydrożnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 23.1 Ustala się tereny dróg publicznych lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 KDL, 2 KDL, 3 KDL.

2. Tereny dróg publicznych przeznaczone są pod budowle drogowe wraz z przynależnymi, drogowymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami i instalacjami, służącymi do prowadzenia i obsługi ruchu drogowego oraz dla potrzeb zarządzania drogą.
3. Ustala się szerokość dróg publicznych lokalnych w liniach rozgraniczających oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 KDL, 2 KDL, 3 KDL zgodnie z rysunkiem planu.
4. Ustala się wymagania techniczne i użytkowe drogi w klasie L – lokalnej.
5. W terenach dróg publicznych dopuszcza się lokalizację: infrastruktury technicznej, ciągów pieszych, tras i ścieżek rowerowych, zieleni przydrożnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 24.1 Ustala się teren drogi publicznej dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem: 1 KDD.

2. Tereny dróg publicznych przeznaczone są pod budowle drogowe wraz z przynależnymi,

drogowymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami i instalacjami, służącymi do prowadzenia i obsługi ruchu drogowego oraz dla potrzeb zarządzania drogą.

3. Ustala się szerokość dróg publicznych dojazdowych w liniach rozgraniczających oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 KDD zgodnie z rysunkiem planu.
4. Ustala się wymagania techniczne i użytkowe drogi w klasie D – dojazdowej.
5. W terenach dróg publicznych dopuszcza się lokalizację: infrastruktury technicznej, ciągów pieszych, tras i ścieżek rowerowych, zieleni przydrożnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 25. 1. Ustala się tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 KDW-30 KDW.

2. Ustala się szerokość dróg – zgodnie z rysunkiem planu.
3. W zagospodarowaniu terenu dopuszcza się przebieg sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 12

Ustalenia końcowe

§ 26. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem planu:

- 1) 25% (słownie: dwadzieścia pięć procent) dla terenów oznaczonych symbolami: 1 U - 2 U;
- 2) 10% (słownie: dziesięć procent) dla terenów oznaczonych symbolami 1 MN -38 MN, 1 MNU – 10 MNU;
- 3) 1% (słownie: jeden procent) dla pozostałych terenów.

§ 27. W zakresie regulowanym niniejszą uchwałą tracą moc postanowienia Uchwały Nr XIII/114/2003 Rady Gminy Somonino z dnia 30 października 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar działki Nr 227 we wsi Hopowo oraz działek Nr 89/2 i 90/1 we wsi Wyczechowo.

§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Somonino.

§ 29. Uchwała wchodzi w życie po 14 dniach od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy