

UCHWAŁA NR

RADY GMINY SOMONINO

z dnia roku

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
fragmentów wsi Somonino**

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 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 XV/137/2019 Rady Gminy Somonino z dnia 18 grudnia 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Somonino, 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 Somonino, 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 XV/137/2019 Rady Gminy Somonino z dnia 18 grudnia 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Somonino.

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;
- 6) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 7) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na

podstawie odrębnych przepisów,

- 8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) stawek procentowych, na podstawie, których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem planu miejscowego;
- 12) kolorystyki dachów;
- 13) minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.

2. Plan nie zawiera ustaleń dotyczących:

- 1) dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) 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;
- 4) 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 7 oraz ustalenia zawarte w Rozdziałach od 1 do 6 oraz od 8 do 11 uchwały.

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

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego cmentarza;
- 5) granica strefy ochronnej od linii elektroenergetycznych średniego lub wysokiego napięcia;
- 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) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług oznaczone symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN;
- 3) teren zabudowy usługowej oznaczony symbolem 1U;
- 4) teren nieczynnego cmentarza ewangelickiego oznaczony symbolem 1ZC;
- 5) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD;
- 6) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW;
- 7) tereny ciągów pieszych oznaczone symbolami 1KX, 2KX.

§ 7.1. Ileż w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi część obszaru planu, oznaczony symbolem numerowym i literowym;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren na którym dopuszcza się sytuowanie budynków określonych w ustaleniach planu z zakazem jej przekraczania budynkami, z pominięciem balkonów, wykuszy, zadaszeń, schodów, podestów, pochylni, murków oporowych, wjazdów do garaży oraz wiat, altan i urządzeń infrastruktury technicznej, dla których zastosowanie mają przepisy odrębne;
- 3) zabudowie usług publicznych - należy przez to rozumieć obiekty budowlane związane z nauką, oświatą, kulturą, zdrowiem i opieką społeczną, administracją publiczną, sportem i rekreacją, działalnością organizacji członkowskich i stowarzyszeń, ochroną zdrowia, życia i mienia;
- 4) usługach – należy przez to rozumieć działalność nieprodukcyjną prowadzoną w obiektach wolnostojących lub lokalach użytkowych wbudowanych, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności;
- 5) 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 najniższej położonego punktu w obrysie zewnętrznym obiektu na poziomie terenu do najwyższego punktu tego obiektu;
- 6) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy po zewnętrznym obrysie ścian budynku w stanie wykończonym;
- 7) 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 nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej.

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

4. 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.

5. Dopuszcza się możliwość rozbudowy i nadbudowy o nie więcej niż 10% parametrów ustalonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów istniejących przed wejściem w życie planu budynków.

6. 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.

7. Dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków znajdujących się pomiędzy liniami rozgraniczającymi a wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy. Dopuszcza się rozbudowę takich budynków, jednak bez możliwości powiększenia powierzchni zabudowy

w kierunku linii rozgraniczającej drogi od której linia zabudowy została wyznaczona.

8. Budynki należy lokalizować kalenicą równoległą lub prostopadłą do frontu działki z tolerancją do 5°.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 9.1. Część terenu 1MN/U zlokalizowana jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Raduni w którym obowiązują, zgodnie z przepisami odrębnymi, ograniczenia w sposobie zagospodarowania i użytkowania terenów, w tym ograniczenia w lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

2. Poza granicami Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Raduni ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

3. 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.

4. 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.

5. Ustala się klasyfikację ochrony akustycznej:

- 1) dla terenów 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 2) dla terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

7. 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.

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

9. 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.

10. Obszary objęte planem zlokalizowane są w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 111 Subniecka Gdańska.

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§ 10.1. Obejmuje się ochroną nieczynny cmentarz ewangelicki wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków stanowiący teren 1ZC.

2. Dla terenu 1ZC ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytkowego cmentarza.

3. Ochronie podlega:

- 1) historyczny układ przestrzenny cmentarza w tym historyczny układ kwater oraz historyczny przebieg dróg i ścieżek;
- 2) historyczne ukształtowanie terenu;
- 3) historyczne zainwestowanie terenu;
- 4) zachowanie historycznych nagrobków, ogrodzenia i innych elementów malej architektury;
- 5) historycznej zieleni wysokiej.

4. Działania inwestycyjne i budowlane w obrębie wyznaczonej na rysunku planu strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego cmentarza ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków oraz działania ingerujące w wymienione w ust. 3 elementy chronione wymagają stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział 5

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

- 1) minimalne powierzchnie działek w procedurze scalania i podziału nieruchomości należy przyjmować jak dla minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów za wyjątkiem terenu 1ZC dla którego ustala się minimalną powierzchnie działki w procedurze scalania i podziału nieruchomości na poziomie 1700 m²;
- 2) szerokość frontu działki w procedurze scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż 10 metrów;
- 3) kąt położenia granic działki w procedurze scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 80⁰ i nieprzekraczający 100⁰.

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

Rozdział 6

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

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

2. 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 granice stref ochronnych od linii elektroenergetycznych średniego i wysokiego napięcia, w którym mogą występować ograniczenia w lokalizacji obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi. W przypadku likwidacji linii ograniczenia nie obowiązują.

Rozdział 7

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 13.1. 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, obiektów rekreacyjnych, placów zabaw, dojeżdż

i dojazdów, dróg wewnętrznych, urządzeń budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków 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 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejsza niż 0,05 i nieprzekraczająca 0,3;
- 6) wysokość zabudowy nieprzekraczająca 10 m z zastrzeżeniem pkt 7;
- 7) wysokość budynków garażowych i budynków gospodarczych, wiat i altan nieprzekraczająca 6 m;
- 8) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych: dwie kondygnacje, w tym druga kondygnacja, jako poddasze użytkowe;
- 9) wysokość poziomu posadzki parteru budynków mieszkalnych nie większa niż 0,6 m;
- 10) dachy:
 - a) budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych jako dwuspadowe o kącie nachylenia od 35° do 50° , z dopuszczeniem dachów naczółkowych,
 - b) pozostałych obiektów i budynków o kącie nachylenia połaci od 22° do 45° ,
 - c) materiał pokrycia dachu - dachówka ceramiczna, betonowa, blachy na rąbek,
 - d) kolor pokrycia dachu - kolor naturalnego spieku ceramicznego, grafitowego, stosując materiały matowe, nieszkliwione i nieangobowane;
- 11) 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.

§ 14.1. Dla terenu oznaczonego symbolem **2MN/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, obiektów rekreacyjnych, placów zabaw, dojazdów i dojazdów, dróg wewnętrznych, urządzeń budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych i budynków 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 50%;
- 4) powierzchnia zabudowy nieprzekraczająca 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejsza niż 0,05

i nieprzekraczająca 0,3;

- 6) wysokość zabudowy nieprzekraczająca 10 m z zastrzeżeniem pkt 7;
- 7) wysokość budynków garażowych i budynków gospodarczych, wiat i altan nieprzekraczająca 6 m;
- 8) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych: dwie kondygnacje, w tym druga kondygnacja, jako poddasze użytkowe;
- 9) wysokość poziomu posadzki parteru budynków mieszkalnych nie większa niż 0,6 m;
- 10) dachy:
 - a) budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych jako dwuspadowe o kącie nachylenia od 35° do 50° , z dopuszczeniem dachów naczółkowych,
 - b) pozostałych obiektów i budynków o kącie nachylenia połaci od 22° do 45° ,
 - c) materiał pokrycia dachu - dachówka ceramiczna, betonowa, blachy na rąbek
 - d) kolor pokrycia dachu - kolor naturalnego spieku ceramicznego, grafitowego, stosując materiały matowe, nieszkliwione i nieangobowane;
- 11) 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.

§ 15.1. Dla terenu oznaczonego symbolem **3MN/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, obiektów rekreacyjnych, placów zabaw, dojazdów i dojazdów, dróg wewnętrznych, urządzeń budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 60%;
- 3) powierzchnia zabudowy nieprzekraczająca 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejsza niż 0,05 i nieprzekraczająca 0,5;
- 5) wysokość zabudowy nieprzekraczająca 10 m z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) wysokość budynków garażowych i budynków gospodarczych, wiat i altan nieprzekraczająca 6 m;
- 7) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych: dwie kondygnacje, w tym druga kondygnacja, jako poddasze użytkowe;
- 8) wysokość poziomu posadzki parteru budynków mieszkalnych nie większa niż 0,6 m;
- 9) dachy:
 - a) budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych jako dwuspadowe o kącie nachylenia od 35° do 50° , z dopuszczeniem dachów naczółkowych,
 - b) pozostałych obiektów i budynków o kącie nachylenia połaci od 22° do 45° ,
 - c) materiał pokrycia dachu - dachówka ceramiczna, betonowa, blachy na rąbek,
 - d) kolor pokrycia dachu - kolor naturalnego spieku ceramicznego, grafitowego, stosując

materiały matowe, nieszkliwione i nieangobowane;

10) 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. Obsługa komunikacyjna terenu 3MN/U poprzez dwa zjazdy na drogę wojewódzką (poza obszarem planu) na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 16.1. Dla terenów oznaczonych symbolami **4MN/U**, **5MN/U**, **6MN/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, wiat, altan, obiektów rekreacyjnych, placów zabaw, dojeżdż i dojazdów, dróg wewnętrznych, urządzeń budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 50%;
- 3) powierzchnia zabudowy nieprzekraczająca 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejsza niż 0,05 i nieprzekraczająca 0,3;
- 5) wysokość zabudowy nieprzekraczająca 10 m z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) wysokość budynków garażowych i budynków gospodarczych, wiat i altan nieprzekraczająca 6 m;
- 7) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych: dwie kondygnacje, w tym druga kondygnacja, jako poddasze użytkowe;
- 8) wysokość poziomu posadzki parteru budynków mieszkalnych nie większa niż 0,6 m;
- 9) dachy:
 - a) budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych jako dwuspadowe o kącie nachylenia od 35° do 50°, z dopuszczeniem dachów naczółkowych,
 - b) pozostałych obiektów i budynków o kącie nachylenia połaci od 22° do 45°,
 - c) materiał pokrycia - dachówka ceramiczna, betonowa, blachy na rąbek,
 - d) kolor pokrycia dachu - kolor naturalnego spieku ceramicznego, grafitowego, stosując materiały matowe, nieszkliwione i nieangobowane;

10) 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.

§ 17.1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1MN** 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, dojeżdż 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 nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 60%;
- 3) powierzchnia zabudowy nieprzekraczająca 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejsza niż 0,05 i nieprzekraczająca 0,3;
- 5) wysokość zabudowy nieprzekraczająca 10 m z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) wysokość budynków garażowych i budynków gospodarczych, wiat i altan nieprzekraczająca 6 m;
- 7) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych: dwie kondygnacje, w tym druga kondygnacja, jako poddasze użytkowe;
- 8) wysokość poziomu posadzki parteru budynków mieszkalnych nie większa niż 0,6 m;
- 9) dachy:
 - a) budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych jako dwuspadowe o kącie nachylenia od 35° do 50° , z dopuszczeniem dachów naczółkowych,
 - b) pozostałych obiektów i budynków o kącie nachylenia połaci od 22° do 45° ,
 - c) materiał pokrycia - dachówka ceramiczna, betonowa, blachy na rąbek,
 - d) kolor pokrycia dachu - kolor naturalnego spieku ceramicznego, grafitowego, stosując materiał matowy, nieszkliwione i nieangobowane;
- 10) 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.

§ 18.1. Dla terenów oznaczonych symbolami **2MN, 3MN, 4MN, 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, 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 nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 60%;
- 3) powierzchnia zabudowy nieprzekraczająca 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejsza niż 0,05 i nieprzekraczająca 0,3;
- 5) wysokość zabudowy nieprzekraczająca 10 m z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) wysokość budynków garażowych i budynków gospodarczych, wiat i altan nieprzekraczająca 6 m;
- 7) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych: dwie kondygnacje, w tym druga kondygnacja, jako poddasze użytkowe;
- 8) wysokość poziomu posadzki parteru budynków mieszkalnych nie większa niż 0,6 m;

9) dachy:

- a) budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych jako dwuspadowe o kącie nachylenia od 35° do 50° , z dopuszczeniem dachów naczółkowych,
- b) pozostałych obiektów i budynków o kącie nachylenia połaci od 22° do 45° ,
- c) materiał pokrycia - dachówka ceramiczna, betonowa, blachy na rąbek,
- d) kolor pokrycia dachu - kolor naturalnego spieku ceramicznego, grafitowego, stosując materiały matowe, nieszkliwione i nieangobowane.

10) 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.

§ 19.1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1UP** ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy usług publicznych.

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

3. Powierzchnia użytkowa usług niebędących usługami publicznymi nie może być większa niż 10% powierzchni użytkowej budynków na działce budowlanej.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 30%;
- 3) powierzchnia zabudowy nieprzekraczająca 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejsza niż 0,05 i nieprzekraczająca 0,5;
- 5) wysokość zabudowy nieprzekraczająca 10 m z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) wysokość budynków garażowych i budynków gospodarczych, wiat i altan nieprzekraczająca 6 m;
- 7) dachy:
 - a) budynków usługowych jako dwuspadowe o kącie nachylenia od 35° do 50° , z dopuszczeniem dachów naczółkowych,
 - b) pozostałych obiektów i budynków o kącie nachylenia połaci od 22° do 45° ,
 - c) materiał pokrycia - dachówka ceramiczna, betonowa, blachy na rąbek,
 - d) kolor pokrycia dachu - kolor naturalnego spieku ceramicznego, grafitowego, stosując materiały matowe, nieszkliwione i nieangobowane;

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

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

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

§ 20.1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1ZC** ustala się przeznaczenie jako teren nieczynnego cmentarza ewangelickiego.

2.W granicach terenu ustala się możliwość lokalizacji tablic informacyjnych i podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej.

3.Minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 80%;

4. Dla terenu obowiązują ustalenia § 10.

§ 21.1. 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.

§ 22.1. 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.

§ 23.1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1KX, 2KX** ustala się przeznaczenie jako tereny ciągów pieszych.

2. Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i ścieżek rowerowych.

Rozdział 8

Ustalenia w zakresie komunikacji

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

2. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem miejscowym z układem zewnętrznym poprzez teren 1KDD oraz poprzez istniejące drogi graniczące z obszarem objętym planem.

3. Ustala się teren drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczony symbolem 3KDD o szerokości nie mniejszej niż 9 m wraz z poszerzeniami zgodnie z załącznikiem graficznym.

4. Ustala się tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone symbolami 1KDD, 2KDD, 4KDD będące poszerzeniami istniejących dróg publicznych zgodnie z załącznikiem graficznym.

5. 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 5,5 m wraz z poszerzeniami zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 3) teren 3KDW o szerokości nie mniejszej niż 8 m wraz z poszerzeniami zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 4) teren 4KDW o szerokości nie mniejszej niż 5,5 m wraz z poszerzeniami zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 5) teren 5KDW o szerokości nie mniejszej niż 6 m wraz z poszerzeniami zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 6) teren 6KDW o szerokości nie mniejszej niż 9,5 m wraz z poszerzeniami zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 7) teren 7KDW o szerokości nie mniejszej niż 7,5 m wraz z poszerzeniami zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 8) teren 8KDW o szerokości nie mniejszej niż 6 m wraz z poszerzeniami zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 9) teren 9KDW o szerokości nie mniejszej niż 6 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 7,5 m wraz z poszerzeniami zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 13) teren 13KDW o szerokości nie mniejszej niż 5 m wraz z poszerzeniami zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 14) teren 14KDW o szerokości nie mniejszej niż 6 m wraz z poszerzeniami zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 15) teren 15KDW o szerokości nie mniejszej niż 5 m wraz z poszerzeniami zgodnie z załącznikiem graficznym.
- 16) teren 16KDW o szerokości nie mniejszej niż 6 m wraz z poszerzeniami zgodnie z załącznikiem graficznym.

6. Ustala się minimalne 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.

7. Na końcach ślepo zakończonych dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu lub dojeżdż i dojazdów obsługujących komunikacyjnie więcej niż trzy działki budowlane należy zapewnić miejsce na plac do zawracania o wymiarach 12,5 m x 12,5 m.

8. 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 innych niż usługi publiczne;
- 3) ilość miejsc parkingowych dla samochodów, wliczając miejsca w garażach nie może być mniejsza niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 80 m² powierzchni użytkowej usług publicznych;
- 4) jeżeli powierzchnia użytkowa usług jest większa niż 300 m² należy dodatkowo zapewnić minimum jedno miejsce do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową;
- 5) dla obiektów lub funkcji innych niż określone w pkt 1-3 nie ustala się minimalnej ilości miejsc parkingowych dla samochodów;
- 6) 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 9

Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej

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

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

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie 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 jeżeli nie narusza to przepisów odrębnych.

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

- 1) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do systemu sieci kanalizacji deszczowej;
- 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) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub z indywidualnych źródeł;
- 2) dopuszcza się rozbudowę sieci gazowej wraz z niezbędnymi elementami tej sieci;
- 3) należy zachować normatywne odległości urządzeń i obiektów od sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

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 mikroinstalacje w rozumieniu przepisów odrębnych.

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

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

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

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

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

Rozdział 10

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

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

Rozdział 11

Ustalenia końcowe

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Somonino.

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

Przewodniczący
Rady Gminy Somonino