

UCHWAŁA NR XXXVIII/401/2022
RADY GMINY SOMONINO

z dnia 25 maja 2022 r.

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 2022 r. poz. 559) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), 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 fragmentów 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 fragmentów wsi Somonino, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składają się rysunki planu w skali 1: 1000 będące integralną częścią uchwały - załączniki Nr 1, Nr 2, Nr 3, Nr 4, Nr 5 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik Nr 6 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 7 do uchwały;
- 5) danych przestrzennych - załącznik Nr 8 do uchwały.

§ 2. 1. Uchwala dotyczy obszarów, których 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 fragmentów wsi Somonino.

2. Granice obszarów objętych planem miejscowym oznaczono na rysunkach 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, granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, granic 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 rysunkach 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 napowietrznej linii elektroenergetycznych;
- 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 usług publicznych oznaczony symbolem 1UP;
- 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, 14KDW, 15KDW, 16KDW;
- 7) tereny ciągów pieszych oznaczone symbolami 1KX, 2KX.

§ 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) 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 służącą zaspokajaniu popytu na wszelkiego rodzaju towary i usługi;
- 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 ład 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 istniejących przed wejściem w życie planu budynków wyższych niż wysokość ustalona w planie, jednak o nie więcej niż 10% wysokości ustalonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

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 równolegle lub prostopadle 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 80° i nieprzekraczający 100°.

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

Rozdział 6

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

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

2. Obszary objęte planem znajdują się w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę wokół lotniczych urządzeń naziemnych, w których obowiązują ograniczenia wysokości zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Na rysunkach planu oznaczono granice stref ochronnych od napowietrznych linii elektroenergetycznych, 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 teren 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 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, wiat, altan, obiektów rekreacyjnych, placów zabaw, 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 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, wydzielienia 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, nieskliwe 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, wydzielienia 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 terenów 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 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, dojazdów i 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 800 m².

5. Dopuszcza się podział na działki niespełniające parametru określonego w ust. 4 wyłącznie w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, wydzielienia 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 terenów 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, nieszlifowane 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, wydzielienia 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, wydzielenia 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, 14KDW, 15KDW, 16KDW** 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 obszary objęte planem w postaci terenów oznaczonych symbolami literowymi KDD i KDW.

2. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego obszarów objętych planem z układem zewnętrznym poprzez tereny 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD oraz poprzez istniejące drogi graniczące z obszarami objętymi 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 7,5 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 5,5 m wraz z poszerzeniami zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 9) teren 9KDW o szerokości nie mniejszej niż 5,5 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 5,5 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 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 lub 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. 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

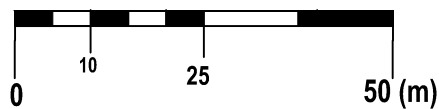
Andrzej Soltysiek



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTÓW WSI SOMONINO

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXXVIII/401/2022
Rady Gminy Somonino
z dnia 25 maja 2022 r.

SKALA 1:1 000



OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

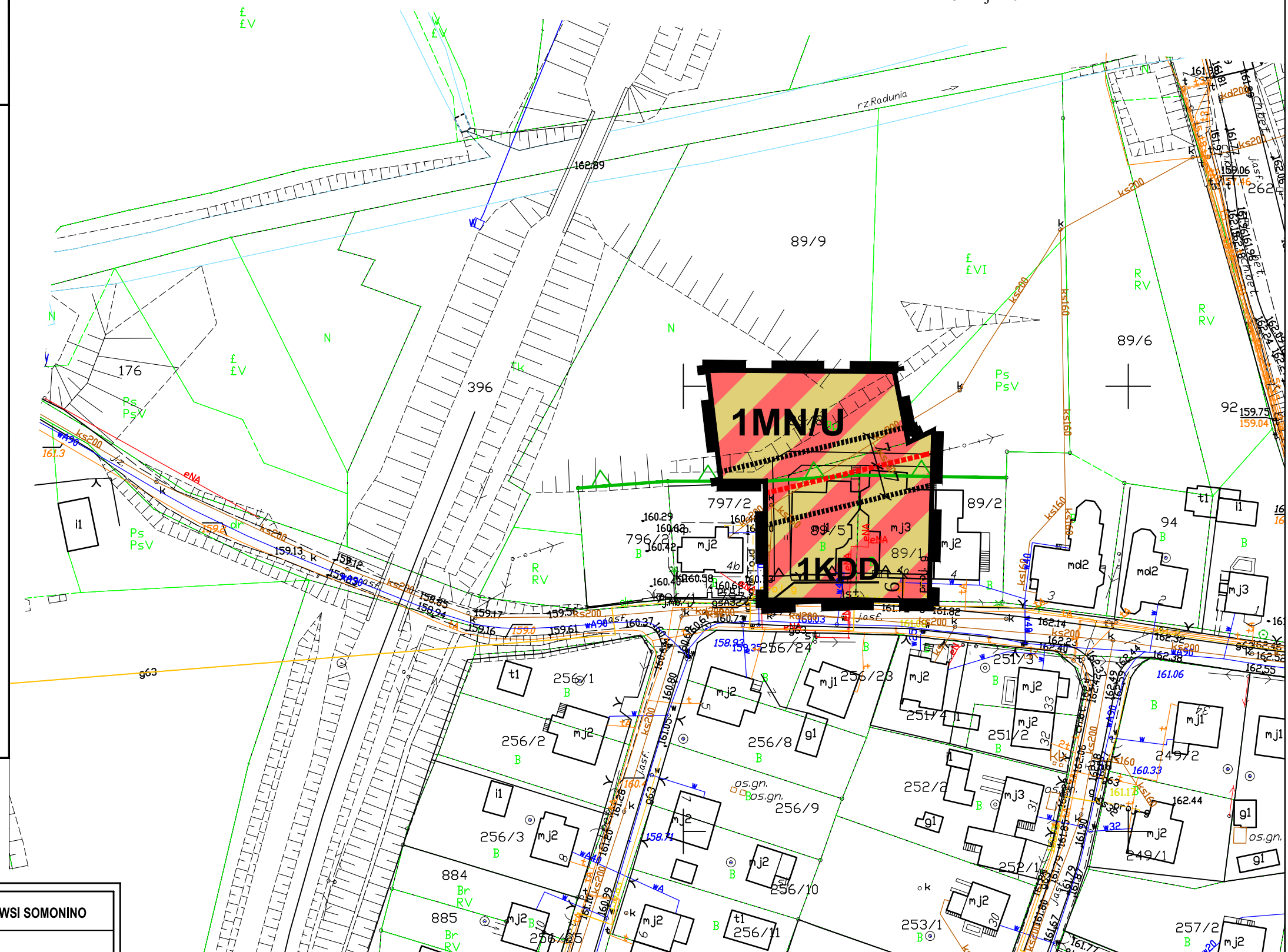
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- GRANICA STREFY OCHRONNEJ OD NAWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ
- ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI MIERZONE W METRACH

SYMBOLE PRZEZNACZENIA TERENU

- MN/U** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUG
- KDD** TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- OŚ ISTNIEJĄCEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
- GRANICA OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU DOLINY RADUNII



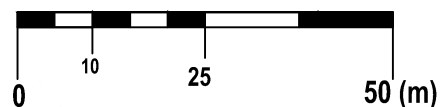
Projekt	MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI SOMONINO	
Opracowanie	MONDRA design	
	mgr inż. arch. Łukasz Woźniak ul. Długa 21. 95-030 Rzgów NIP:728 255 84 25 Regon:100540236	
Etap	UCHWALENIE	
Zespół projektowy	mgr inż. arch. Łukasz Woźniak mgr Tomasz Kasperowicz mgr Michał Kubiak	maj 2022
		1:1 000



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTÓW WSI SOMONINO

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXVIII/401/2022
Rady Gminy Somonino
z dnia 25 maja 2022 r.

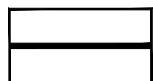
SKALA 1:1 000



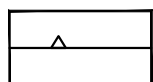
OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE



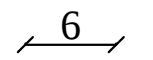
GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM



LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA



NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY



ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI MIERZONE W METRACH

SYMBOLE PRZEZNACZENIA TERENU



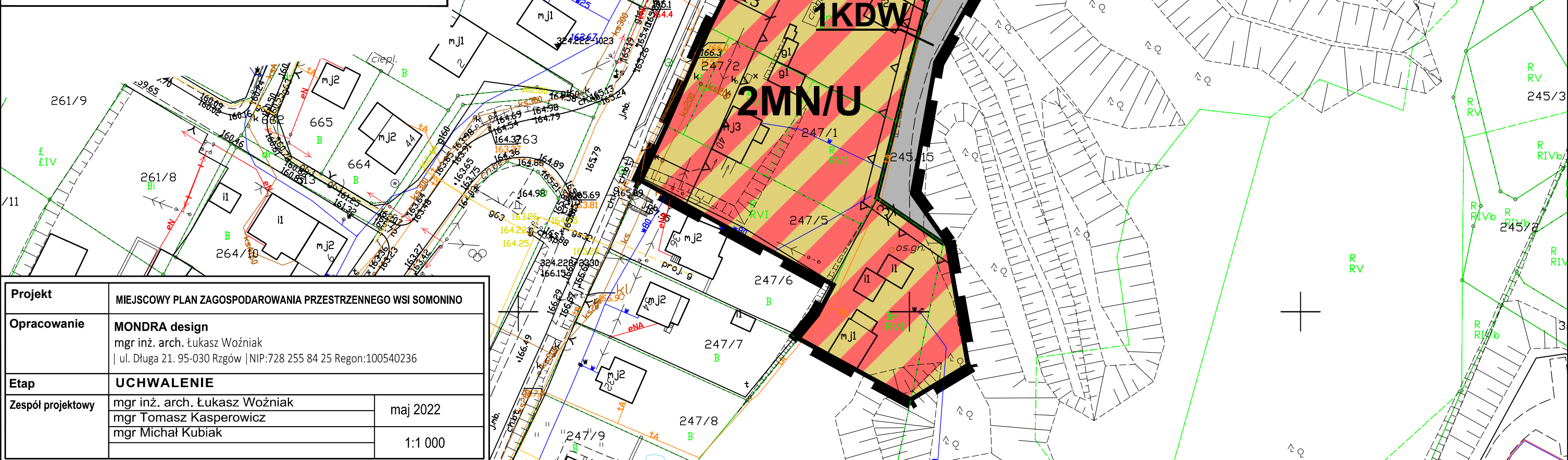
TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
I USŁUG



TEREN ZABUDOWY USŁUG PUBLICZNYCH



TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ

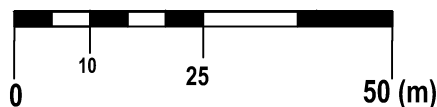


Projekt	MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI SOMONINO	
Opracowanie	MONDRA design	
	mgr inż. arch. Łukasz Woźniak ul. Długa 21. 95-030 Rzgów NIP:728 255 84 25 Regon:100540236	
Etap	UCHWALENIE	
Zespół projektowy	mgr inż. arch. Łukasz Woźniak	maj 2022
	mgr Tomasz Kasperowicz mgr Michał Kubiak	1:1 000



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXVIII/401/2022
Rady Gminy Somonino
z dnia 25 maja 2022 r.

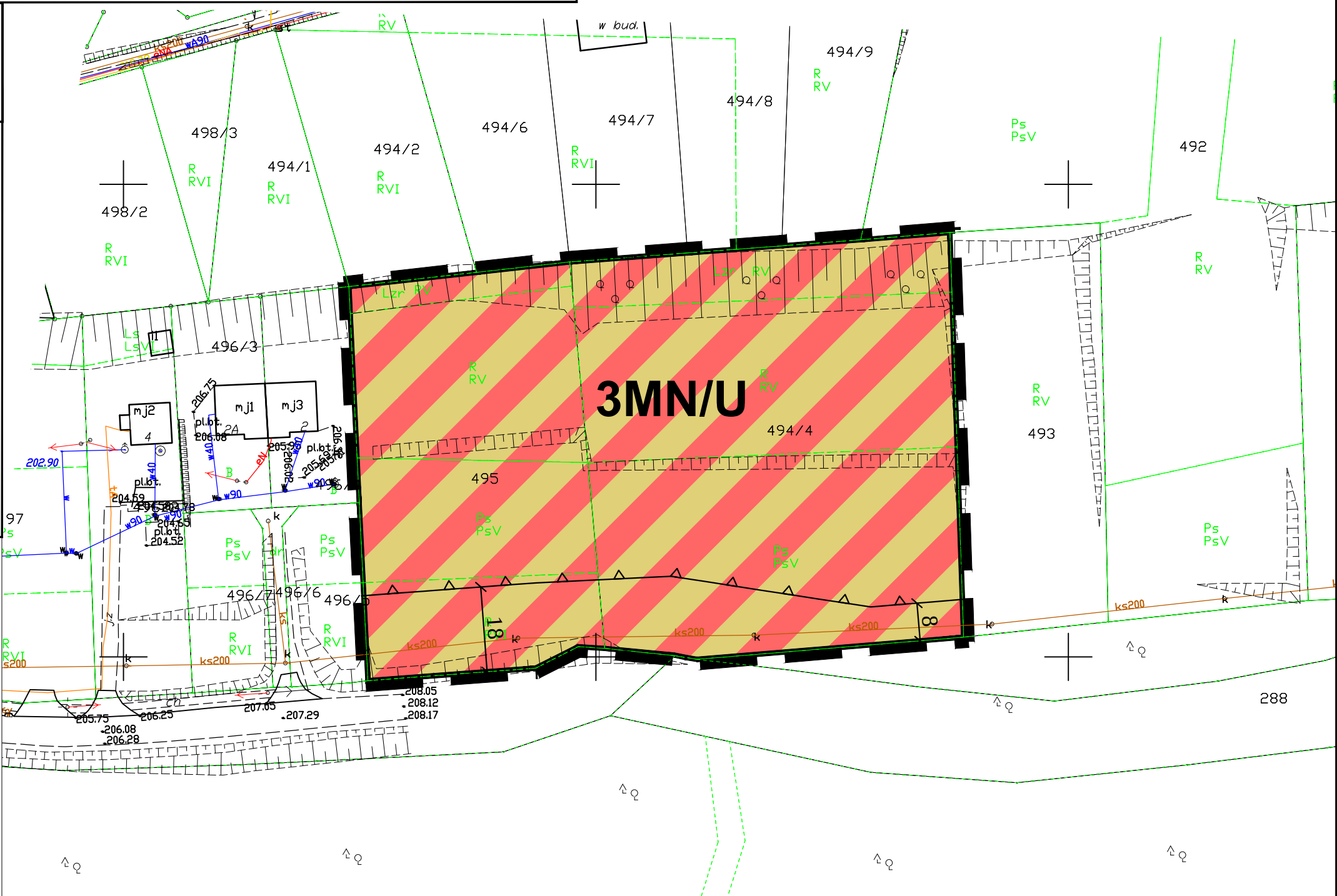
SKALA 1:1 000



OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE



SYMBOL PRZEZNACZENIA TERENU



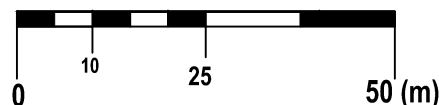
Projekt	MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI SOMONINO		
Opracowanie	MONDRA design mgr inż. arch. Łukasz Woźniak ul. Długa 21. 95-030 Rzgów NIP:728 255 84 25 Regon:100540236		
Etap	UCHWALENIE		
Zespół projektowy	mgr inż. arch. Łukasz Woźniak	maj 2022	
	mgr Tomasz Kasperowicz		
	mgr Michał Kubiak	1:1 000	



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTÓW WSI SOMONINO

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXVIII/401/2022
Rady Gminy Somonino
z dnia 25 maja 2022 r.

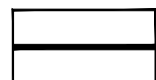
SKALA 1:1 000



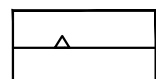
OZNACZENIA OBOWIAZUJĄCE



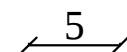
GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM



LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA



NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

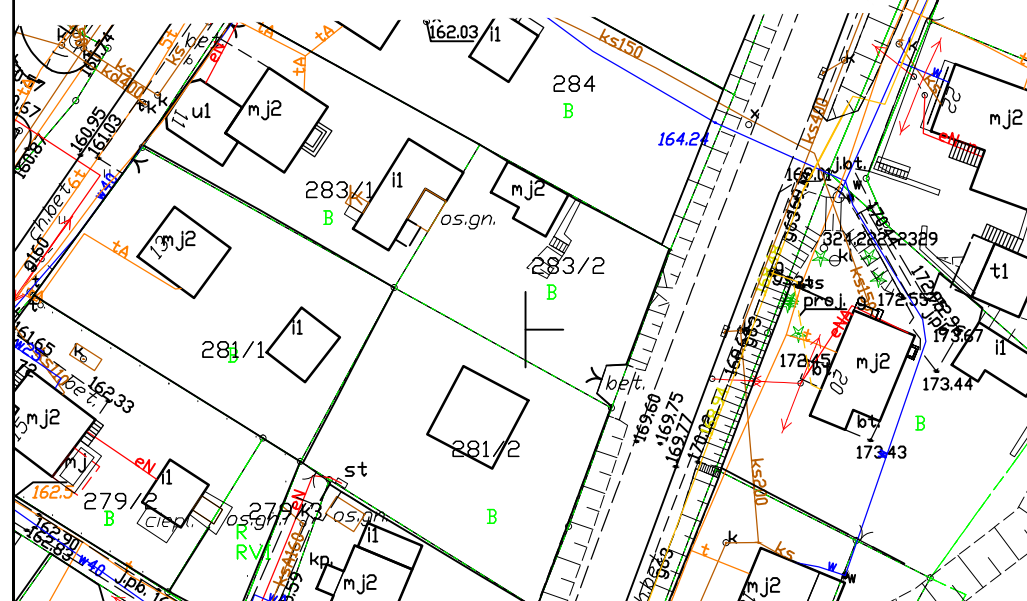


ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI MIERZONE W METRACH

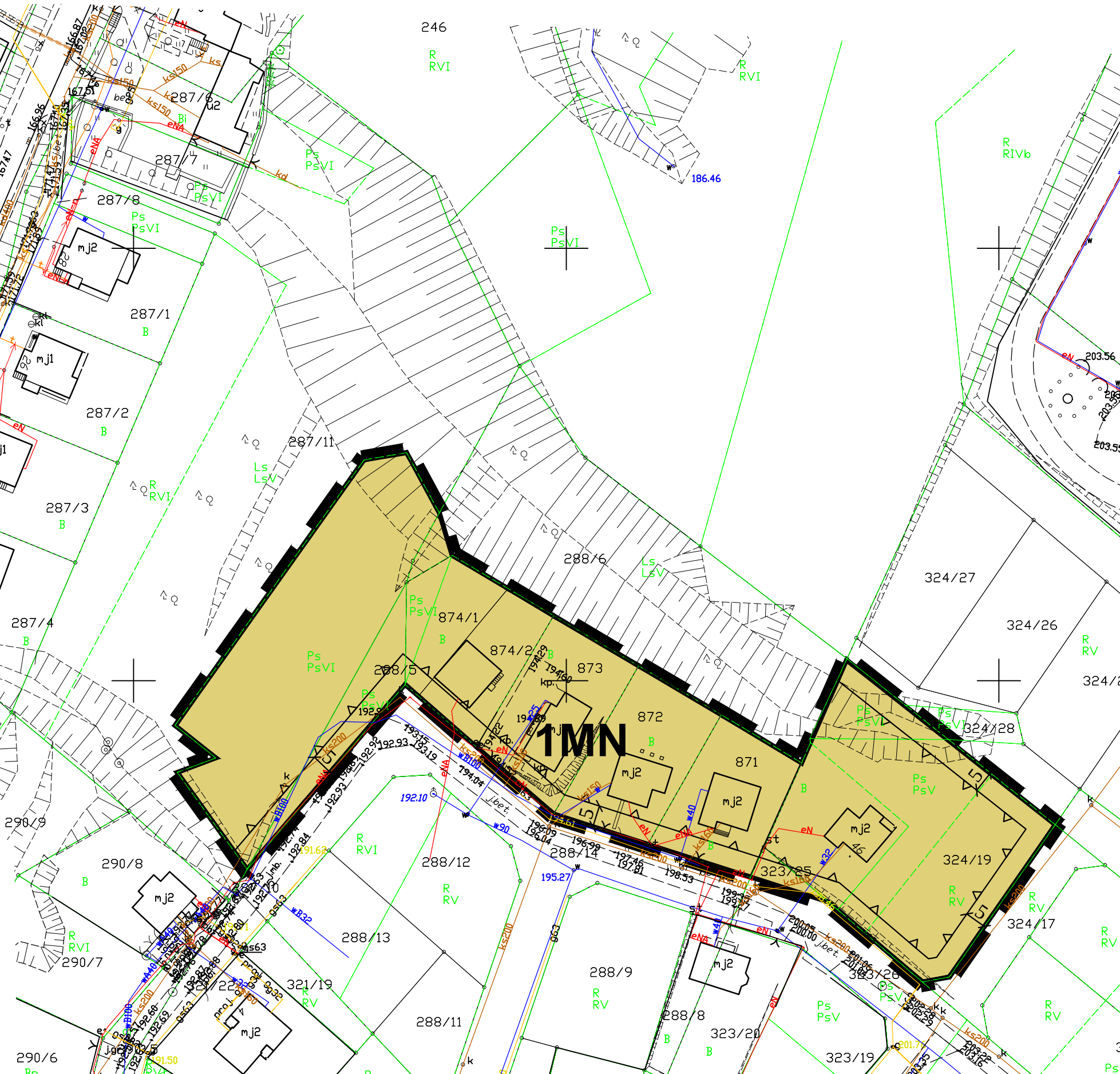
SYMBOL PRZEZNACZENIA TERENU



TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ



Projekt	MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI SOMONINO	
Opracowanie	MONDRA design mgr inż. arch. Łukasz Woźniak ul. Długa 21. 95-030 Rzgów NIP:728 255 84 25 Regon:100540236	
Etap	UCHWALENIE	
Zespół projektowy	mgr inż. arch. Łukasz Woźniak mgr Tomasz Kasperowicz mgr Michał Kubiak	maj 2022
		1:1 000





Załącznik Nr 6 do uchwały Nr XXXVIII/401/2022
Rady Gminy Somonino
z dnia 25 maja 2022 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 2022 r. poz. 503).

**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 2022 r. poz. 503) Rada Gminy Somonino stwierdza, iż po uprawomocnieniu się miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi Somonino 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 zdolności finansowej gminy 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 8 do uchwały Nr XXXVIII/401/2022

Rady Gminy Somonino

z dnia 25 maja 2022 r.

Zalacznik8.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
fragmentów wsi Somonino

1. Podstawa prawna

Uchwała została podjęta na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), 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, 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

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 oraz ustaleń obowiązującego planu.

b) walory architektoniczne i krajobrazowe

Obszar objęty planem posiada wysokie walory krajobrazowe. Ustalone wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu zostały skorelowane z istniejącą zabudową oraz wzięto pod uwagę ukształtowanie terenu. Ustalono również zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej.

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

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. 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 ustalono klasyfikację 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 drogę wewnętrzną (teren 1KDW) oraz pod fragment terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniowo-usługową (teren 2MN/U) uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

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.),

poza terenem cmentarza 1ZC wpisanego do Gminnej Ewidencji Zabytków dla którego ustalono strefę ochrony konserwatorskiej zabytkowego cmentarza.

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

Na rysunku planu oznaczono granice stref ochronnych od napowietrznych linii elektroenergetycznych, w którym mogą występować ograniczenia w lokalizacji obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi. W przypadku likwidacji linii ograniczenia nie obowiązują

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;

Obszary objęte planem zlokalizowane są w granicach struktury funkcjonalno-przestrzennej miejscowości Somonino z dostępem do dróg publicznych oraz istniejącej infrastruktury technicznej (sieci wodociągowej, elektroenergetycznej, gazowej i 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.

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 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 zmianie ustaleń obowiązującego planu zgodnie z wnioskami właścicieli nieruchomości oraz na dostosowaniu ustaleń planu do istniejącego zagospodarowania terenu (droga wewnętrzna oznaczona symbolem 1KDW oznaczona w obowiązującym planie jako las).

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

W granicach obszaru objętego planem występuje infrastruktura techniczna (sieć wodociągowa, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna, gazowa oraz kanalizacja sanitarna). Realizacja części planu będzie wymagała rozbudowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej. 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 XV/137/2019 z dnia 18 grudnia 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Somonino ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego do dnia 28 lutego 2020 r.

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 30 marca 2022 r. do 21 kwietnia 2022 r. Dnia 7 kwietnia 2022 r. o godzinie 12.00 odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do 06 maja 2022 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagi do projektu planu. Do projektu planu 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 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 Somonino wynika z wniosków właścicieli nieruchomości, konieczności uzyskania zgód na zmianę przeznaczenia fragmentów terenów lasów na cele nieleśne (pod teren drogi 1KDW i fragment terenu 2MN/U) oraz na przeznaczeniu nowych terenów pod zabudowę zgodnie z obowiązującym studium, które posiadają bezpośredni dostęp do dróg publicznych i infrastruktury technicznej.

Po podjęciu przez Radę Gminy Somonino uchwały Nr XV/137/2019 z dnia 18 grudnia 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Somonino ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego do dnia 28 lutego 2020 r.

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 30 marca 2022 r. do 21 kwietnia 2022 r. Dnia 7 kwietnia 2022 r. o godzinie 12.00 odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do 06 maja 2022 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagi do projektu planu. Do projektu planu nie złożono uwag.

Projekt planu miejscowego został sporządzony z prognozą oddziaływania ustaleń planu na środowisko i uzyskał opinie i uzgodnienia 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 Somonino. Nowe tereny przeznaczone pod zabudowę stanowią przedłużenie już istniejącej zabudowy mieszkaniowej, które posiadają dostęp do dróg publicznych 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 Somonino wynika z bieżących potrzeb planistycznych i nie narusza ustalonych kierunków rozwoju określonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Somonino. Plan nie zawiera ustaleń, które mogłyby w jakikolwiek sposób kolidować z zapisami ww. dokumentu. 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

Część istniejących dróg publicznych 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 Somonino. Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu ustalono 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.