

**UCHWAŁA NR XXVIII/302/2021
RADY GMINY SOMONINO**

z dnia 11 sierpnia 2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Rąty

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922), w związku z uchwałą Nr XVIII/180/2020 Rady Gminy Somonino z dnia 14 maja 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Rąty, stwierdzając, że niniejszy plan nie **narusza** ustaleń 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 Rąty, 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;
- 5) danych przestrzennych - załącznik Nr 4 do uchwały.

§ 2. 1. Uchwała dotyczy obszaru, którego granice określono w uchwale Nr XVIII/180/2020 Rady Gminy Somonino z dnia 14 maja 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Rąty, z wyłączeniem działki nr ewid. 40/62.

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) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) 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;
- 8) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów;
- 9) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

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

2. Plan nie zawiera ustaleń dotyczących:

- 1) 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;
- 2) 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 zawarte w Rozdziale 8 oraz ustalenia zawarte w Rozdziałach od 1 do 7 oraz od 9 do 12 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 otoczenia i ekspozycji układu ruralistycznego wsi Goręczyno;
- 5) granica strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego;
- 6) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 7) 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 i usług oznaczony symbolem 1MN/U;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN;
- 3) teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem 1ZP;
- 4) teren rolniczy oznaczony symbolem 1R;
- 5) tereny lasów oznaczone symbolami 1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL;
- 6) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD;
- 7) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW;
- 8) teren ciągu pieszo-jezdnego oznaczony symbolem 1KP-J.

§ 7. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi część obszaru planu, oznaczoną 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 wiat, altan i urządzeń infrastruktury technicznej, dla których zastosowanie mają przepisy odrębne;

- 3) usługach – należy przez to rozumieć działalność nieprodukcyjną prowadzoną w obiektach wolnostojących lub lokalach użytkowych wbudowanych, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności;
- 4) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć:
 - a) wysokość budynku mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego,
 - b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych, jako wysokość mierzona od najniższego położonego punktu w obrysie zewnętrznym obiektu na poziomie terenu do najwyższego punktu tego obiektu;
- 5) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy po zewnętrznym obrysie ścian budynku w stanie wykończonym;
- 6) froncie działki – należy przez to rozumieć część działki budowlanej z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę.

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 planie.

2. Ustala się zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej, szeregowej i grupowej.

3. Ustalono strefę ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji układu ruralistycznego wsi Goręczyno.

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

5. 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.

6. Dopuszcza się możliwość rozbudowy i nadbudowy o nie więcej niż 5% parametrów ustalonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów istniejących przed wejściem w życie planu budynków zlokalizowanych poza strefą ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji układu ruralistycznego wsi Goręczyno.

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, chyba że część rozbudowywana lub nadbudowywana będzie zgodna z przeznaczeniem terenu ustalonym w planie.

8. Dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania części istniejących budynków znajdujących się pomiędzy liniami rozgraniczającymi a wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy. Dopuszcza się rozbudowę części budynków, jednak bez możliwości powiększenia powierzchni zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej drogi od której linia zabudowy została wyznaczona.

9. Budynki należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadłe do frontu działki z tolerancją do 5°.

10. Ustala się rodzaj i kolorystykę stosowanych materiałów budynków:

1) materiały elewacyjne:

- a) tynki mineralne w odcieniach bieli, beży, szarości,
- b) ceramiczne,
- c) drewno lub okładziny drewniane,
- d) kamień w części cokołowej budynku;

2) zakaz stosowania okładzin z tworzyś szucznych, sidingu oraz płytek klinkierowych;

3) materiały pokrycia dachowego:

- a) dachówka ceramiczna lub blachodachówka z posypką mineralną w odcieniach od czerwieni do brązu oraz w odcieniach grafitowych,
- b) pokrycia bitumiczne w odcieniach grafitowych,
- c) gont.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 9. 1. Cały obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach otuliny Kaszubskiego Parku Krajobrazowego oraz w granicach Kartuskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu w których obowiązują, zgodnie z przepisami odrębnymi, ograniczenia w sposobie zagospodarowania i użytkowania terenów, w tym ograniczenia w lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

2. Ustala się zakaz:

- 1) 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;
- 2) wprowadzania ścieków niespełniających wartości określonych w przepisach odrębnych do wód lub do ziemi.

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. Ustala się klasyfikację ochrony akustycznej:

- 1) dla terenu 1MN/U jak dla terenu mieszkaniowo-usługowego;
- 2) dla terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) dla terenu 1ZP jak dla terenu rekreacyjno-wypoczynkowego.

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. W celu określenia warunków wodno-gruntowych podłoża, przed realizacją inwestycji należy wykonać badania geotechniczne zgodnie z przepisami odrębnymi.

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. W obrębie planu występują stanowiska archeologiczne dla których wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego jak na rysunku planu.

2. Wszelka działalność związana z prowadzeniem prac ziemnych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków wymaga przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych na zasadach uregulowanych obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

3. Ustala się granicę strefy ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji układu ruralistycznego wsi Goręczyno, zgodnie z rysunkiem planu, w której obowiązuje:

- 1) nową zabudowę należy dostosować tak, aby nawiązywała do tradycyjnego budownictwa kaszubskiego;
- 2) ograniczenie intensywności zabudowy i jej gabarytów zgodnie z parametrami ustalonymi w części ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 3) zakaz rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków przekraczających parametry określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 4) dopuszcza się nasadzenia śródpolne eksponujące podziały rozłogu pól oraz drogi dojazdowe;
- 5) zakaz lokalizacji budynków na terenach rolniczych i leśnych.

Rozdział 5.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 11. Teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem 1ZP ustala się jako obszar przestrzeni publicznej, na terenie którego:

- 1) dopuszcza się lokalizację budowli i obiektów związanych ze sportem i rekreacją;
- 2) zakazuje się budowy napowietrznej infrastruktury technicznej oraz lokalizacji budynków infrastruktury technicznej.

Rozdział 6.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 12. 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 ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) szerokość frontu działki w procedurze scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż 5 metrów;
- 3) kąt położenia granic działki w procedurze scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 60° i nieprzekraczający 120°.

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 7.

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

§ 13. 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. Cały obszar planu znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę wokół lotniczych urządzeń naziemnych, w których obowiązują ograniczenia wysokości zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Na rysunku planu oznaczono osie istniejących linii elektroenergetycznych średniego napięcia, w sąsiedztwie których mogą występować ograniczenia w lokalizacji obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi. W przypadku likwidacji linii ograniczenia nie obowiązują.

Rozdział 8.

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1MN/U ustala się przeznaczenie jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług.

2. W granicach terenu ustala się możliwość lokalizacji zabudowy jednorodzinnej, budynków garażowych i budynków gospodarczych, usług, wiat, altan, dojsć i dojazdów, dróg wewnętrznych, urządzeń budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

- 2) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych lub gospodarczych w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 30%;
- 4) powierzchnia zabudowy nieprzekraczająca 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejsza niż 0,05 i nieprzekraczająca 0,5;
- 6) wysokość zabudowy nieprzekraczająca 10,5 m z zastrzeżeniem pkt 7;
- 7) wysokość budynków garażowych i budynków gospodarczych, wiat i altan nieprzekraczająca 6 m;
- 8) wysokość poziomu posadzki parteru budynków mieszkalnych nie większa niż 0,6 m;
- 9) dachy:
 - a) strome dwuspadowe o kącie nachylenia od 40° do 45° lub od 20° do 25° z zastosowaniem ścianki kolankowej o wysokości od 0,8 do 1,5 m,
 - b) zakaz stosowania połaci dachowych w kolorze żółtym, zielonym lub niebieskim,
 - c) powierzchnia dachowa lukarn nie może przekraczać 30% powierzchni każdej połaci dachowej.

4. Powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejsza 800 m².

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. Teren położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego dla której obowiązują ustalenia § 10 ust. 2.

7. Teren położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji układu ruralistycznego wsi Goręczyno dla której obowiązują ustalenia § 10 ust. 3.

8. W granicy terenu występują szczególne warunki zagospodarowania terenów zawarte w § 13.

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1MN, 2MN** ustala się przeznaczenie jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W granicach terenów ustala się możliwość lokalizacji zabudowy jednorodzinnej, budynków garażowych i budynków gospodarczych, wiat, altan, dojazdów i dojazdów, dróg wewnętrznych, urządzeń budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń i zbiorników wodnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) **powierzchnia biologicznie czynna** w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie **mniej** niż 40%;
- 3) powierzchnia zabudowy nieprzekraczająca 25% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejsza niż 0,05 i nieprzekraczająca 0,4;
- 5) wysokość zabudowy nieprzekraczająca 9 m z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) wysokość budynków garażowych i budynków gospodarczych, wiat i altan nieprzekraczająca 6 m;
- 7) liczba kondygnacji nie więcej niż 3;
- 8) wysokość poziomu posadzki parteru budynków mieszkalnych nie większa niż 0,6 m;
- 9) dachy:
 - a) strome dwuspadowe o kącie nachylenia od 40° do 45° lub od 20° do 25° z zastosowaniem ścianki kolankowej o wysokości od 0,8 do 1,5 m,
 - b) zakaz stosowania połaci dachowych w kolorze żółtym, zielonym lub niebieskim,

c) powierzchnia dachowa lukarn nie może przekraczać 30% powierzchni każdej połaci dachowej.

4. Powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejsza 800 m².

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. Tereny położone są w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego dla której obowiązują ustalenia § 10 ust. 2.

7. Tereny położone są w granicach strefy ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji układu ruralistycznego wsi Goręczyno dla której obowiązują ustalenia § 10 ust. 3.

8. W granicach terenów występują szczególne warunki zagospodarowania terenów zawarte w § 13.

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **3MN** ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W granicach terenu ustala się możliwość lokalizacji zabudowy jednorodzinnej, budynków garażowych i budynków gospodarczych, wiat, altan, dojsć i dojazdów, dróg wewnętrznych, urządzeń budowlanych, urządzeń **infrastruktury** technicznej, urządzeń i zbiorników wodnych.

3. Zasady **kształtowania** zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 50%;
- 3) powierzchnia zabudowy nieprzekraczająca 25% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejsza niż 0,05 i nieprzekraczająca 0,35;
- 5) wysokość zabudowy nieprzekraczająca 9 m z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) wysokość budynków garażowych i budynków gospodarczych, wiat i altan nieprzekraczająca 6 m;
- 7) liczba kondygnacji nie więcej niż 2;
- 8) wysokość poziomu posadzki parteru budynków mieszkalnych nie większa niż 0,6 m;
- 9) dachy:
 - a) strome dwuspadowe o kącie nachylenia od 40° do 45° lub od 20° do 25° z zastosowaniem ścianki kolankowej o wysokości od 0,8 do 1,5 m,
 - b) zakaz stosowania połaci dachowych w kolorze żółtym, zielonym lub niebieskim,
 - c) powierzchnia dachowa lukarn nie może przekraczać 30% powierzchni każdej połaci dachowej.

4. Powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejsza 800 m².

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. Teren położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego dla której obowiązują ustalenia § 10 ust. 2.

7. Teren położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji układu ruralistycznego wsi Goręczyno dla której obowiązują ustalenia § 10 ust. 3.

8. W granicach terenu występują szczególne warunki zagospodarowania terenu zawarte w § 13.

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **4MN** ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W granicach terenów ustala się możliwość lokalizacji zabudowy jednorodzinnej, budynków garażowych i budynków gospodarczych, wiat, altan, dojsć i dojazdów, dróg wewnętrznych, urządzeń budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń i zbiorników wodnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 40%;
- 3) powierzchnia zabudowy nieprzekraczająca 25% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejsza niż 0,05 i nieprzekraczająca 0,4;
- 5) wysokość zabudowy nieprzekraczająca 9 m z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) wysokość budynków garażowych i budynków gospodarczych, wiat i altan nieprzekraczająca 6 m;
- 7) liczba kondygnacji nie więcej niż 2;
- 8) wysokość poziomu posadzki parteru budynków mieszkalnych nie większa niż 0,6 m;
- 9) dachy:
 - a) strome dwuspadowe o kącie nachylenia od 40° do 45° lub od 20° do 25° z zastosowaniem ścianki kolankowej o wysokości od 0,8 do 1,5 m,
 - b) zakaz stosowania połaci dachowych w kolorze żółtym, zielonym lub niebieskim,
 - c) powierzchnia dachowa lukarn nie może przekraczać 30% powierzchni każdej połaci dachowej.

4. Powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejsza 800 m².

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. Teren położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego dla której obowiązują ustalenia § 10 ust. 2.

7. Część terenu położona jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji układu ruralistycznego wsi Goręczyno dla której obowiązują ustalenia § 10 ust. 3.

8. W granicach terenu występują szczególne warunki zagospodarowania terenu zawarte w § 13.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **5MN** ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W granicach terenu ustala się możliwość lokalizacji zabudowy jednorodzinnej, budynków garażowych i budynków gospodarczych, wiat, altan, dojsć i dojazdów, dróg wewnętrznych, urządzeń budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń i zbiorników wodnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 50%;
- 3) powierzchnia zabudowy nieprzekraczająca 25% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejsza niż 0,05 i nieprzekraczająca 0,35;
- 5) wysokość zabudowy nieprzekraczająca 9 m z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) wysokość budynków garażowych i budynków gospodarczych, wiat i altan nieprzekraczająca 6 m;
- 7) liczba kondygnacji nie więcej niż 2;
- 8) wysokość poziomu posadzki parteru budynków mieszkalnych nie większa niż 0,6 m;

9) dachy:

- a) strome dwuspadowe o kącie nachylenia od 40° do 45° lub od 20° do 25° z zastosowaniem ścianki kolankowej o wysokości od 0,8 do 1,5 m,
- b) zakaz stosowania połaci dachowych w kolorze żółtym, zielonym lub niebieskim,
- c) powierzchnia dachowa lukarn nie może przekraczać 30% powierzchni każdej połaci dachowej.

4. Powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejsza 800 m².

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. Teren położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego dla której obowiązują ustalenia § 10 ust. 2.

7. Część terenu położona jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji układu ruralistycznego wsi Goręczyno dla której obowiązują ustalenia § 10 ust. 3.

8. W granicach terenu występują szczególne warunki zagospodarowania terenu zawarte w § 13.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **6MN** ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W granicach terenu ustala się możliwość lokalizacji zabudowy jednorodzinnej, budynków garażowych i budynków gospodarczych, wiat, altan, dojsć i dojazdów, dróg wewnętrznych, urządzeń budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń i zbiorników wodnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 50%;
- 3) powierzchnia zabudowy nieprzekraczająca 25% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejsza niż 0,05 i nieprzekraczająca 0,4;
- 5) wysokość zabudowy nieprzekraczająca 9 m z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) wysokość budynków garażowych i budynków gospodarczych, wiat i altan nieprzekraczająca 6 m;
- 7) liczba kondygnacji nie więcej niż 3;
- 8) wysokość poziomu posadzki parteru budynków mieszkalnych nie większa niż 0,6 m;

9) dachy:

- a) strome dwuspadowe o kącie nachylenia od 40° do 45° lub od 20° do 25° z zastosowaniem ścianki kolankowej o wysokości od 0,8 do 1,5 m,
- b) zakaz stosowania połaci dachowych w kolorze żółtym, zielonym lub niebieskim,
- c) powierzchnia dachowa lukarn nie może przekraczać 30% powierzchni każdej połaci dachowej.

4. Powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejsza 800 m².

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. Teren położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego dla której obowiązują ustalenia § 10 ust. 2.

7. Część terenu położona jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji układu ruralistycznego wsi Goręczyno dla której obowiązują ustalenia § 10 ust. 3.

8. W granicach terenu występują szczególne warunki zagospodarowania terenu zawarte w § 13.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **7MN** ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W granicach terenu ustala się możliwość lokalizacji zabudowy jednorodzinnej, budynków garażowych i budynków gospodarczych, wiat, altan, dojść i dojazdów, dróg wewnętrznych, urządzeń budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń i zbiorników wodnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 40%;
- 3) powierzchnia zabudowy nieprzekraczająca 25% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejsza niż 0,05 i nieprzekraczająca 0,4;
- 5) wysokość zabudowy nieprzekraczająca 9 m z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) wysokość budynków garażowych i budynków gospodarczych, wiat i altan nieprzekraczająca 6 m;
- 7) liczba kondygnacji nie więcej niż 3;
- 8) wysokość poziomu posadzki parteru budynków mieszkalnych nie większa niż 0,6 m;
- 9) dachy:
 - a) budynków mieszkalnych jako strome dwuspadowe o kącie nachylenia od 35° do 45° lub od 20° do 25° z zastosowaniem ścianki kolankowej o wysokości od 0,8 do 1,5 m,
 - b) pozostałych obiektów i budynków o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°,
 - c) zakaz stosowania połaci dachowych w kolorze żółtym, zielonym lub niebieskim,
 - d) powierzchnia dachowa lukarn nie może przekraczać 30% powierzchni każdej połaci dachowej.

4. Powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejsza 800 m².

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. Teren położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego dla której obowiązują ustalenia § 10 ust. 2.

7. W granicach terenu występują szczególne warunki zagospodarowania terenu zawarte w § 13.

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **8MN** ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W granicach terenu ustala się możliwość lokalizacji zabudowy jednorodzinnej, budynków garażowych i budynków gospodarczych, wiat, altan, dojść i dojazdów, dróg wewnętrznych, urządzeń budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń i zbiorników wodnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 50%;
- 3) powierzchnia zabudowy nieprzekraczająca 25% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejsza niż 0,05 i nieprzekraczająca 0,4;
- 5) wysokość zabudowy nieprzekraczająca 9 m z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) wysokość budynków garażowych i budynków gospodarczych, wiat i altan nieprzekraczająca 6 m;
- 7) liczba kondygnacji nie więcej niż 3;

8) wysokość poziomu posadzki parteru budynków mieszkalnych nie większa niż 0,6 m;

9) dachy:

- a) budynków mieszkalnych jako strome dwuspadowe o kącie nachylenia od 35° do 45° lub od 20° do 25° z zastosowaniem ścianki kolankowej o wysokości od 0,8 do 1,5 m,
- b) pozostałych obiektów i budynków o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°,
- c) zakaz stosowania połaci dachowych w kolorze żółtym, zielonym lub niebieskim,
- d) powierzchnia dachowa lukarn nie może przekraczać 30% powierzchni każdej połaci dachowej.

4. Powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejsza 1000 m².

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. Teren położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego dla której obowiązują ustalenia § 10 ust. 2.

7. W granicach terenu występują szczególne warunki zagospodarowania terenu zawarte w § 13.

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **9MN** ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy mieszkaniowej **jednorodzinnej**.

2. W granicach terenu ustala się możliwość lokalizacji zabudowy jednorodzinnej, budynków garażowych i budynków gospodarczych, wiat, altan, dojsć i dojazdów, dróg wewnętrznych, urządzeń budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń i zbiorników wodnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 50%;
- 3) powierzchnia zabudowy nieprzekraczająca 25% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejsza niż 0,05 i **nieprzekraczająca 0,35**;
- 5) wysokość zabudowy nieprzekraczająca 9 m z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) wysokość budynków garażowych i budynków gospodarczych, wiat i altan nieprzekraczająca 6 m;
- 7) liczba kondygnacji nie więcej niż 2;
- 8) wysokość poziomu posadzki parteru budynków mieszkalnych nie większa niż 0,6 m;

9) dachy:

- a) budynków **mieszkalnych** jako strome dwuspadowe o kącie nachylenia od 35° do 45° lub od 20° do 25° z zastosowaniem ścianki kolankowej o wysokości od 0,8 do 1,5 m,
- b) pozostałych obiektów i budynków o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°,
- c) zakaz stosowania połaci dachowych w kolorze żółtym, zielonym lub niebieskim,
- d) powierzchnia dachowa lukarn nie może przekraczać 30% powierzchni każdej połaci dachowej.

4. Powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejsza 800 m².

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. Teren położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego dla której obowiązują ustalenia § 10 ust. 2.

7. W granicach terenu występują szczególne warunki zagospodarowania terenu zawarte w § 13.

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **10MN** ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W granicach terenu ustala się możliwość lokalizacji zabudowy jednorodzinnej, budynków garażowych i budynków gospodarczych, wiat, altan, dojsć i dojazdów, dróg wewnętrznych, urządzeń budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń i zbiorników wodnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 50%;
- 3) powierzchnia zabudowy nieprzekraczająca 25% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejsza niż 0,05 i nieprzekraczająca 0,35;
- 5) wysokość zabudowy nieprzekraczająca 9 m z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) wysokość budynków garażowych i budynków gospodarczych, wiat i altan nieprzekraczająca 6 m;
- 7) liczba kondygnacji nie więcej niż 3;
- 8) wysokość poziomu posadzki parteru budynków mieszkalnych nie większa niż 0,6 m;
- 9) dachy:
 - a) budynków mieszkalnych jako strome dwuspadowe o kącie nachylenia od 35° do 45° lub od 20° do 25° z zastosowaniem ścianki kolankowej o wysokości od 0,8 do 1,5 m,
 - b) pozostałych obiektów i budynków o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°,
 - c) zakaz stosowania połaci dachowych w kolorze żółtym, zielonym lub niebieskim,
 - d) powierzchnia dachowa lukarn nie może przekraczać 30% powierzchni każdej połaci dachowej.

4. Powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejsza 800 m².

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. Fragment terenu położona jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego dla której obowiązują ustalenia § 10 ust. 2.

7. W granicach terenu występują szczególne warunki zagospodarowania terenu zawarte w § 13.

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **11MN** ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W granicach terenu ustala się możliwość lokalizacji zabudowy jednorodzinnej, budynków garażowych i budynków gospodarczych, wiat, altan, dojsć i dojazdów, dróg wewnętrznych, urządzeń budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń i zbiorników wodnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 40%;
- 3) powierzchnia zabudowy nieprzekraczająca 25% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejsza niż 0,05 i nieprzekraczająca 0,35;
- 5) wysokość zabudowy nieprzekraczająca 9 m z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) wysokość budynków garażowych i budynków gospodarczych, wiat i altan nieprzekraczająca 6 m;
- 7) liczba kondygnacji nie więcej niż 2;

8) wysokość poziomu posadzki parteru budynków mieszkalnych nie większa niż 0,6 m;

9) dachy:

- a) budynków mieszkalnych jako strome dwuspadowe o kącie nachylenia od 35° do 45° lub od 20° do 25° z zastosowaniem ścianki kolankowej o wysokości od 0,8 do 1,5 m,
- b) pozostałych obiektów i budynków o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°,
- c) zakaz stosowania połaci dachowych w kolorze żółtym, zielonym lub niebieskim,
- d) powierzchnia dachowa lukarn nie może przekraczać 30% powierzchni każdej połaci dachowej.

4. Powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejsza 800 m².

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. Fragment terenu położona jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego dla której obowiązują ustalenia § 10 ust. 2.

7. W granicach terenu występują szczególne warunki zagospodarowania terenu zawarte w § 13.

§ 25. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 12MN ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W granicach terenu ustala się możliwość lokalizacji zabudowy jednorodzinnej, budynków garażowych i budynków gospodarczych, wiat, altan, dojsć i dojazdów, dróg wewnętrznych, urządzeń budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń i zbiorników wodnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 40%;
- 3) powierzchnia zabudowy nieprzekraczająca 25% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejsza niż 0,05 i nieprzekraczająca 0,35;
- 5) wysokość zabudowy nieprzekraczająca 9 m z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) wysokość budynków garażowych i budynków gospodarczych, wiat i altan nieprzekraczająca 6 m;
- 7) liczba kondygnacji nie więcej niż 2;
- 8) wysokość poziomu posadzki parteru budynków mieszkalnych nie większa niż 0,6 m;

9) dachy:

- a) budynków mieszkalnych jako strome dwuspadowe o kącie nachylenia od 35° do 45° lub od 20° do 25° z zastosowaniem ścianki kolankowej o wysokości od 0,8 do 1,5 m,
- b) pozostałych obiektów i budynków o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°,
- c) zakaz stosowania połaci dachowych w kolorze żółtym, zielonym lub niebieskim,
- d) powierzchnia dachowa lukarn nie może przekraczać 30% powierzchni każdej połaci dachowej.

4. Powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejsza 900 m².

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. Teren położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego dla której obowiązują ustalenia § 10 ust. 2.

7. W granicach terenu występują szczególne warunki zagospodarowania terenów zawarte w § 13.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **13MN**, **14MN**, **15MN** ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W granicach terenu ustala się możliwość lokalizacji zabudowy jednorodzinnej, budynków garażowych i budynków gospodarczych, wiat, altan, dojsć i dojazdów, dróg wewnętrznych, urządzeń budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń i zbiorników wodnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 50%;
- 3) powierzchnia zabudowy nieprzekraczająca 25% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejsza niż 0,05 i nieprzekraczająca 0,35;
- 5) wysokość zabudowy nieprzekraczająca 9 m z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) wysokość budynków garażowych i budynków gospodarczych, wiat i altan nieprzekraczająca 6 m;
- 7) liczba kondygnacji nie więcej niż 2;
- 8) wysokość poziomu posadzki parteru budynków mieszkalnych nie większa niż 0,6 m;
- 9) dachy:
 - a) budynków mieszkalnych jako strome dwuspadowe o kącie nachylenia od 35° do 45° lub od 20° do 25° z zastosowaniem ścianki kolankowej o wysokości od 0,8 do 1,5 m,
 - b) pozostałych obiektów i budynków o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°,
 - c) zakaz stosowania połaci dachowych w kolorze żółtym, zielonym lub niebieskim,
 - d) powierzchnia dachowa lukarn nie może przekraczać 30% powierzchni każdej połaci dachowej.

4. Powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejsza 1000 m².

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. Teren 13MN położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego dla której obowiązują ustalenia § 10 ust. 2.

7. Fragmenty terenów 14MN, 15MN położone są w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego dla której obowiązują ustalenia § 10 ust. 2.

8. W granicach terenów występują szczególne warunki zagospodarowania terenów zawarte w § 13.

§ 27. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1ZP** ustala się przeznaczenie jako teren zieleni urządzonej.

2. W granicach terenu ustala się możliwość lokalizacji wiat, altan, urządzeń budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów budowlanych związanych ze sportem i rekreacją z wyłączeniem budynków.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy – 6 m;
- 3) dachy o kącie nachylenia do 45°;
- 4) zakaz stosowania połaci dachowych w kolorze żółtym, zielonym lub niebieskim.

4. Powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejsza 800 m².

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. Teren położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego dla której obowiązują ustalenia § 10 ust. 2.

7. W granicach terenu występują szczególne warunki zagospodarowania terenu zawarte w § 13.

§ 28. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1R** ustala się przeznaczenie jako teren rolniczy.

2. Dopuszcza się możliwość lokalizacji budowli i wiat rolniczych, urządzeń wodnych, urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy - 6 m;
- 3) kąt dachów do 45°;
- 4) zakaz stosowania połaci dachowych w kolorze żółtym, zielonym lub niebieskim.

4. Teren położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego dla której obowiązują ustalenia § 10 ust. 2.

5. W granicach terenu występują szczególne warunki zagospodarowania terenu zawarte w § 13.

§ 29. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL** 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.

4. Tereny 1ZL, 2ZL oraz fragmenty terenów 3ZL, 4ZL, 5ZL położone są w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego dla której obowiązują ustalenia § 10 ust. 2.

5. Tereny 1ZL, 2ZL położone są w granicach strefy ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji układu ruralistycznego wsi Goręczyno dla której obowiązują ustalenia § 10 ust. 3.

§ 30. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD** 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.

3. Tereny 2KDD, 4KDD oraz fragmenty terenów 1KDD, 3KDD położone są w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego dla której obowiązują ustalenia § 10 ust. 2.

§ 31. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW** 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.

3. Tereny 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW oraz fragmenty terenów 9KDW, 13KDW położone są w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego dla której obowiązują ustalenia § 10 ust. 2.

§ 32. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KD-J** ustala się przeznaczenie jako teren ciągu pieszo-jezdnego.

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

Rozdział 9.

Ustalenia w zakresie komunikacji

§ 33. 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, 2KDD, 4KDD oraz poprzez istniejącą drogę publiczną graniczącą z obszarem objętym planem.

3. Ustala się tereny dróg publicznych klasy dojazdowej:

- 1) teren 1KDD o szerokości nie mniejszej niż 5 m wraz z poszerzeniami zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 2) teren 2KDD o szerokości nie mniejszej niż 8 m wraz z poszerzeniami zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 3) teren 3KDD o szerokości nie mniejszej niż 6 m wraz z poszerzeniami zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 4) teren 4KDD stanowiący poszerzenie istniejącej drogi publicznej zgodnie z załącznikiem graficznym.

4. Ustala się tereny dróg wewnętrznych:

- 1) teren 1KDW o szerokości nie mniejszej niż 5 m wraz z poszerzeniami zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 2) teren 2KDW o szerokości nie mniejszej niż 8 m wraz z poszerzeniami zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 3) teren 3KDW o szerokości nie mniejszej niż 5 m wraz z poszerzeniami zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 4) teren 4KDW o szerokości nie mniejszej niż 5 m wraz z poszerzeniami zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 5) teren 5KDW o szerokości nie mniejszej niż 5 m wraz z poszerzeniami zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 6) teren 6KDW o szerokości nie mniejszej niż 6 m wraz z poszerzeniami zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 7) teren 7KDW o szerokości nie mniejszej niż 5 m wraz z poszerzeniami zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 8) teren 8KDW o szerokości nie mniejszej niż 7 m wraz z poszerzeniami zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 9) teren 9KDW o szerokości nie mniejszej niż 3,5 m wraz z poszerzeniami zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 10) teren 10KDW o szerokości nie mniejszej niż 5 m wraz z poszerzeniami zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 11) teren 11KDW o szerokości nie mniejszej niż 6 m wraz z poszerzeniami zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 12) teren 12KDW o szerokości nie mniejszej niż 5 m zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 13) teren 13KDW o szerokości nie mniejszej niż 5 m wraz z poszerzeniami zgodnie z załącznikiem graficznym.

5. Ustala się minimalną szerokości pasa drogowego nowo wydzielanych dróg wewnętrznych niewyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

- 1) 8 m do nie więcej niż sześciu działek budowlanych;
- 2) 10 m do więcej niż sześciu działek budowlanych.

6. Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej:

- 1) ilość miejsc parkingowych dla samochodów, wliczając miejsca w garażach nie może być mniejsza niż 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny;
- 2) ilość miejsc parkingowych dla samochodów, wliczając miejsca w garażach nie może być mniejsza niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 60 m² powierzchni użytkowej usług;
- 3) dla obiektów lub funkcji innych niż określone w pkt 1 i 2 nie ustala się minimalnej ilości miejsc parkingowych dla samochodów;
- 4) na terenach dróg publicznych, strefach zamieszkania i strefach ruchu minimalną liczbę miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 10.

Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej

§ 34. 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 z sieci wodociągowej;
- 2) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej;
- 3) możliwość lokalizacji i wykorzystywania indywidualnych ujęć wody.

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

- 1) odprowadzanie ścieków do systemu sieci kanalizacji sanitarnej;
- 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) możliwość odprowadzania 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) możliwość 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) możliwość lokalizacji i 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 wyłącznie jako mikroinstalację w rozumieniu przepisów odrębnych.

12. Ustala się zakaz lokalizacji urządzeń o których mowa w ust. 11, które wykorzystują energię wiatru o mocy większej niż 2 kW.

13. 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 11.

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

§ 35. Stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości ustala się w wysokości 30%.

Rozdział 12.

Ustalenia końcowe

§ 36. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Somonino.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Andrzej Sołtysek

PRZEWODNICZĄCY RADY

Andrzej Sołtysek

Sprawdzono pod względem
formalno-prawnym
11.11.2021
Michał Janowski
GD/1895

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXVIII/302/2021

Rady Gminy Somonino

z dnia 11 sierpnia 2021 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU

Ze względu na brak uwag wniesionych do projektu planu, Rada Gminy Somonino nie dokonuje rozstrzygnięcia dotyczącego uwag o których mowa w art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922).

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH
GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922) Rada Gminy Somonino stwierdza, iż po uprawnoczeniu się miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Rąty przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy i określa się sposób ich realizacji oraz zasady finansowania:

- budowa, rozbudowa oraz przebudowa dróg realizowana będzie ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych;
- budowa, rozbudowa i przebudowa sieci wodociągowej realizowana będzie ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych;
- budowa, rozbudowa i przebudowa sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej realizowana będzie ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych;
- finansowanie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, jest uzależnione od jej zdolności finansowej i będzie określone w uchwałach budżetowych.

Zadania z zakresu przesyłania i dystrybucji energii elektrycznej, paliw gazowych lub ciepła realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach Prawa Energetycznego.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXVIII/302/2021

Rady Gminy Somonino

z dnia 11 sierpnia 2021 r.

Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Rąty

1. Podstawa prawna.

Uchwała zostanie podjęta na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), w związku z uchwałą Nr XVIII/180/2020 Rady Gminy Somonino z dnia 14 maja 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Rąty, z wyłączeniem działki nr ewid. 40/62, która określa granice obszaru objętego planem miejscowym.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

a) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Obszar objęty planem obejmuje fragment wsi Rąty. Dotyczy obszaru wskazanego na załączniku graficznym do uchwały nr XVIII/180/2020 Rady Gminy Somonino z dnia 14 maja 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Rąty, z wyłączeniem działki nr ewid. 40/62. W ramach prac projektowych wyłączono z zakresu obszaru objętego planem miejscowym teren działki nr ewid. 40/62. Dla przedmiotowej działki wydano decyzję administracyjną, której rozstrzygnięcie nie zachowuje zgodności z obowiązującym dokumentem Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Somonino. Polityka przestrzenna gminy wymaga aktualizacji w tym zakresie, w ramach planowanej zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Somonino.

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury wypełnione są poprzez określenie przeznaczenia terenu oraz ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy, która ma ukształtować linię zabudowy nowych budynków. Określono również wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtujące zabudowę w nawiązaniu do zapisów studium, istniejącej zabudowy zlokalizowanej w granicach planu oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie.

b) walory architektoniczne i krajobrazowe

Obszar objęty planem posiada wysokie walory krajobrazowe. Ustalono wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu zostały skorelowane z istniejącą zabudową oraz wzięto pod uwagę ukształtowanie terenu, w szczególności we wschodniej części planu. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę ustalono rodzaj projektowanego pokrycia dachowego oraz jego kolor. Ustalono strefę ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji układu ruralistycznego wsi Goręczyno. Ustalono również zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej, szeregowej i grupowej.

c) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;

Cały obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach otuliny Kaszubskiego Parku Krajobrazowego oraz w granicach Kartuskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu

w których obowiązują, zgodnie z przepisami odrębnymi, ograniczenia w sposobie zagospodarowania i użytkowania terenów, w tym ograniczenia w lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. W celu ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami ustalono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w których wprowadzono m.in. zakaz 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. Zakazuje się również wprowadzania ścieków niespełniających wartości określonych w przepisach odrębnych do wód powierzchniowych lub do ziemi. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, mieszkaniową jednorodzinną i zieleni urządzonej ustalono klasyfikacje ochrony akustycznej. Wprowadzono ustalenia terenu w zakresie zmian stosunków gruntowo-wodnych w nawiązaniu do przepisów odrębnych.

W granicach obszaru objętego planem występują duże spadki terenu. W przypadku realizacji przeznaczenia określonego w planie miejscowym wskazanym jest wykonanie badań geologicznych, które określą możliwości i warunki realizacji obiektów budowlanych.

W granicach obszaru objętego planem nie występują grunty rolne klas I-III.

Dla fragmentów lasów przeznaczonych pod poszerzenie drogi, ciągu pieszo-jezdnego oraz pod fragmenty terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne związane jest przede wszystkim z konieczności zachowania odległości budynków mieszkalnych od lasów wymaganych przepisami techniczno-budowlanymi.

Plan miejscowy wymaga przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, która jest prowadzona równolegle do procedury planistycznej.

- d) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

W obszarze objętym planem nie występują obszary lub obiekty objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2021 r. poz. 710 ze zm.), ani obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków, za wyjątkiem stanowiska archeologicznego, dla którego ustalono strefę ochrony konserwatorskiej. Dodatkowo ustalono strefę ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji układu ruralistycznego wsi Goręczyno.

- e) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;

Przy realizacji przeznaczenia terenów ustalono obowiązek zapewnienie warunków bezpieczeństwa w zakresie ochrony przeciwpożarowej, w tym wymaganej odległości od lasu zgodnie z przepisami odrębnymi. Na rysunku planu oznaczono osie istniejących linii elektroenergetycznych średniego napięcia, w sąsiedztwie których mogą występować ograniczenia w lokalizacji obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi. Cały obszar planu znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę wokół lotniczych urządzeń naziemnych, w których obowiązują ograniczenia wysokości zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.

Budowę oraz rozbudowę wodociągów należy prowadzić w sposób zapewniający odpowiednią wydajność wodociągu stanowiącego źródło wody do celów przeciwpożarowych. Na terenach dróg publicznych, strefach zamieszkania i strefach ruchu minimalną liczbę miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów

zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

f) walory ekonomiczne przestrzeni;

Część obszaru objęta planem zlokalizowana jest w granicach **zwartej** struktury funkcjonalno-przestrzennej z dostępem do drogi publicznej oraz istniejącej **infrastruktury** technicznej (sieci wodociągowej i elektroenergetycznej oraz kanalizacji sanitarnej). Umożliwi to przeznaczenie nowych terenów pod zabudowę, bez ponoszenia nadmiernych kosztów związanych z obsługą komunikacyjną i podłączeniem nieruchomości do infrastruktury technicznej. Planowana sieć wodociągowa i kanalizacyjna będzie mogła być włączona do istniejącego gminnego systemu wodno-kanalizacyjnego. Położenie obszaru planu na wzniesieniu z widokiem na dolinę powoduje, że teren jest atrakcyjny pod **względem** krajobrazowym, a bliskość jeziora Ostrzyckiego i lasów zwiększa komfort zamieszkania i rekreacji codziennej.

g) prawo własności;

Ustalenia planu nie wpływają negatywnie na wykonywanie prawa własności w granicach obowiązującego prawa. Plan nie zmienia w sposób niekorzystny dotychczasowego przeznaczenia działek. Fragmenty działek przeznaczone pod poszerzenie drogi lub ciągu pieszo-jezdnego będą musiały być przejęte przez Gminę Somonino.

h) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

Obszar objęty planem miejscowym nie obejmuje terenów zamkniętych związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa, ani nie graniczy z takimi terenami.

i) potrzeby interesu publicznego;

Spełnienie potrzeb interesu publicznego poprzez uchwalenie planu miejscowego, głównie polega na przeznaczeniu nowych terenów pod zabudowę zgodnie z obowiązującym studium, które posiadają bezpośredni dostęp do dróg i infrastruktury technicznej. Nowe inwestycje budowlane będą lokalizowane na podstawie planu miejscowego, z wydzielonymi docelowymi drogami spełniającymi przepisy odrębne. Działka będąca własnością gminy Somonino została przeznaczona pod zieleń urządzoną oraz wyznaczono linie rozgraniczające terenu pieszo-jezdnego, który będzie służył lokalnej społeczności.

j) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;

W granicach obszaru objętego planem występuje infrastruktura techniczna (sieć wodociągowa, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna oraz kanalizacja sanitarne). Realizacja części planu będzie wymagała rozbudowy wodociągu i kanalizacji. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej.

k) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

W procedurze planistycznej oraz w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem projektu planu zgodnie z określonymi w tym zakresie przepisami.

Po podjęciu przez Radę Gminy Somonino uchwały Nr XVIII/180/2020 z dnia 14 maja 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Rąty ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego do dnia 31.07.2020 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono wniosków.

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od

10.05.2021 r. do 31.05.2021 r. Dnia 21.05.2021 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do 21.06.2021 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagi do projektu planu. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono uwag.

Ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego oraz o jego wyłożeniu zamieszczono w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz poprzez Biuletyn Informacji Publicznej. Składanie wniosków i uwag do projektu planu było możliwe za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

l) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego oraz o jego wyłożeniu zamieszczano w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz poprzez Biuletyn Informacji Publicznej zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Dokumentacja planistyczna jest dostępna w Urzędzie Gminy Somonino.

m) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;

W granicach obszaru objętego planem zlokalizowany jest wodociąg, który zapewnia dostawę wody dla terenów przeznaczonych pod zabudowę o odpowiedniej jakości. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury do nowych terenów, w tym zapewnienie ochrony przeciwpożarowej z wodociągów oraz z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszczono możliwość lokalizacji indywidualnych ujęć wody.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Potrzeba uchwalenia planu miejscowego dla części miejscowości Rąty wynika z wniosków właścicieli nieruchomości oraz konieczności uzyskania zgód na zmianę przeznaczenia fragmentów terenów lasów na cele nieleśne (pod poszerzenie drogi, ciągu pieszo-jezdnego i pod powiększenie terenów mieszkaniowych w celu spełnienia przepisów techniczno-budowlanych). Tereny przeznaczone pod zabudowę są zgodne z obowiązującym studium i posiadają bezpośredni dostęp do dróg i infrastruktury technicznej. Nowe inwestycje budowlane będą lokalizowane na podstawie planu miejscowego, z wydzielonymi docelowymi drogami spełniającymi przepisy odrębne. Działka będąca własnością gminy Somonino została przeznaczona pod zieleń urządzoną oraz wyznaczono linie rozgraniczające terenu pieszo-jezdnego, który będzie służył lokalnej społeczności.

Po podjęciu przez Radę Gminy Somonino uchwały Nr XVIII/180/2020 z dnia 14 maja 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Rąty ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego do dnia 31.07.2020 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono wniosków.

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 10.05.2021 r. do 31.05.2021 r. Dnia 21.05.2021 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do 21.06.2021 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagi do projektu planu. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono uwag.

Projekt planu miejscowego został sporządzony z prognozą oddziaływania ustaleń planu na środowisko i uzyskał pozytywne opinie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w ramach strategicznej oceny oddziaływania na

środowisko.

4. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Tereny przeznaczone pod zabudowę w większości stanowią fragmenty już istniejącej wykształconej, zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej miejscowości Rąty. Nowe tereny przeznaczone pod zabudowę stanowią przedłużenie już istniejącej zabudowy mieszkaniowej, które posiadają dostęp do dróg i infrastruktury technicznej. Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie poprzez indywidualne środki transportu.

5. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

Opracowanie planu dla fragmentu wsi Rąty wynika z bieżących potrzeb planistycznych i nie narusza ustalonych kierunków rozwoju określonych w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Somonino, przyjętym uchwałą nr XXI/198/2020 Rady Gminy Somonino z dnia 26 października 2020 r. Plan miejscowy swoimi ustaleniami nie ogranicza możliwości spełnienia wymagań związanych z zapewnieniem dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami w zakresie dostępności architektonicznej, cyfrowej i informacyjno-komunikacyjnej.

6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Istniejące drogi publiczne oraz teren pieszo-jezdny wymaga poszerzenia co spowoduje konieczność wykupu części nieruchomości. W granicach obszaru objętego planem w granicach zwartej zabudowy jest już istniejąca sieć wodno-kanalizacyjna obsługująca tę część miejscowości Rąty. Dla części terenów będzie zachodziła konieczność rozbudowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej. Ustalono stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30%. Oprócz „renty planistycznej”, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, gminy mogą rekompensować sobie koszty budowy infrastruktury technicznej pobieraną od właścicieli nieruchomości (w niektórych przypadkach także od użytkowników wieczystych) opłatą adiacencką. Stosownie do art. 143 ust. 1 opłatę wolno ustalić, gdy infrastruktura została wybudowana z udziałem środków Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej lub ze źródeł zagranicznych niepodlegających zwrotowi.