Podpisany przez:
Andrzej Sotysek
dnia 14 wrzenia 2022 r.

UCHWAŁA NR XLIII/420/2022
RADY GMINY SOMONINO

z dnia 14 września 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Borcz

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, ze zm.), art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1, art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Somonino, przyjętego uchwałą nr XXI/198/2020 Rady Gminy Somonino z dnia 26 października 2020 r., **Rada Gminy Somonino uchwala co następuje**:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Borcz, zwany dalej „planem miejscowym", w granicach zgodnie z rysunkiem planu miejscowego w skali 1:1000 zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Borcz".

2. Załącznikami do uchwały są:

1) rysunek planu miejscowego – załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego - załącznik nr 2;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania - załącznik nr 3;

4) dane przestrzenne planu miejscowego - załącznik nr 4.

3. Plan miejscowy dotyczy obszaru, którego granice określono zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały nr XXXII/233/09 Rady Gminy Somonino z dnia 29 grudnia 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Borcz, z wyłączeniem działek nr ewid: 309/1, 161/2, 1/18, 1/19, 1/20, 1/21, 1/22, 1/23, 1/67, 1/68, 1/69, 1/70, 1/71, 1/72, 1/73, 1/74, 1/75, 1/76, 1/77, 1/78, 1/79, 1/80, 1/81, 1/82, 1/83 oraz fragmentów działek nr ewid.: 281/36, 1/98, 1/103, 3204/2, 3203/1, 3158/4, 3201/1 zgodnie z załącznikiem graficznym.

4. Granice obszaru objętego planem miejscowym oznaczono na rysunku planu miejscowego.

§ 2. 1. Plan miejscowy ustala:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;

9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

11) stawki procentowe na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

2. W planie miejscowym nie określa się, ze względu na brak uwarunkowań:

1) terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

3. Dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie ustalenia ogólne zawarte w Rozdziałach 2-7 oraz ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale 8.

§ 3. 1. Ustaleniami obowiązującymi są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu miejscowego:

1) granice obszaru objętego planem miejscowym,

2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

3) wymiarowanie (podane w metrach);

4) symbol przeznaczenia terenów,

5) ustalenia dotyczące kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy,

b) obowiązująca linia zabudowy,

c) miejsce zmiany linii zabudowy,

d) brak powiązania komunikacji kołowej,

6) ustalenia obowiązujące wynikające z przepisów odrębnych:

a) granica pasa technologicznego od linii elektroenergetycznych: wysokiego napięcia 110 kV i średniego napięcia 15 kV,

b) granica strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej - granica obszaru wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego (zespół dworsko-parkowy z folwarkiem),

c) obszar objęty ochroną konserwatorską poprzez wpis do rejestru zabytków (park dworski w zespole dworsko-parkowym z folwarkiem, nr rejestru 1238 dec. z dnia 20.07.1988 r.),

d) obiekt objęty ochroną konserwatorską poprzez wpis do rejestru zabytków (nr rejestru 1238 dec. z dnia 20.07.1988 r.) - dawny dwór w zespole dworsko-parkowym z folwarkiem, dawny budynek magazynowy, dwa dawne budynki inwentarskie: warchlakarnia, owczarnia, dawna gorzelnia,

e) obiekt zabytkowy ujęty w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków - dawne budynki gospodarcze: stodoła, obora,

f) obiekt o zachowanych wartościach historyczno-kulturowych współtworzący historyczną zabudowę w obrębie układu ruralistycznego wsi folwarcznej Borcz,

g) obiekt budowlany podlegający zachowaniu na terenie 1.ZP i 2.ZP,

h) historyczna lokalizacja krzyża przydrożnego,

i) granica strefy ochrony konserwatorskiej zespołu dworsko-parkowego z folwarkiem i wsi folwarcznej,

j) granica strefy ochrony konserwatorskiej ekspozycji zespołu dworsko-parkowego z folwarkiem i wsi folwarcznej,

k) historyczny przebieg dróg objęty ochroną konserwatorską,

l) strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków,

m) historyczna aleja lipowa,

n) granica Przywidzkiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu, niewymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny.

§ 4. 1 Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granicę terenów o różnym przeznaczeniu i ustalonych warunkach i zasadach zagospodarowania;

2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu miejscowego linię określającą minimalną odległość, w której jest możliwe usytuowanie budynków od drogi, z dopuszczeniem wysunięcia przed tą linię takich obiektów jak: schody, okapy, dachy, zadaszenia, wykusze, ganki, balkony, podesty, pochylnie oraz części obiektów znajdujących się w całości pod poziomem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi, określa się maksymalną odległość tego wysunięcia na 1,0 m.

3) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu miejscowego linię, przy której musi być usytuowana zewnętrzna krawędź ściany budynku, w skrajnym przypadku sam narożnik budynku, z wyłączeniem takich elementów architektonicznych jak: schody, okapy, dachy, zadaszenia, wykusze, ganki, balkony, podesty, pochylnie oraz części obiektów znajdujących się w całości pod poziomem terenu, określa się maksymalną odległość tego wysunięcia na 1,0 m. Dla budynków gospodarczych, garażowych i technicznych oraz urządzeń infrastruktury technicznej oraz przy przebudowie, rozbudowie i nadbudowie istniejących budynków w dniu wejścia w życie planu miejscowego - linia ta spełnia rolę nieprzekraczalnej linii zabudowy.

4) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć inne przepisy powszechnie obowiązującego prawa, z wyjątkiem ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

5) **przeznaczeniu terenów** – należy przez to rozumieć ustalony w planie miejscowym sposób zagospodarowania terenów, w tym rodzaj obiektów budowlanych dopuszczonych do realizacji na danym terenie;

6) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi część obszaru planu o określonym planem przeznaczeniu i ustalonych zasadach i warunkach zagospodarowania, oznaczoną symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów o tym samym przeznaczeniu.

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 wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 5. 1. Ustala się przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem: **1.MN**, **2.MN**, **3.MN**, **4.MN**, **5.MN 6.MN**, **7.MN**, **8.MN**, **9.MN**, **10.MN**, **11.MN**, **12.MN**, **13.MN**, **14.MN**, **15.MN**, **16.MN**, **17.MN**, **18.MN**, **19.MN**, **20.MN**, **21.MN**, **22.MN**, **23.MN**, **24.MN**, **25.MN**, **26.MN**, **27.MN, 28.MN**, **29.MN, 30.MN, 31.MN, 32.MN, 33.MN**;

2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, oznaczone symbolem: **1.MN/U**, **2.MN/U**, **3.MN/U**, **4.MN/U**, **5.MN/U, 7.MN/U**, **8.MN/U**, **9.MN/U**, **10.MN/U**, **11.MN/U**, **12.MN/U**, **13.MN/U**, **14.MN/U**;

3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem: **1.U**, **2.U, 3.U**;

4) tereny zabudowy usług oświaty, oznaczone symbolem: **1.UO**;

5) tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów i zabudowy usługowej, oznaczone symbolem: **1.P/U** i **2.P/U, 3.P/U**;

6) tereny zabudowy usług komunikacji, oznaczone symbolem **1.KS**;

7) tereny zieleni urządzonej, oznaczonej symbolem: **1.ZP**, **2.ZP, 3.ZP, 4.ZP**;

8) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolem: **1.RM**, **2.RM**, **3.RM**, **4.RM**, **5.RM, 6.RM, 7.RM**, **8.RM**, **9.RM, 10.RM**, **11.RM**, **12.RM**, **13.RM**, **14.RM**, **15.RM**, **16.RM**, **17.RM**, **18.RM, 19.RM**, **20.RM**, **21.RM**, **22.RM**, **23.RM**, **24.RM, 25.RM**;

9) tereny rolnicze, oznaczone symbolem **1.R**, **2.R**, **3.R**, **4.R**, **5.R**, **6.R**, **7.R**, **8.R**, **9.R**, **10.R**, **11.R**, **12.R**, **13.R**, **14.R**, **15.R**, **16.R**, **17.R**, **18.R**, **19.R, 20.R**, **21.R**, **22.R, 23.R, 24.R, 25.R**, **26.R**, **27.R**;

10) tereny lasów, oznaczone symbolem: **1. ZL, 2.ZL, 3.ZL, 4.ZL, 5.ZL, 6.ZL, 7.ZL, 8.ZL, 9.ZL, 10.ZL, 11.ZL, 12.ZL**, **13.ZL**, **14.ZL**, **15.ZL**, **16.ZL**, **17.ZL**, **18.ZL**, **19.ZL**, **20.ZL**, **21.ZL**;

11) tereny przeznaczone do zalesienia, oznaczone symbolem: **1.ZL(Z)**;

12) tereny użytków zielonych, oznaczone symbolem: **1.ZR**, **2.ZR**, **3.ZR**, **4.ZR**, **5.ZR**, **6.ZR**, **7.ZR**, **8.ZR**, **9.ZR, 10.ZR**, **11.ZR**, **12.ZR**, **13.ZR**, **14.ZR**, **15.ZR**, **16.ZR**, **17.ZR**, **18.ZR**, **19.ZR**, **20.ZR**, **21.ZR**, **22.ZR**, **23.ZR**, **24.ZR**, **25.ZR**, **26.ZR**, **27.ZR, 28.ZR, 29.ZR, 30.ZR, 31.ZR, 32.ZR;**

13) tereny wód powierzchniowych, oznaczone symbolem: **1.WS**, **2.WS**, **3.WS**, **4.WS**, **5.WS**, **6.WS**, **7.WS**, **8.WS**, **9.WS**, **10.WS**, **11.WS**, **12.WS**, **13.WS**, **14.WS, 15.WS, 16.WS**;

14) tereny dróg publicznych klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczone symbolem **1.KD-GP**;

15) tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej, oznaczone symbolem: **1.KD-L**, **2.KD-L, 3.KD-L, 4.KD-L;**

16) tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej, oznaczone symbolem: **1.KD-D**, **2.KD-D**, **3.KD-D**, **4.KD-D**, **5.KD-D**, **6.KD-D**, **7.KD-D**, **8.KD-D**, **9.KD-D, 10.KD-D**;

17) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem: **1.KD-W**, **2.KD-W**, **3.KD-W**, **4.KD-W, 5.KD-W, 6.KD-W**, **7.KD-W**, **8.KD-W**, **9.KD-W**, **10.KD-W**, **11.KD-W**, **12.KD-W**, **13.KD-W**, **14.KD-W**, **15.KD-W**, **16.KD-W**, **17.KD-W**, **18.KD-W**, **19.KD-W**, **20.KD-W**, **21.KD-W**, **22.KD-W**, **23.KD-W**, **24.KD-W**, **25.KD-W**, **26.KD-W**, **27.KD-W**, **28.KD-W**, **29.KD-W**, **30.KD-W**.

2. Nakazuje się kształtowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu miejscowego liniami zabudowy oraz zasadami, wskaźnikami i parametrami określonymi w ustaleniach szczegółowych.

§ 6. 1. Ustala się, że system przestrzeni publicznych obejmuje tereny przeznaczone do rozmieszczenia inwestycji celu publicznego:

1) tereny budowy i utrzymania dróg publicznych i infrastruktury technicznej: tereny dróg publicznych klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego, tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej, tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej;

2) tereny zabudowy usług oświaty.

2. Zagospodarowanie terenów dróg publicznych klasy drogi lokalnej i dojazdowej należy realizować w sposób zapewniający ciągłość powiązań ruchu rowerowego, a w obszarach zabudowy również ciągłość ruchu pieszego.

3. Dopuszcza się organizowanie imprez masowych oraz tymczasowych obiektów usługowych, w szczególności o funkcjach handlowo-wystawienniczych.

4. Dopuszcza się realizację miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych na terenie pomiędzy terenami dróg, a linią zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania krajobrazu:

1) Zachowanie terenów leśnych oraz zapewnienie ciągłości ich użytkowania poprzez wskazanie terenu **1.ZL(Z)** przeznaczonych pod zalesienia.

2) Ochronę funkcji środowiskowej i krajobrazowej istniejącego szpaleru drzew, zlokalizowanych w terenie 1.KD-L poprzez jego zachowanie i pielęgnację, w tym nowe nasadzenia.

3) Wkomponowanie istniejących pojedynczych drzew i ich grup w projektowane zagospodarowanie.

§ 8. 1. Obszar planu miejscowego znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 Subniecka Gdańska, w granicach którego obowiązują przepisy odrębne.

2. Nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska określonych w odrębnych przepisach.

3. Nakazuje się zadrzewienie lub zakrzewienie rodzimymi gatunkami roślin minimum 25% powierzchni terenów biologicznie czynnych na działce budowlanej.

§ 9. Zakazuje się na całym obszarze objętym planem miejscowym:

1) prowadzenia działalności powodujących przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczących wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, wód powierzchniowych i podziemnych, gleby lub ziemi;

2) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz z wyłączeniem terenów zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów i zabudowy usługowej.

§ 10. W zakresie ochrony występowania urządzeń melioracji wodnych:

1) Ustala się obowiązek ich utrzymania i konserwacji urządzeń melioracji wodnych, w granicach zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

2) Ustala się obowiązek zachowania i utrzymania drożności rowów oraz urządzeń melioracji wodnych z możliwością ich przebudowy w sposób zapewniający ich prawidłowe funkcjonowanie, zgodnie z ustaleniami planu miejscowego i przepisami odrębnymi.

§ 11. Dla terenów lub ich części położonych w zasięgu Przywidzkiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązują przepisy odrębne, w granicach zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

§ 12. W zakresie ochrony akustycznej ustala się dopuszczalne poziomy hałasu dla terenów:

1) **1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN, 9.MN, 10.MN, 11.MN, 12.MN, 13.MN, 14.MN, 15.MN, 16.MN, 17.MN, 18.MN, 19.MN, 20.MN, 21.MN, 22.MN, 23.MN, 24.MN, 25.MN, 26.MN, 27.MN, 28.MN, 29.MN, 30.MN, 31.MN 32.MN, 33.MN** – dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

2) **1.MN/U, 2.MN/U, 3.MN/U, 4.MN/U, 5.MN/U, 6.MN/U, 7.MN/U**, **8.MN/U**, **9.MN/U**, **10.MN/U**, **11.MN/U**, **12.MN/U**, **13.MN/U**, **14.MN/U** – dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,

3) **1.UO**– dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

4) **1.RM, 2.RM, 3.RM, 4.RM, 5.RM, 6.RM, 7.RM, 8.RM, 9.RM, 10.RM, 11.RM, 12.RM, 13.RM, 14.RM, 15.RM, 16.RM, 17.RM, 18.RM, 19.RM, 20.RM, 21.RM, 22.RM, 23.RM, 24.RM, 25.RM** - dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

Rozdział 4.
Zasady ochrony zabytków i dziedzictwa kulturowego, w tym krajobrazu kulturowego i dóbr kultury współczesnej

§ 13. 1. Dla terenów lub ich części położonych w zasięgu obszaru objętego wpisem do rejestru zabytków województwa pomorskiego (zespół dworsko-parkowy z folwarkiem, park w zespole dworsko-parkowym) obowiązują przepisy odrębne, w ich granicach zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

2. Dla obiektów objętych wpisem do rejestru zabytków województwa pomorskiego (dawny dwór w zespole dworsko-parkowym z folwarkiem; dawny budynek magazynowy, dawne budynki inwentarskie: warchlakarnia, owczarnia; dawna gorzelnia) obowiązują przepisy odrębne, zgodnie z ich lokalizacją wskazaną na rysunku planu miejscowego.

3. Obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków województwa pomorskiego są objęte ścisłą ochroną konserwatorską, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

4. Działania w obrębie obszarów zabytkowych, objętych ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków województwa pomorskiego), w tym prace pielęgnacyjne należy prowadzić na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,

5. W obszarze objętym wpisem do rejestru zabytków województwa pomorskiego (zespół dworsko-parkowy z folwarkiem), zgodnie z przepisami odrębnymi ustala się:

1) Zakazuje się dalszych podziałów wewnętrznych; dopuszcza się scalanie podziałów wtórnych w obrębie historycznych działek.

2) Nakazuje się kontynuację tradycji kształtowania zabudowy folwarcznej w zakresie sytuowania budynków, ich gabarytów oraz formy.

3) Dopuszcza się stosowanie nawierzchni historycznej np. bruku kamiennego.

4) W części naturalnej dawnego parku dworskiego nakazuje się zachowanie historycznych form użytkowania zieleni, zgodnie z przeznaczeniem terenu ustalonym planem miejscowym oraz zachowanie historycznego zespołu piwniczek związanych z czworakami folwarcznymi, zgodnie z ich lokalizacją wskazaną na rysunku planu miejscowego.

5) W terenie oznaczonym symbolem 2.U nakazuje się, ze względu na położenie w granicach wpisu do rejestru zabytków, kształtowanie zabudowy w nawiązaniu do tradycji budowlanej i zasad kształtowania zabudowy folwarcznej - budynki na planie wydłużonego prostokąta o proporcjach boków 1:1,2 – 1:2, ustawione równolegle do siebie z możliwością zamknięcia wnętrz przestrzennych budynkami usytuowanymi prostopadle, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

6. W obszarze objętym wpisem do rejestru zabytków województwa pomorskiego (dawny park w zespole dworsko-parkowym), zgodnie z przepisami odrębnymi ustala się:

1) Nakazuje się zachowanie historycznych form użytkowania zieleni, zgodnie z przeznaczeniem terenu ustalonym planem miejscowym.

2) Nakazuje się ochronę konserwatorską historycznego układu parku, historycznego ukształtowania terenu, historycznej zieleni komponowanej, starodrzewu oraz historycznego zagospodarowania.

3) Zakazuje się dalszych podziałów wewnętrznych; dopuszcza się scalanie podziałów wtórnych w obrębie historycznych działek.

4) Nakazuje się stosowanie tradycyjnych nawierzchni ścieżek dróg, w tym bruku kamiennego na fragmencie drogi 4.KD-L, 9.KD-W i historycznej drodze przebiegającej przez park.

§ 14. 1. Ustala się ochronę konserwatorską obiektów ujętych w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków, nie objętych inną formą ochrony, zlokalizowanych na terenie 2.U: dawne budynki gospodarcze: stodoła oraz obora, oznaczone i ponumerowane zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

2. Ochronie konserwatorskiej podlegają historyczne cechy obiektów wskazanych w ust. 1: historyczna bryła budynków, historyczny kształt dachu, historyczna dyspozycja ścian, historyczny detal architektoniczny, w tym historyczna wielkość i kształt otworów okiennych i drzwiowych, tradycyjne podziały stolarki okiennej i drzwiowej oraz historyczne materiały budowlane i kolorystyka.

§ 15. 1. W celu ochrony integralności obszaru o walorach historyczno-kulturowych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zespołu dworsko-parkowego z folwarkiem i wsi folwarcznej, w granicach zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, obejmującą:

1) zabytkowy obszar zespołu dworsko-parkowego w granicach ustalonych w decyzji o wpisie do rejestru zabytków województwa pomorskiego nr 1238 dec. z dnia 20.07.1988 r.;

2) historyczny układ ruralistyczny wsi folwarcznej Borcz i jego strukturę, w tym zachowane budynki o walorach historyczno-kulturowych współtworzące klimat historycznej zabudowy.

2. W granicach historycznego układu ruralistycznego, zgodnie z wymogami przepisów w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, nakazuje się kontynuację tradycji budowlanej wsi i regionu, w tym nawiązanie do charakterystycznej kompozycji wsi folwarcznej - ciągu czworaków wzdłuż drogi **4.KD-L** i formy tych budynków założonych na wydłużonym planie prostokąta o proporcjach boków 1:1,2 – 1:2, dwukondygnacyjnych (parte i poddasze), przykrytych wysokimi dachami dwuspadowymi, symetrycznymi o nachyleniu połaci 40^0- 50^0, w kolorze naturalnego spieku ceramicznego.

3. W granicy strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w ust. 1, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami ustala się:

1) Nakazuje się zachowanie struktury przestrzennej zespołu dworsko-parkowego z folwarkiem i historycznej wsi folwarcznej w zakresie rozplanowania dróg, linii zabudowy, kompozycji wnętrz ruralistycznych i kompozycji zieleni.

2) Nakazuje się zachowanie linii zabudowy wzdłuż drogi publicznej klasy lokalnej **4.KD-L**, stanowiącej historyczną drogę kształtującą układ ruralistyczny wsi folwarcznej, układ połaci dachowych i kierunek głównej kalenicy zabudowy – równoległej do bocznych granic działek budowlanych.

3) Nakazuje się dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie: gabarytów, wysokości oraz formy architektonicznej budynków, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu miejscowego.

4) Nakazuje się przy lokalizacji i realizacji nowej zabudowy respektowanie wszystkich ważnych cech zabytkowego zespołu, historycznego widoku na zabytek, równowagi kompozycyjnej i wzajemnych relacji między zabytkami a planowanymi do realizacji budynkami, kontynuować zasady kształtowania przestrzennego, wynikające ze struktury przestrzennej zespołu dworsko-parkowego z folwarkiem i wsi folwarcznej.

5) Nakazuje się zachowanie historycznych podziałów własnościowych wsi folwarcznej, poprowadzonych prostopadle do drogi kształtującej układ ruralistyczny, przy czym zakazuje się podziałów wewnętrznych w ramach historycznych działek ewidencyjnych oraz scaleń działek ewidencyjnych polegających na likwidacji podziałów historycznych.

6) Nakazuje się zachowanie i pielęgnację pojedynczych drzew i zadrzewień przydrożnych, związanych z historycznym zagospodarowaniem obszaru.

7) Dopuszcza się stosowanie nawierzchni historycznej m.in. bruku kamiennego w urządzeniu dróg publicznych.

8) Ustala się lokalizację obiektów o zachowanych wartościach historyczno-kulturowych współtworzących klimat historycznej zabudowy w obrębie układu ruralistycznego wsi folwarcznej Borcz, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, dla których ustala się:

   a) nakazuje się zachowanie proporcji ich brył, kształtu dachu oraz detalu architektonicznego;

   b) dopuszcza się ich przebudowę, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu miejscowego.

§ 16. 1. W celu ochrony widoków na sylwetę zespołu dworsko-parkowego z folwarkiem i wsi folwarcznej wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej ekspozycji zespołu dworsko-parkowego z folwarkiem i wsi folwarcznej, w granicach zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

2. W granicach strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w ust. 1, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych ustala się:

1) Nakazuje się kształtowanie zagospodarowania w sposób nie naruszający walorów historyczno-kulturowych sylwety zespołu dworsko-parkowego z folwarkiem i wsi folwarcznej, postrzeganych z drogi publicznej klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego **1.KD-GP** z części południowo-zachodniej drogi poprzez ograniczenie wysokości i gabarytów projektowanej zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu miejscowego;

2) Nakazuje się kształtowanie otoczenia obszaru zabytkowego w sposób nie naruszający walorów historyczno-kulturowych lokalizacji zespołu dworsko-parkowego z folwarkiem i wsi folwarcznej poprzez ograniczenie wysokości i gabarytów projektowanej zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu miejscowego.

3) Nakazuje się kształtowanie pokryć dachowych o kacie nachylenia głównych połaci od 35° do 50°, w odcieniach naturalnego spieku ceramicznego, brązów, szarości i grafitu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

4) Ustala się ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów w zakresie ustaleń szczegółowych planu miejscowego, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych w zakresie ochrony i opieki nad zabytkami.

§ 17. W celu ochrony pozostałych walorów historyczno-kulturowych obszaru objętego planem miejscowym oraz integralności historycznych elementów jego rozplanowania, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych ustala się:

1) Nakazuje się zachowanie historycznego przebiegu i funkcji komunikacyjnej dróg, położonych w terenach: **1.KD-GP**, **1.KD-L, 6.KD-D, 7.KD-D** i części terenów: **3.KDD, 4.KD-L**, jako terenów dróg publicznych – poprzez zachowanie ciągu w ramach komunikacji wewnętrznej obszaru – komunikacji pieszej lub pieszo-jezdnej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi oraz rysunkiem planu miejscowego.

2) Nakazuje się zachowanie oraz pielęgnację, w tym uzupełnianie ubytków poprzez nowe nasadzenia zieleni wysokiej – historycznej alei lipowej zlokalizowanej wzdłuż terenu **1.KD-L**, stanowiącej historyczne nasadzenia drzew wzdłuż drogi dojazdowej do dawnego założenia dworsko-parkowego z folwarkiem.

§ 18. 1. Wyznacza się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków, na terenach lub częściach terenów: **1.R, 2.R, 4.R, 6.R, 7.R, 16.R, 17.R, 18.R, 23.R, 24.R, 1.ZR, 3.ZR, 7.ZR, 8.ZR, 5.MN, 6.MN, 10.MN, 11.MN, 13.MN, 14.MN, 17.MN, 17.RM, 18.MN, 19.MN, 20.MN, 22.MN, 26.MN, 9.MN/U, 11.MN/U, 13.MN/U, 14.MN/U, 1.UO, 3.ZP, 1.P/U, 2.P/U, 3.P/U, 1.KD-GP, 1.KD-L, 1.KD-D, 2.KD-D, 4.KD-D, 5.KD-D, 6.KD-D,8.KD-D, 4.KD-W, 5.KD-W, 6.KD-W, 8.KD-W, 10.KD-W, 11.KD-W, 12.KD-W, 13.KD-W, 14.KD-W, 17.KD-W, 18.KD-W, 18.RM, 22.RM**, **25.RM** zgodnie z wymogami przepisów odrębnych, w granicach zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

2. W obrębie stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków, o których mowa w ust. 1, prace naruszające strukturę gruntu wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział 5.
Szczegółowe zasady scalania i podziału nieruchomości

§ 19. 1. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych. W przypadku ich podjęcia z inicjatywy właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości, należy odpowiednio uwzględniać poniższe zasady i warunki.

2. Ustala się minimalną powierzchnię działki wydzielonej w procedurze scalania i podziału nieruchomości:

1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN** – 1200 m^2;

2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej **MN/U** – 1500 m^2;

3) dla terenów zabudowy usługowej **U** – 2000 m^2;

4) dla terenów zabudowy usług oświaty **UO** –2000 m^2;

5) dla terenów zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów i zabudowy usługowej **P/U** – 2500 m^2;

6) dla terenu zabudowy obsługi komunikacji **1.KS** – 50 m^2.

3. Ustala się minimalną szerokość frontu działek wydzielonych w procedurze scalania i podziału nieruchomości – 20,0 m;

4. Kąt położenia granic działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego: od 60° do 120°.

5. Ustalone parametry w pkt 1-4 nie dotyczą parametrów działek wyznaczanych pod drogi publiczne i wewnętrzne oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 20. 1. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:

1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN** – 1200 m^2;

2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej **MN/U** – 1500 m^2;

3) dla terenów zabudowy usługowej **U** – 2000 m^2;

4) dla terenów zabudowy usług oświaty **UO** –2000 m^2;

5) dla terenów zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów i zabudowy usługowej **P/U** – 2500 m^2;

6) dla ternu zabudowy obsługi komunikacji **KS** – 50 m^2.

2. Dopuszcza się podział na działki niespełniające parametrów określonych w ust. 1 wyłącznie w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, wydzielenia działki pod drogę, powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

Rozdział 6.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 21. Ustala się ponadlokalny oraz lokalny system komunikacji obszaru w oparciu o istniejące i projektowane drogi publiczne, których tereny oznaczono na rysunku planu symbolem:

1) **1.KD-GP** – stanowiące tereny drogi publicznej (droga krajowa nr 20) klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego;

2) **1.KD-L, 2.KD-L, 3.KD-L, 4.KD-L** – stanowiące drogi publiczne (drogi gminne) klasy drogi lokalnej;

3) **1.KD-D, 2.KD-D, 3.KD-D, 4.KD-D, 5.KD-D,6.KD-D, 7.KD-D, 8.KD-D, 9.KD-D, 10.KD-D -** stanowiące drogi publiczne (drogi gminne) klasy drogi dojazdowej.

2. Ustala się, że drogi wewnętrzne: **1.KD-W, 2.KD-W, 3.KD-W, 4.KD-W, 5.KD-W, 6.KD-W, 7.KD-W, 8.KD-W, 9.KD-W, 10.KD-W, 11.KD-W, 12.KD-W, 13.KD-W, 14.KD-W, 15.KD-W, 16.KD-W, 17.KD-W, 18.KD-W, 19.KD-W, 20.KD-W, 21.KD-W, 22.KD-W, 23.KD-W, 24.KD-W, 25.KD-W, 26.KD-W, 27.KD-W, 28.KD-W 29.KD-W, 30.KD-W** stanowią niepubliczne ciągi komunikacyjne.

3. Ustala się powiązanie lokalnego układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym poprzez tereny dróg publicznych.

4. Warunki zagospodarowania dla poszczególnych terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w Rozdziale 8.

5. Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej:

1) Ustala się minimalne ilości miejsc parkingowych dla terenów:

   a) **MN, RM** – 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny oraz dodatkowo 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej usług,

   b) **MN/U -** 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny oraz dodatkowo 2 miejsca na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej usług,

   c) **U, KS** - 2 miejsca na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej usług,

   d) **UO** - 1 miejsce na każde rozpoczęte 200 m^2 powierzchni użytkowej usług,

   e) **P/U** - 1 miejsce postojowe na 4 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie,

   f) w przypadku gdy powierzchnia użytkowa usług jest większa niż 400 m^2 należy dodatkowo zapewnić jedno miejsce do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

2) Miejsca postojowe oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy zlokalizować w ramach działek budowlanych, na których usytuowane są budynki i budowle, którym towarzyszą.

3) Realizację miejsc do parkowania dla samochodów dopuszcza się w: garażach wbudowanych w bryłę budynku, budynkach garażowych, parkingach naziemnych, garażach podziemnych oraz w formie miejsc do parkowania wydzielonych wzdłuż dróg publicznych i wewnętrznych.

4) Zakazuje się realizacji miejsc do parkowania dla samochodów w terenie drogi publicznej klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego.

§ 22. 1. Ustala się obsługę w zakresie infrastruktury technicznej poprzez istniejące i projektowane uzbrojenie terenu zlokalizowane w liniach rozgraniczających dróg, powiązane z systemem infrastruktury technicznej, zlokalizowanym poza obszarem planu miejscowego.

2. Ustala się utrzymanie istniejącej infrastruktury technicznej, jej przebudowę, rozbudowę, wymianę lub rozbiórkę oraz lokalizację nowej infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, w formie tradycyjnej jak i z wykorzystaniem nowych technologii, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg, jeśli wymagają tego względy techniczno-użytkowe.

§ 23. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) zaopatrzenie poprzez sieć wodociągową, połączoną z gminnym systemem wodociągowym;

2) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy zrealizować zgodnie z przepisami odrębnymi.;

3) budowę oraz rozbudowę wodociągu należy prowadzić w sposób zapewniający odpowiednią jego wydajność, jako źródła wody do celów przeciwpożarowych;

4) dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć wody w celach gospodarczych, wyłącznie na terenach zabudowy zagrodowej i terenach rolniczych.

§ 24. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:

1) odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej;

2) obowiązek podłączenia nieruchomości do sieci kanalizacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasowego gromadzenia nieczystości ciekłych lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi, do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej;

4) na terenach oznaczonych symbolem P/U dopuszcza się lokalizację podziemnych oczyszczalni biologiczno-mechanicznych, podziemnych zbiorników bezodpływowych na ścieki o łącznej powierzchni wszystkich zbiorników nie większej niż 100 m^3 i zbiorników retencyjnych;

§ 25. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

1) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych powierzchniowo w granicach terenu poprzez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu, poprzez stosowanie systemów rozsączających, zbiorników odparowujących, studni chłonnych, odprowadzanie do rowów i kanałów, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z jezdni poprzez projektowaną kanalizację deszczową oraz rowy i kanały, docelowo zastępowanych kanalizacją deszczową.

§ 26. 1. Ustala się zaopatrzenia w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej za pośrednictwem linii elektroenergetycznych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych; dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych zlokalizowanych w sąsiedztwie linii rozgraniczających dróg z bezpośrednim dostępem do drogi.

2. Dopuszcza się lokalizację w celu zaopatrzenie w energię elektryczną indywidualnych instalacji odnawialnych źródeł energii o łącznej mocy nie większej niż 100 kW, z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących energię wiatru.

3. Ustala się strefy techniczne od napowietrznych linii elektroenergetycznych, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego:

1) średniego napięcia 15 kV - w odległości 7,0 m od osi linii;

2) wysokiego napięcia 110 kV - w odległości 20,0 m od osi linii;

4. Dla stref wymienionych w ust. 4 ustala się:

1) zakaz lokalizacji budynków lub pomieszczeń przeznaczonych na pobyt stały ludzi oraz zakaz sadzenia drzew, których naturalna wysokość przekracza 2,0 m;

2) dopuszcza się lokalizację budynków lub pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w pasach technicznych linii elektroenergetycznych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów, w przypadku likwidacji lub skablowania istniejących linii elektroenergetycznych.

§ 27. Ustala się zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych oraz dla potrzeb przygotowania ciepłej wody użytkowej z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem paliw ekologicznych, w tym sieci energii elektrycznej oraz innych nośników spalanych w urządzeniach spełniających środowiskowe normy jakości emisji.

§ 28. Ustala się obsługę telekomunikacyjną poprzez wykorzystanie istniejącej i projektowanej infrastruktury sieci bezprzewodowych oraz przewodowych, z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, wymiany jak i rozbiórki, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 29. W zakresie usuwania nieczystości stałych ustala się:

1) gromadzenia odpadów i nieczystości stałych w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) odpady technologiczne należy gromadzić w zamkniętych pomieszczeniach, w szczelnych zbiornikach, opróżnianych zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zakazuje się lokalizacji składowisk odpadów.

§ 30. Dopuszcza się realizację innej niż wymieniona infrastruktury technicznej, wymaganej do rozwoju obszaru objętego planem, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 7.
Ustalenia dotyczące stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu

§ 31. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego dla terenów:

1) **1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN, 9.MN, 10.MN, 11.MN, 12.MN, 13.MN, 14.MN, 15.MN, 16.MN, 17.MN, 18.MN, 19.MN, 20.MN, 21.MN, 22.MN, 23.MN, 24.MN, 25.MN, 26.MN, 27.MN**, **28.MN, 29.MN, 30.MN, 31.MN 32.MN, 33.MN** na 30%;

2) **1.MN/U**, **2.MN/U**, **3.MN/U**, **4.MN/U**, **5.MN/U, 6.MN/U, 7.MN/U**, **8.MN/U**, **9.MN/U**, **10.MN/U**, **11.MN/U**, **12.MN/U**, **13.MN/U**, **14.MN/U** na 30%;

3) **1.U**, **2.U**, **3.U** na 30%;

4) **1.P/U** i **2.P/U, 3.P/U** na 30%;

5) dla pozostałych terenów na 0,01%.

Rozdział 8.
Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 32. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem: **1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN** przeznaczonych pod **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** dopuszcza się lokalizację:

1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rozumieniu przepisów odrębnych,

2) obiektów i elementów zagospodarowania działek budowlanych, niezbędnych do ich prawidłowego funkcjonowania: budowli, dojść, dojazdów, parkingów, zieleni oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;

2) Kalenica równoległe bądź prostopadłe do bocznej granicy działki budowlanej;

3) Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, możliwość jej przebudowy i rozbudowy.

4) Ustala się wskaźniki zagospodarowania terenów w odniesieniu do działki budowlanej:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy - 25% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 45% powierzchni działki budowlanej,

c) minimalna intensywność zabudowy - 0,05,

d) maksymalna intensywność zabudowy – 0,40.

5) Ustala się zasady, parametry i gabaryty kształtowania zabudowy:

a) wysokość projektowanej zabudowy:

-budynków mieszkalnych do 9,0 m,

-budynków gospodarczych, garażowych – do 6,0 m,

b) dachy budynków mieszkalnych: płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe ze spadkiem głównej połaci dachu do 50^0, kalenica główna jako równoległa lub prostopadła do bocznych granic działki budowlanej,

c) dachy budynków gospodarczych, garażowych: płaskie, jednospadowe lub dwuspadowe.

3. Ustala się ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów, na części terenu 5.MN, związane z położeniem w strefie ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, dla których obowiązują ustalenia Rozdziału. 4. Zasady ochrony zabytków i dziedzictwa kulturowego, w tym krajobrazu kulturowego i dóbr kultury współczesnej.

4. Obsługa komunikacyjna terenów:

1) **1.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN** – z drogi publicznej klasy drogi lokalnej 1.KD-L;

2) **2.MN, 3.MN**– z drogi publicznej klasy drogi lokalnej 1.KD-L oraz z drogi wewnętrznej 2.KD-W;

3) **7.MN** - z drogi publicznej klasy drogi dojazdowej 1.KD-D.

§ 33. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem: **10.MN, 14.MN** przeznaczonych pod **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** dopuszcza się lokalizację:

1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rozumieniu przepisów odrębnych,

2) obiektów i elementów zagospodarowania działek budowlanych, niezbędnych do ich prawidłowego funkcjonowania: budowli, dojść, dojazdów, parkingów, zieleni oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego; linie zabudowy terenu 10.MN uwzględniają wymogi ekspozycji ścian obiektów o zachowanych wartościach historyczno-kulturowych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

2) Dla terenu 10.MN kalenica równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczającej drogi publicznej 1.KD-GP, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych w zakresie ochrony i opieki nad zabytkami

3) Dla terenu 14.MN kalenica równoległe bądź prostopadłe do południowej granicy działki budowlanej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych w zakresie ochrony i opieki nad zabytkami.

4) Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, możliwość jej przebudowy i rozbudowy.

5) Dla terenu 10.MN zakazuje się rozbudowy i nadbudowy budynku chronionego w planie miejscowym (obiekt o zachowanych wartościach historyczno-kulturowych), zgodnie z wymogami przepisów odrębnych w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

6) Ustala się wskaźniki zagospodarowania terenów w odniesieniu do działki budowlanej:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy - 20% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 45% powierzchni działki budowlanej,

c) minimalna intensywność zabudowy - 0,05,

d) maksymalna intensywność zabudowy – 0,40,

e) dla terenu 9.MN, ze względu na położenie w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu dworsko-parkowego z folwarkiem i wsi folwarcznej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych ustala się maksymalną wysokość posadowienia parteru rozumianą jako maksymalną wysokość posadzki parteru mierzoną od projektowanego gruntu do 0,60 m.

4) Ustala się zasady, parametry i gabaryty kształtowania zabudowy:

a) wysokość projektowanej zabudowy:

-budynków mieszkalnych do 8,0 m,

-budynków gospodarczych, garażowych – do 6,0 m,

b) geometria dachu:

-budynków mieszkalnych: dachy dwuspadowe ze spadkiem głównej połaci dachu od 40□do 50□ w kolorze naturalnego spieku ceramicznego, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, kalenica główna jako równoległa lub prostopadła do bocznych granic działki budowlanej, dla terenu **14.MN** - kalenica główna jako równoległa do linii rozgraniczającej z terenem 2.U,

-budynków gospodarczych, garażowych: dachy jednospadowe lub dwuspadowe w kolorze naturalnego spieku ceramicznego, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

3. Ustala się ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów, w granicach zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, dla których dla których zgodnie z wymogami przepisów w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami obowiązują ustalenia Rozdziału. 4. Zasady ochrony zabytków i dziedzictwa kulturowego, w tym krajobrazu kulturowego i dóbr kultury współczesnej.

1) związane z lokalizacją w obszarze objętym ochroną konserwatorską poprzez wpis do rejestru zabytków województwa pomorskiego (zespół dworsko-parkowy z folwarkiem);

2) związane z położeniem w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu dworsko-parkowego z folwarkiem i wsi folwarcznej;

3) na części terenów - związane z położeniem w strefie ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

4. Obsługa komunikacyjna terenów:

4) **10.MN** – z drogi publicznej klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego 1.KD-GP,

5) **14.MN** - z drogi wewnętrznej 8.KD-W.

§ 34. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **16.MN** przeznaczonego pod **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:** dopuszcza się lokalizację obiektów i elementów zagospodarowania działek budowlanych, niezbędnych do ich prawidłowego funkcjonowania: budowli, dojść, dojazdów, parkingów, zieleni oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) Zakazuje się realizacji nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych w zakresie ochrony i opieki nad zabytkami.

2) Zakazuje się rozbudowy i nadbudowy budynków chronionych w planie miejscowym (obiektów o zachowanych wartościach historyczno-kulturowych), zgodnie z wymogami przepisów odrębnych w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

3) Dopuszcza się zachowanie istniejącego budynku, przy czym zakazuje się jego rozbudowy i nadbudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony i opieki nad zabytkami.

4) Ustala się wskaźniki zagospodarowania terenów w odniesieniu do działki budowlanej, uwzględniające wymogi przepisów odrębnych dotyczących ochrony i opieki nad zabytkami:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy - 20%,

b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 45%,

c) minimalna intensywność zabudowy - 0,05,

d) maksymalna intensywność zabudowy – 0,40.

3) Ustala się zasady, parametry i gabaryty kształtowania zabudowy:

a) wysokość projektowanej zabudowy: budynków gospodarczych, garażowych – do 6,0 m,

b) dachy budynków gospodarczych, garażowych: dachy jednospadowe lub dwuspadowe, w kolorze naturalnego spieku ceramicznego, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

3. Ustala się ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów, w granicach zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, dla których dla których zgodnie z wymogami przepisów w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami obowiązują ustalenia Rozdziału. 4. Zasady ochrony zabytków i dziedzictwa kulturowego, w tym krajobrazu kulturowego i dóbr kultury współczesnej:

1) związane z lokalizacją w obszarze objętym ochroną konserwatorską poprzez wpis do rejestru zabytków województwa pomorskiego (zespół dworsko-parkowy z folwarkiem);

2) związane z położeniem w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu dworsko-parkowego z folwarkiem i wsi folwarcznej.

4. Obsługa komunikacyjna terenu z drogi wewnętrznej 9.KD-W.

§ 35. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem: **8.MN**, **9.MN**, **11.MN**, **12.MN, 13MN, 15.MN** przeznaczonych pod **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** dopuszcza się lokalizację:

1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rozumieniu przepisów odrębnych,

2) obiektów i elementów zagospodarowania działek budowlanych, niezbędnych do ich prawidłowego funkcjonowania: budowli, dojść, dojazdów, zieleni i obiektów małej architektury oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;

2) Kalenica równoległe bądź prostopadłe do bocznej granicy działki budowlanej.

3) Dla terenu 12.MN dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, możliwość jej przebudowy i rozbudowy, zachowanie istniejących pokryć dachowych.

3) Ustala się wskaźniki zagospodarowania terenów w odniesieniu do działki budowlanej:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 60% powierzchni działki budowlanej,

c) minimalna intensywność zabudowy - 0,05,

d) maksymalna intensywność zabudowy – 0,40.

4) Ustala się zasady, parametry i gabaryty kształtowania zabudowy:

a) wysokość projektowanej zabudowy:

-budynków mieszkalnych do 9,0 m,

-budynków gospodarczych, garażowych – do 6,0 m,

b) dachy budynków mieszkalnych: dachy dwuspadowe, ze spadkiem głównej połaci dachu od 40^0 do 50^0, w kolorze naturalnego spieku ceramicznego, brązów, szarości i grafitu, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, kalenica główna jako równoległa lub prostopadła do bocznych granic działki budowlanej,

c) dachy budynków gospodarczych, garażowych: dachy jednospadowe lub dwuspadowe, w kolorze naturalnego spieku ceramicznego, brązów, szarości i grafitu, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

3. Ustala się ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów, w granicach zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, dla których dla których zgodnie z wymogami przepisów w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami obowiązują ustalenia Rozdziału. 4. Zasady ochrony zabytków i dziedzictwa kulturowego, w tym krajobrazu kulturowego i dóbr kultury współczesnej:

1) związane z położeniem w strefie ochrony konserwatorskiej ekspozycji zespołu dworsko-parkowego z folwarkiem i wsi folwarcznej,

2) dla części terenu **11.MN, 13.MN**- związane z położeniem w strefie ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków,

3) dla części terenu **13.MN** - związane z położeniem w obszarze objętym ochroną konserwatorską poprzez wpis do rejestru zabytków województwa pomorskiego (zespół dworsko-parkowy z folwarkiem) oraz w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu dworsko-parkowego z folwarkiem i wsi folwarcznej.

4. Obsługa komunikacyjna terenów:

1) **8.MN, 9.MN** - z drogi publicznej klasy drogi dojazdowej 2.KD-D;

2) **11.MN** - z drogi publicznej klasy drogi dojazdowej 4.KD-D oraz z dróg wewnętrznych: 4.KD-W, 6.KD-W, 7.KD-W;

3) **12.MN** - z drogi publicznej klasy drogi dojazdowej 4.KD-D, z drogi publicznej klasy drogi lokalnej 4.KD-L oraz z dróg wewnętrznych: 6.KD-W, 7.KD-W;

4) **13.MN** - z drogi publicznej klasy drogi lokalnej 4.KD-L oraz z dróg wewnętrznych: 5.KD-W, 6.KD-W, 8.KD-W;

5) **15.MN** – z drogi publicznej klasy drogi lokalnej 4.KD-L oraz z drogi wewnętrznej 8.KD-W.

§ 36. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem: **17.MN, 18.MN** przeznaczonych pod **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** dopuszcza się lokalizację:

1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rozumieniu przepisów odrębnych,

2) obiektów i elementów zagospodarowania działek budowlanych, niezbędnych do ich prawidłowego funkcjonowania: budowli, dojść, dojazdów, parkingów, zieleni oraz urządzeń infrastruktury technicznej;

2. Warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego; linie zabudowy terenu 18.MN uwzględniają wymogi ekspozycji ścian obiektów o zachowanych wartościach historyczno-kulturowych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

2) Kalenica równoległe bądź prostopadłe do bocznej granicy działki budowlanej.

3) Dla terenu 18.MN zakazuje się rozbudowy i nadbudowy budynków chronionych w planie miejscowym (obiektów o zachowanych wartościach historyczno-kulturowych), zgodnie z wymogami przepisów odrębnych w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

4) Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, możliwość jej przebudowy i rozbudowy, zachowanie istniejących pokryć dachowych.

5) Ustala się wskaźniki zagospodarowania terenów w odniesieniu do działki budowlanej:

   a) maksymalna powierzchnia zabudowy - 20% powierzchni działki budowlanej,

   b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 60% powierzchni działki budowlanej,

   c) minimalna intensywność zabudowy - 0,05,

   d) maksymalna intensywność zabudowy – 0,40,

   e) ze względu na położenie w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu dworsko-parkowego z folwarkiem i wsi folwarcznej, ustala się maksymalną wysokość posadowienia parteru rozumianą jako maksymalną wysokość posadzki parteru mierzoną od projektowanego gruntu do - 0,60 m.

6) Ustala się zasady, parametry i gabaryty kształtowania zabudowy:

   a) wysokość projektowanej zabudowy:

      -budynków mieszkalnych do 8,0 m,

      -budynków gospodarczych, garażowych – do 6,0 m,

   b) dachy budynków mieszkalnych: dachy dwuspadowe ze spadkiem głównej połaci dachu od 40^0 do 50^0, w kolorze naturalnego spieku ceramicznego, w części terenu 17.MN położonej poza strefą ochrony konserwatorskiej zespołu dworsko-parkowego z folwarkiem i wsi folwarcznej dopuszcza się dachy w kolorze naturalnego spieku ceramicznego, brązów, szarości i grafitów, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, kalenica główna jako równoległa lub prostopadła do bocznych granic działki budowlanej,

   c) dachy budynków gospodarczych, garażowych: dachy jednospadowe lub dwuspadowe w kolorze naturalnego spieku ceramicznego, w części terenu 17.MN położonej poza strefą ochrony konserwatorskiej zespołu dworsko-parkowego z folwarkiem i wsi folwarcznej dopuszcza się dachy w kolorze naturalnego spieku ceramicznego, brązów, szarości i grafitów, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

3. Ustala się ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów, w granicach zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, dla których dla których zgodnie z wymogami przepisów w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami obowiązują ustalenia Rozdziału. 4. Zasady ochrony zabytków i dziedzictwa kulturowego, w tym krajobrazu kulturowego i dóbr kultury współczesnej:

1) związane z lokalizacją w obszarze objętym ochroną konserwatorską poprzez wpis do rejestru zabytków województwa pomorskiego (zespół dworsko-parkowy z folwarkiem);

2) związane z położeniem w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu dworsko-parkowego z folwarkiem i wsi folwarcznej;

3) dla części terenów: **17.MN, 18.MN** - związane z położeniem w strefie ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia Rozdziału 4. Zasady ochrony zabytków i dziedzictwa kulturowego, w tym krajobrazu kulturowego i dóbr kultury współczesnej.

4. Ustala się ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu części terenów: **17.MN, 18.MN**, w granicach zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, związane z przebiegiem linii wysokiego napięcia 110 kV i średniego napięcia 15 kV, dla których obowiązują ustalenia par. 26 ust. 3 i 4 Rozdziału. 6. Zasady ,modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

5. Obsługa komunikacyjna terenów:

1) **17.MN** – z dróg wewnętrznych 12.KD-W, 13.KD-W;

2) **18.MN** – z drogi publicznej klasy drogi lokalnej 4.KD-L, z drogi publicznej klasy drogi dojazdowej 6.KD-D, z dróg wewnętrznych: 10.KD-W, 11.KD-W.

§ 37. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem: **19.MN, 20.MN, 21.MN, 22.MN, 23.MN, 24.MN** przeznaczonych pod **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** dopuszcza się lokalizację:

1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rozumieniu przepisów odrębnych,

2) obiektów i elementów zagospodarowania działek budowlanych, niezbędnych do ich prawidłowego funkcjonowania: budowli, dojść, dojazdów, zieleni oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) Wyznacza się nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;

2) Kalenica równoległe bądź prostopadłe do bocznej granicy działki budowlanej.

3) Ustala się wskaźniki zagospodarowania terenów w odniesieniu do działki budowlanej:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy - 20% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 60% powierzchni działki budowlanej,

c) minimalna intensywność zabudowy - 0,05,

d) maksymalna intensywność zabudowy – 0,40.

4) Ustala się zasady, parametry i gabaryty kształtowania zabudowy:

a) wysokość projektowanej zabudowy:

-budynków mieszkalnych do 9,0 m,

-budynków gospodarczych, garażowych – do 6,0 m,

b) dachy budynków mieszkalnych: dwuspadowe ze spadkiem głównej połaci dachu od 40^0 do 50^0, w kolorze naturalnego spieku ceramicznego, brązów, szarości i grafitów, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami; kalenica główna jako równoległa lub prostopadła do bocznych granic działki budowlanej,

c) dachy budynków gospodarczych, garażowych: jednospadowe lub dwuspadowe w kolorze naturalnego spieku ceramicznego, brązów, szarości i grafitów, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

3. Ustala się ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów, w granicach zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, dla których dla których zgodnie z wymogami przepisów w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami obowiązują ustalenia Rozdziału. 4. Zasady ochrony zabytków i dziedzictwa kulturowego, w tym krajobrazu kulturowego i dóbr kultury współczesnej:

1) związane z lokalizacją w strefie ochrony konserwatorskiej ekspozycji zespołu dworsko-parkowego z folwarkiem i wsi folwarcznej, dla której obowiązują ustalenia Rozdziału 4. Zasady ochrony zabytków i dziedzictwa kulturowego, w tym krajobrazu kulturowego i dóbr kultury współczesnej;

2) dla części terenów: **19.MN, 20.MN, 22.MN** - związane z położeniem w strefie ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia Rozdziału 4. Zasady ochrony zabytków i dziedzictwa kulturowego, w tym krajobrazu kulturowego i dóbr kultury współczesnej;

4. Ustala się ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego:

1) dla części terenów: **19.MN, 20.MN, 21.MN, 23.MN, 24.MN** w granicach zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, związane z przebiegiem linii wysokiego napięcia 110 kV i średniego napięcia 15 kV, dla których obowiązują ustalenia par. 26 ust. 3 i 4 Rozdziału. 6. Zasady ,modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

2) dla części terenu **23.MN** związane z prawidłowym funkcjonowaniem radiolinii poprzez zapewnienie wolnej od przeszkód strefy przepływu energii między anteną nadawczą i anteną odbiorczą radiolinii, polegające na wprowadzeniu pasa ochronnego radiolinii, w którym obowiązują ograniczenia wysokości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Obsługa komunikacyjna terenów:

1) **19.MN** - z drogi publicznej klasy drogi dojazdowej 6.KD-D oraz dróg wewnętrznych: 10.KD-W, 12.KD-W, 13.KD-W;

2) **20.MN** - z drogi publicznej klasy drogi dojazdowej 6.KD-D, z dróg wewnętrznych: 13.KD-W, 14.KD-W;

3) **21.MN** - z drogi wewnętrznej 13.KD-W;

4) **22.MN** - z drogi publicznej klasy drogi dojazdowej 6.KD-D, z dróg wewnętrznych: 14.KD-W, 15.KD-W;

5) **23.MN** - z drogi publicznej klasy drogi dojazdowej 7.KD-D oraz drogi wewnętrznej 15.KD-W;

6) **24.MN** - z drogi publicznej klasy drogi dojazdowej 7.KD-D, 8.KD-D

§ 38. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem: **25.MN, 26.MN, 27.MN, 28.MN, 29.MN, 30.MN, 31.MN, 32.MN, 33.MN** przeznaczonych pod **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** dopuszcza się lokalizację:

1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rozumieniu przepisów odrębnych,

2) obiektów i elementów zagospodarowania działek budowlanych, niezbędnych do ich prawidłowego funkcjonowania: budowli, dojść, dojazdów, parkingów, zieleni oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) Wyznacza się nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;

2) Kalenica równoległe bądź prostopadłe do bocznej granicy działki budowlanej.

3) Ustala się wskaźniki zagospodarowania terenów w odniesieniu do działki budowlanej:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy - 35% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 50% powierzchni działki budowlanej,

c) minimalna intensywność zabudowy - 0,05,

d) maksymalna intensywność zabudowy – 0,40.

4) Ustala się zasady, parametry i gabaryty kształtowania zabudowy:

a) wysokość projektowanej zabudowy:

-budynków mieszkalnych do 9,0 m,

-budynków gospodarczych, garażowych – do 6,0 m,

b) dachy budynków mieszkalnych: płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, ze spadkiem głównej połaci dachu do 50° w kolorze czerwieni, brązów, szarości i grafitów, kalenica główna jako równoległa lub prostopadła do bocznych granic działki budowlanej,

c) dachy budynków gospodarczych, garażowych: płaskie, jednospadowe lub dwuspadowe.

3. Ustala się ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego:

1) dla części terenów: 25.MN, 26.MN, 29.MN, 31.MN, 33.MN, w granicach zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, związane z przebiegiem linii średniego napięcia 15 kV, dla których obowiązują ustalenia par.

26 ust. 3 i 4 Rozdziału. 6. Zasady, modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

2) dla części terenu 25.MN, 26.MN, 31.MN, 33.MN, związane z prawidłowym funkcjonowaniem radiolinii poprzez zapewnienie wolnej od przeszkód strefy przepływu energii między anteną nadawczą i anteną odbiorczą radiolinii, polegające na wprowadzeniu pasa ochronnego radiolinii, w którym obowiązują ograniczenia wysokości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Obsługa komunikacyjna terenów:

1) **25.MN** - z drogi publicznej klasy drogi dojazdowej 7.KD-D;

2) **26.MN** - z drogi publicznej klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego 1.KD-GP (dotyczy istniejących terenów zabudowy), z drogi publicznej klasy drogi lokalnej 2.KD-L, z drogi publicznej klasy drogi dojazdowej 9.KD-D, z drogi wewnętrznej 23.KD-W;

3) **27.MN** - z drogi publicznej klasy drogi dojazdowej 9.KD-D, z dróg wewnętrznych: 21.KD-W, 22.KD-W;

4) **28.MN** - z drogi publicznej klasy drogi dojazdowej 9.KD-D, z dróg wewnętrznych: 21.KD-W, 22.KD-W;

5) **29.MN** - z drogi publicznej klasy drogi lokalnej 2.KD-L, z drogi publicznej klasy drogi dojazdowej 9.KD-D, z dróg wewnętrznych 20.KD-W, 21.KD-W;

6) **30.MN** - z drogi publicznej klasy drogi lokalnej 2.KD-L, z drogi publicznej klasy drogi dojazdowej 8.KD-D;

7) **31.MN** - z drogi publicznej klasy drogi lokalnej 2.KD-L, z drogi publicznej klasy drogi dojazdowej 10.KD-D, z dróg wewnętrznych 24.KD-W, 26.KDW;

8) **32.MN** - z drogi publicznej klasy drogi lokalnej 2.KD-L, z dróg wewnętrznych: 24.KD-W, 27.KD-W, 28.KD-W;

9) **33.MN** - z drogi publicznej klasy drogi lokalnej 2.KD-L, z drogi publicznej klasy drogi dojazdowej 10.KD-D, z dróg wewnętrznych 24.KD-W, 25.KD-W, 26.KD-W, 28.KD-W, 29.KD-W;

§ 39. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem: **1.MN/U, 2.MN/U, 3.MN/U, 4.MN/U, 5.MN/U, 6.MN/U, 7.MN/U** przeznaczonych pod **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej** dopuszcza się lokalizację:

1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rozumieniu przepisów odrębnych,

2) budynków usługowych;

3) obiektów i elementów zagospodarowania działek budowlanych, niezbędnych do ich prawidłowego funkcjonowania: budowli, dojść, dojazdów, parkingów, zieleni oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy dla terenów, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;

2) Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, możliwość jej przebudowy i rozbudowy, zachowanie istniejących pokryć dachowych.

3) Ustala się wskaźniki zagospodarowania terenów w odniesieniu do działki budowlanej:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy - 20% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 60% powierzchni działki budowlanej,

c) minimalna intensywność zabudowy - 0,01,

d) maksymalna intensywność zabudowy – 0,40.

4) Ustala się zasady, parametry i gabaryty kształtowania zabudowy:

a) wysokość projektowanej zabudowy:

-budynków mieszkalnych do 9,0 m,

-budynków usługowych do 10,0 m,

-budynków gospodarczych, garażowych – do 6,0 m,

b) dachy budynków mieszkalnych, usługowych: dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe ze spadkiem głównej połaci dachu do 50^0 w kolorze czerwieni, brązów, szarości i grafitów, kalenica główna jako równoległa lub prostopadła do bocznych granic działki budowlanej,

c) dachy budynków gospodarczych, garażowych: dachy płaskie, jednospadowe lub dwuspadowe.

3. Ustala się ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego:

1) dla części terenów: 1.MN/U, 2.MN/U, 4.MN/U, 5.MN/U, 7.MN/U w granicach zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, średniego napięcia 15 kV, dla których obowiązują ustalenia par. 26 ust. 3 i 4 Rozdziału. 6. Zasady, modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

2) dla części terenu 3.MN/U związane z prawidłowym funkcjonowaniem radiolinii poprzez zapewnienie wolnej od przeszkód strefy przepływu energii między anteną nadawczą i anteną odbiorczą radiolinii, polegające na wprowadzeniu pasa ochronnego radiolinii, w którym obowiązują ograniczenia wysokości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Obsługa komunikacyjna terenów:

1) **1.MN/U** - z drogi publicznej klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego 1.KD-GP (dotyczy istniejących terenów zabudowy), z drogi publicznej klasy drogi dojazdowej 9.KD-D oraz z drogi wewnętrznej 20.KD-W;

2) **2.MN/U** - z drogi publicznej klasy drogi lokalnej 2.KD-L oraz z drogi wewnętrznej 20.KD-W;

3) **3.MN/U** -z drogi publicznej klasy drogi lokalnej 2.KD-L oraz z drogi publicznej klasy drogi dojazdowej 10.KD-D

4) **4.MN/U** - z drogi publicznej klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego 1.KD-GP (dotyczy istniejących terenów zabudowy), z drogi publicznej klasy drogi lokalnej 2.KD-L;

5) **5.MN/U** – z drogi publicznej klasy drogi lokalnej 2.KD-L, z drogi publicznej klasy drogi dojazdowej 8.KD-D;

6) **6.MN/U** – z drogi publicznej klasy drogi lokalnej 3.KD-L;

7) **7.MN/U** - z drogi publicznej klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego 1.KD-GP (dotyczy istniejących terenów zabudowy), z drogi publicznej klasy drogi dojazdowej 8.KD-D poprzez teren 18.R.

§ 40. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem: **9.MN/U, 10.MN/U** przeznaczonych pod **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej** dopuszcza się lokalizację:

1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rozumieniu przepisów odrębnych,

2) budynków usługowych;

3) obiektów i elementów zagospodarowania działek budowlanych, niezbędnych do ich prawidłowego funkcjonowania: budowli, dojść, dojazdów, parkingów, zieleni oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) Wyznacza się nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego; linie zabudowy terenu 9.MN/U uwzględniają wymogi ekspozycji ścian obiektów o zachowanych wartościach historyczno-kulturowych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

2) Kalenica równoległe bądź prostopadłe do bocznej granicy działki budowlanej.

3) Zakazuje się rozbudowy i nadbudowy budynków chronionych w planie miejscowym (obiektów o zachowanych wartościach historyczno-kulturowych), zgodnie z wymogami przepisów odrębnych w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

4) Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, możliwość jej przebudowy i rozbudowy, zachowanie istniejących pokryć dachowych.

5) Ustala się wskaźniki zagospodarowania terenów w odniesieniu do działki budowlanej:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy - 20% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 60% powierzchni działki budowlanej,

c) minimalna intensywność zabudowy - 0,05,

d) maksymalna intensywność zabudowy – 0,40,

e) ze względu na położenie w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu dworsko-parkowego z folwarkiem i wsi folwarcznej, ustala się maksymalną wysokość posadowienia parteru rozumianą jako, maksymalną wysokość posadzki parteru mierzoną od projektowanego gruntu do - 0,60 m.

6) Ustala się zasady, parametry i gabaryty kształtowania zabudowy:

a) wysokość projektowanej zabudowy:

-budynków mieszkalnych do 8,0 m,

-budynków usługowych do 8,0 m,

-budynków gospodarczych, garażowych – do 6,0 m,

b) dachy budynków mieszkalnych: dwuspadowe ze spadkiem głównej połaci dachu od 40^0 do 50^0, w kolorze naturalnego spieku ceramicznego zgodnie z wymogami przepisów odrębnych w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, kalenica główna jako równoległa lub prostopadła do bocznych granic działki budowlanej,

c) dachy budynków usługowych: dwuspadowe lub wielospadowe ze spadkiem głównej połaci dachu do 50□, w kolorze naturalnego spieku ceramicznego zgodnie z wymogami przepisów odrębnych w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, kalenica główna jako równoległa lub prostopadła do bocznych granic działki budowlanej,

d) dachy budynków gospodarczych, garażowych: jednospadowe lub dwuspadowe, w kolorze naturalnego spieku ceramicznego zgodnie z wymogami przepisów odrębnych w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

3. Ustala się ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów, w granicach zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, dla których dla których zgodnie z wymogami przepisów w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami obowiązują ustalenia Rozdziału. 4. Zasady ochrony zabytków i dziedzictwa kulturowego, w tym krajobrazu kulturowego i dóbr kultury współczesnej:

1) związane z położeniem w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu dworsko-parkowego z folwarkiem i wsi folwarcznej;

2) dla części terenu **9.MN/U** - związane z położeniem w strefie ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia Rozdziału 4. Zasady ochrony zabytków i dziedzictwa kulturowego, w tym krajobrazu kulturowego i dóbr kultury współczesnej;

4. Ustala się ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu dla części terenów: **9.MN/U**, w granicach zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, związane z przebiegiem linii wysokiego napięcia 100 kV i średniego napięcia 15 kV, dla których obowiązują ustalenia par. 26 ust. 3 i 4 Rozdziału. 6. Zasady ,modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

5. Obsługa komunikacyjna terenów:

1) **9.MN/U** – z drogi publicznej klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego 1.KD-GP (dotyczy istniejących terenów zabudowy), z drogi publicznej klasy drogi lokalnej 4.KD-L, z dróg publicznych klasy drogi dojazdowej: 6.KD-D, 7.KD-D, z dróg wewnętrznych: 16.KD-W, 17.KD-W, 18.KD-W;

2) **10.MN/U** – z drogi publicznej klasy drogi lokalnej 4.KD-L, z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 16.KD-W.

§ 41. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem: **8.MN/U, 11.MN/U, 12.MN/U, 13.MN/U, 14.MN/U** przeznaczonych pod **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej**, dopuszcza się lokalizację:

1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rozumieniu przepisów odrębnych,

2) zabudowy usługowej,

3) obiektów i elementów zagospodarowania działek budowlanych, niezbędnych do ich prawidłowego funkcjonowania: budowli, dojść, dojazdów, zieleni oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) Wyznacza się nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;

2) Kalenica równoległe bądź prostopadłe do bocznej granicy działki budowlanej.

3) Ustala się wskaźniki zagospodarowania terenów w odniesieniu do działki budowlanej:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy - 20% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 60% powierzchni działki budowlanej,

c) minimalna intensywność zabudowy - 0,05,

d) maksymalna intensywność zabudowy – 0,40.

4) Ustala się zasady, parametry i gabaryty kształtowania zabudowy:

a) wysokość projektowanej zabudowy:

-budynków mieszkalnych do 9,0 m,

-budynków usługowych do 9,0 m,

-budynków gospodarczych, garażowych – do 6,0 m,

b) dachy budynków mieszkalnych: dwuspadowe, ze spadkiem głównej połaci dachu od 40^0 do 50^0, w kolorze naturalnego spieku ceramicznego, brązów, szarości i grafitu, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych w zakresie ochrony i opieki nad zabytkami, kalenica główna jako równoległa lub prostopadła do bocznych granic działki budowlanej,

c) dachy budynków usługowych: dwuspadowe lub wielospadowe ze spadkiem głównej połaci dachu od 40^0 do 50^0, w kolorze naturalnego spieku ceramicznego, brązów, szarości i grafitu, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych w zakresie ochrony i opieki nad zabytkami, kalenica główna jako równoległa lub prostopadła do bocznych granic działki budowlanej,

d) dachy budynków gospodarczych, garażowych: jednospadowe lub dwuspadowe, w kolorze naturalnego spieku ceramicznego, brązów, szarości i grafitu, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych w zakresie ochrony i opieki nad zabytkami.

3. Ustala się ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów, w granicach zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, dla których dla których zgodnie z wymogami przepisów w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami obowiązują ustalenia Rozdziału. 4. Zasady ochrony zabytków i dziedzictwa kulturowego, w tym krajobrazu kulturowego i dóbr kultury współczesnej:

1) związane z lokalizacją w strefie ochrony konserwatorskiej ekspozycji zespołu dworsko-parkowego z folwarkiem i wsi folwarcznej,

2) dla części terenów: **11.MN/U, 13.MN/U, 14.MN/U** związane z położeniem w strefie ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

4. Ustala się ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu dla części terenów: **11.MN/U, 12.MN/U, 13.MN/U, 14.MN/U,** w granicach zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, związane z przebiegiem linii wysokiego napięcia 110 kV i średniego napięcia 15 kV, dla których obowiązują ustalenia par. 26 ust. 3 i 4 Rozdziału. 6. Zasady, modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

5. Obsługa komunikacyjna terenów:

1) **8.MN/U** – z drogi publicznej klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego 1.KD-GP (dotyczy istniejących terenów zabudowy), z dróg publicznych klasy drogi dojazdowej 7.KD-D, 8.KD-D;

2) **11.MN/U** - z dróg publicznych klasy drogi dojazdowej 6.KD-D, 7.KD-D, z dróg wewnętrznych: 17.KD-W, 18.KD-W;

3) **12.MN/U** - z dróg publicznych klasy drogi dojazdowej: 5.KD-D, 7.KD-D oraz z dróg wewnętrznych: 18.KD-W, 19.KD-W;

4) **13.MN/U** - z drogi publicznej klasy drogi dojazdowej 5. KD-D z dróg wewnętrznych: 18.KD-W, 19.KD-W;

5) **14.MN/U** - z dróg publicznych klasy drogi dojazdowej 5.KD-D, 6.KD-D, 7.KD-D.

§ 42. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem: **1.RM, 2.RM, 3.RM, 4.RM, 5.RM, 6.RM, 7.RM, 8.RM, 9.RM, 10.RM, 11.RM, 12.RM, 13.RM, 14.RM, 15.RM, 16.RM, 17.RM, 18.RM, 19.RM, 20.RM, 21.RM, 22.RM, 23.RM, 24.RM, 25.RM** ustala się przeznaczenie - **tereny zabudowy zagrodowej.**

2. W granicach terenów określonych w ust. 1. dopuszcza się lokalizację:

1) zabudowy zagrodowej: budynków mieszkalnych, usługowych, gospodarczych, inwentarskich, gospodarczych, technicznych;

2) obiektów i elementów zagospodarowania działek budowlanych, niezbędnych do ich prawidłowego funkcjonowania: budowli, dojść, dojazdów, zieleni oraz urządzeń infrastruktury technicznej,

3. Warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) Wyznacza się nieprzekraczalne linię zabudowy dla terenów, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;

2) Ustala się wskaźniki zagospodarowania terenów w odniesieniu do działki budowlanej:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy - 60% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20% powierzchni działki budowlanej,

c) minimalna intensywność zabudowy - 0,05,

d) maksymalna intensywność zabudowy – 0,60.

3) Ustala się zasady, parametry i gabaryty kształtowania zabudowy:

a) wysokość projektowanej zabudowy:

-budynków mieszkalnych, usługowych do 9,0 m,

-budynków inwentarskich, gospodarczych, garażowych, technicznych – do 12,0 m,

b) dachy: jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe ze spadkiem głównej połaci dachu do 50^0,

4. Ustala się ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów, w granicach zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, dla których dla których zgodnie z wymogami przepisów w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami obowiązują ustalenia Rozdziału. 4. Zasady ochrony zabytków i dziedzictwa kulturowego, w tym krajobrazu kulturowego i dóbr kultury współczesnej:

1) dla terenu **13.RM** związane z położeniem w strefie ochrony konserwatorskiej ekspozycji zespołu dworsko-parkowego z folwarkiem i wsi folwarcznej,

2) na części terenów: **17.RM, 18.RM, 22.RM, 25.RM** związane z położeniem w strefie ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

5. Ustala się ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego:

1) dla terenów: **21.RM, 22.RM, 23.RM, 25.RM** związane ze strefą występowania urządzeń melioracji wodnych szczegółowych: obowiązek zachowania i utrzymania drożności rowów oraz urządzeń melioracji wodnych z możliwością ich przebudowy w sposób zapewniający ich prawidłowe funkcjonowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dla terenu **9.RM**, **10.RM,** w granicach zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, związane z przebiegiem linii średniego napięcia 15 kV, dla których obowiązują ustalenia par. 26 ust. 3 i 4 Rozdziału. 6. Zasady, modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

3) dla części terenów: **20.RM, 21.RM** związane z prawidłowym funkcjonowaniem radiolinii poprzez zapewnienie wolnej od przeszkód strefy przepływu energii między anteną nadawczą i anteną odbiorczą radiolinii, polegające na wprowadzeniu pasa ochronnego radiolinii, w którym obowiązują ograniczenia wysokości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Obsługa komunikacyjna terenów:

1) 1.RM, 2.RM, 5.RM – z drogi publicznej klasy drogi lokalnej 1.KD-L;

2) 3.RM – z drogi publicznej klasy drogi lokalnej 1.KD-L poprzez tereny rolnicze 3.R;

3) 4.RM – z drogi publicznej klasy drogi dojazdowej 3.KD-D;

4) 6.RM – z drogi wewnętrznej 1KD-W;

5) 7.RM, 10.RM – z drogi publicznej klasy drogi lokalnej 3.KD-L, z drogi publicznej klasy drogi dojazdowej 1.KD-D;

6) 8.RM, 9.RM – z drogi publicznej klasy drogi lokalnej 3.KD-L;

7) 11.RM, 12.RM, 14.RM, 15.RM, 16.RM, – z drogi publicznej klasy drogi dojazdowej 1.KD-D;

8) 13.RM – z drogi wewnętrznej 3.KD-W;

9) 17.RM, 18.RM – z dróg publicznych klasy drogi dojazdowej 1.KD-D, 2.KD-D;

10) 19.RM – z drogi publicznej klasy drogi ruchu przyspieszonego 1.KD-GP;

11) 20.RM – z drogi publicznej klasy drogi dojazdowej 10.KD-D, z drogi wewnętrznej 30.KD-W;

12) 21.RM – z drogi publicznej klasy drogi dojazdowej 10.KD-D;

13) 22.RM, 23.RM – z drogi wewnętrznej 30.KD-W;

14) 24.RM – z drogi publicznej klasy drogi dojazdowej 7.KD-D, poprzez teren 17.R;

15) 25.RM – z drogi publicznej klasy drogi dojazdowej 6.KD-D.

§ 43. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **2.U** przeznaczonego pod **tereny zabudowy usługowej** dopuszcza się lokalizację:

1) budynków usługowych,

2) budynków mieszkalnych, wyłącznie jako uzupełniających w zabudowie usługowej,

3) obiektów i elementów zagospodarowania działek budowlanych, niezbędnych do ich prawidłowego funkcjonowania: budynków gospodarczych i technicznych, budowli, dojść, dojazdów, zieleni oraz urządzeń infrastruktury technicznej;

4) zakazuje się realizacji budowli w formie dominant wysokościowych;

5) dopuszcza się zabudowę odtworzeniową w przypadku budynków lub ich części nie istniejących lub przekształconych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

2. Warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) Wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

2) Ustala się wskaźniki zagospodarowania terenów w odniesieniu do działki budowlanej:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 40% powierzchni działki budowlanej,

c) minimalna intensywność zabudowy - 0,05,

d) maksymalna intensywność zabudowy – 0,40, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

3) Ustala się zasady, parametry i gabaryty kształtowania zabudowy:

a) dla obiektów zabytkowych objętych ochroną konserwatorską poprzez wpis do rejestru zabytków oraz obiektów zabytkowych ujętych w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków, objętych ochroną konserwatorską ustaleniami planu miejscowego, obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,

b) dla projektowanych obiektów:

-wysokość do 10,0 m, przy czym wysokość ta nie dotyczy masztów oraz urządzeń technicznych, projektowana zabudowa zlokalizowana w sąsiedztwie zabytków nie może być wyższa od znajdujących się w najbliższym sąsiedztwie budynków zespołu dworsko-parkowego z folwarkiem,

-dachy wysokie dwuspadowe, ze spadkiem głównej połaci dachu w zakresie od 40^0 do 50^0, dopuszcza się dachy dwuspadowe i dachy półpłaskie o nachyleniu połaci dachowej od 12^0 do 22^0 pod warunkiem zastosowania wysokiej ścianki kolankowej (od 1,0 m do 1,8 m), istniejące dachy nie spełniające ustaleń planu uznaje się za zgodne z planem miejscowym,

-ustala się maksymalną wysokość posadowienia parteru rozumianą jako, maksymalną wysokość posadzki parteru mierzoną od projektowanego gruntu do - 0,30 m,

-pokrycie dachów: dachówka ceramiczna,

-materiały budowlane: naturalne materiały budowlane: kamień, cegła, tynk, drewno,

-kolorystyka obiektów budowlanych: naturalnych materiałów budowlanych: glina, wapno, drewno, czerwień ceglasta.

3. Ustala się ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów, w granicach zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, dla których zgodnie z wymogami przepisów w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami obowiązują ustalenia Rozdziału. 4. Zasady ochrony zabytków i dziedzictwa kulturowego, w tym krajobrazu kulturowego i dóbr kultury współczesnej:

1) związane z położeniem w obszarze objętym ochroną konserwatorską poprzez wpis do rejestru zabytków (zespół dworsko-parkowy z folwarkiem)

2) związane z położeniem w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu dworsko-parkowego z folwarkiem i wsi folwarcznej.

4. Obsługa komunikacyjna: z drogi publicznej klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego 1.KD-G (dotyczy istniejących terenów zabudowy), z drogi publicznej klasy drogi lokalnej 4.KD-L, z drogi wewnętrznej 9.KD-W.

§ 44. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem: **1.U, 3.U** przeznaczonych pod **tereny zabudowy usługowej**, dopuszcza się lokalizację:

1) budynków usługowych,

2) budynków mieszkalnych, wyłącznie jako uzupełniających w zabudowie usługowej,

3) obiektów i elementów zagospodarowania działek budowlanych, niezbędnych do ich prawidłowego funkcjonowania: budynków gospodarczych i technicznych, budowli, dojść, dojazdów, zieleni oraz urządzeń infrastruktury technicznej;

2. Warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy dla terenów, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;

2) Ustala się wskaźniki zagospodarowania terenów w odniesieniu do działki budowlanej:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 40% powierzchni działki budowlanej,

c) minimalna intensywność zabudowy - 0,05,

d) maksymalna intensywność zabudowy – 0,60.

3) Ustala się zasady, parametry i gabaryty kształtowania zabudowy:

a) wysokość projektowanej zabudowy:

-budynków usługowych do 10,0 m,

-budynków mieszkalnych do 9,0 m,

-budynków gospodarczych, garażowych, technicznych – do 6,0 m,

b) dachy budynków usługowych:

-terenu 1. U, 3.U: dwuspadowe ze spadkiem głównej połaci dachu od 40° do 50^0, w kolorze naturalnego spieku ceramicznego, brązów, szarości i granitu, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,

c) dachy budynków mieszkalnych:

-terenu 1.U, 3.U: dwuspadowe ze spadkiem głównej połaci dachu od 40° do 50^0, w kolorze naturalnego spieku ceramicznego, brązów, szarości i granitu, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,

d) dachy innych budynków:

-terenu 1.U, 3.U: dwuspadowe w kolorze naturalnego spieku ceramicznego, brązów, szarości i granitu, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami

3. Ustala się ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów oznaczonych symbolem: 1.U i 3.U, w granicach zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, dla których dla których zgodnie z wymogami przepisów w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami obowiązują ustalenia Rozdziału. 4. Zasady ochrony zabytków i dziedzictwa kulturowego, w tym krajobrazu kulturowego i dóbr kultury współczesnej, związane z położeniem w strefie ochrony konserwatorskiej ekspozycji zespołu dworsko-parkowego z folwarkiem i wsi folwarcznej.

4. Obsługa komunikacyjna terenów:

a) 1.U – z drogi wewnętrznej 5.KD-W, z drogi gminnej klasy drogi lokalnej 4.KD-L poprzez teren 2.U lub z drogi wewnętrznej 9.KDW poprzez teren 2.U,

b) 3.U – z drogi publicznej klasy drogi dojazdowej 2.KD-D;

§ 45. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1.UO** przeznaczonego pod **tereny zabudowy usług oświaty**, dopuszcza się lokalizację:

1) budynków usługowych z zakresu oświaty;

2) budynków usług sportu i rekreacji;

3) obiektów i elementów zagospodarowania działek budowlanych, niezbędnych do ich prawidłowego funkcjonowania: budynków gospodarczych i technicznych, budowli, placów zabaw, obiektów i urządzeń sportowych, dojść, dojazdów, parkingów, zieleni i infrastruktury technicznej.

2. Warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy dla terenów, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;

2) Ustala się wskaźniki zagospodarowania terenów w odniesieniu do działki budowlanej:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 40% powierzchni działki budowlanej,

c) minimalna intensywność zabudowy - 0,05,

d) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8.

3) Ustala się zasady, parametry i gabaryty kształtowania zabudowy:

a) wysokość projektowanej zabudowy do 14,0 m; przy czym wysokość ta nie dotyczy masztów oraz urządzeń technicznych,

b) dachy dwuspadowe lub wielospadowe ze spadkiem głównej połaci dachu od 40° do 50^0, w kolorze naturalnego spieku ceramicznego zgodnie z wymogami przepisów odrębnych w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

2. Ustala się ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów, w granicach zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, dla których dla których zgodnie z wymogami przepisów w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami obowiązują ustalenia Rozdziału. 4. Zasady ochrony zabytków i dziedzictwa kulturowego, w tym krajobrazu kulturowego i dóbr kultury współczesnej:

1) związane z położeniem w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu dworsko-parkowego z folwarkiem i wsi folwarcznej;

2) związane z położeniem w strefie ochrony konserwatorskiej ekspozycji zespołu dworsko-parkowego z folwarkiem i wsi folwarcznej;

3) związane z położeniem w strefie ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

3. Obsługa komunikacyjna z drogi publicznej klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego 1.KD-GP (dotyczy istniejących terenów zabudowy), z drogi publicznej klasy drogi lokalnej 1.KD-L.

§ 46. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem: **1.P/U, 2.P/U, 3.P/U** przeznaczonych pod **tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej**, dopuszcza się lokalizację:

1) budynków produkcyjnych; produkcyjno-usługowych, usługowych;

2) budynków magazynowych i składowych;

3) obiektów i elementów zagospodarowania działek budowlanych, niezbędnych do ich prawidłowego funkcjonowania: budynków gospodarczych i technicznych, budynków usługowych, budynków biurowo-socjalnych, portierni, budynków pompowni, budowli, dojść, dojazdów, parkingów, zieleni oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy dla terenów, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

2) Dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i technicznych, usługowych, biurowo-socjalnych, portierni, pompowni jako obiektów wolnostojących, obiektów służących do obsługi powierzchni produkcyjnej i produkcyjno-usługowej, składowej i magazynowej;

3) Ustala się wskaźniki zagospodarowania terenów w odniesieniu do działki budowlanej:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy - 60% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20% powierzchni działki budowlanej,

c) minimalna intensywność zabudowy - 0,05,

d) maksymalna intensywność zabudowy – 0,80.

4) Ustala się zasady, parametry i gabaryty kształtowania zabudowy:

a) wysokość projektowanej zabudowy do 15,0 m; przy czym wysokość ta nie dotyczy masztów oraz urządzeń technicznych,

b) dachy płaskie, jednospadowe lub dwuspadowe, ze spadkiem głównej połaci dachu do 50^0.

3. Ustala się ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów, w granicach zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, dla których dla których zgodnie z wymogami przepisów w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami obowiązują ustalenia Rozdziału. 4. Zasady ochrony

1) na terenach: **1.P/U, 3.P/U** związane z położeniem w strefie ochrony konserwatorskiej ekspozycji zespołu dworsko-parkowego z folwarkiem i wsi folwarcznej;

2) na części terenów: **1.P/U, 2.P/U, 3.P/U** - związane z położeniem w strefie ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

4. Obsługa komunikacyjna terenów:

1) **1.P/U** - z drogi publicznej klasy drogi dojazdowej 3.KD-D;

2) **2.P/U** - z drogi publicznej klasy drogi dojazdowej 4.KD-D, z drogi wewnętrznej 4.KD-W;

3) **3.P/U** - z drogi publicznej klasy drogi dojazdowej 4.KD-D, z drogi wewnętrznej 5.KD-W.

§ 47. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1.KS** przeznaczonego pod **tereny zabudowy obsługi komunikacji**, dopuszcza się lokalizację:

1) budynków usługowych w zakresie obsługi komunikacji oraz budynków usługowych w zakresie handlu i gastronomii towarzyszących obiektom usługowych w zakresie obsługi komunikacji;

2) obiektów i elementów zagospodarowania działek budowlanych, niezbędnych do ich prawidłowego funkcjonowania: budynków gospodarczych i technicznych, dojść, dojazdów, zieleni oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) Wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

2) Ustala się wskaźniki zagospodarowania terenów w odniesieniu do działki budowlanej:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy - 35% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20% powierzchni działki budowlanej,

c) minimalna intensywność zabudowy - 0,01,

d) maksymalna intensywność zabudowy – 0,40.

3) Ustala się zasady, parametry i gabaryty kształtowania zabudowy:

a) wysokość projektowanej zabudowy do 7,0 m; przy czym wysokość ta nie dotyczy masztów oraz urządzeń technicznych,

b) dachy płaskie, jednospadowe lub dwuspadowe ze spadkiem głównej połaci dachu do 25^0.

3. Ustala się ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów, w granicach zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, dla których zgodnie z wymogami przepisów w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami obowiązują ustalenia Rozdziału. 4. Zasady ochrony zabytków i dziedzictwa kulturowego, w tym krajobrazu kulturowego i dóbr kultury współczesnej: związane z lokalizacją w strefie ochrony konserwatorskiej ekspozycji zespołu dworsko-parkowego z folwarkiem i wsi folwarcznej.

4. Ustala się ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów, w granicach zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, związane z przebiegiem linii średniego napięcia 15 kV, dla których obowiązują ustalenia par. 26 ust. 3 i 4 Rozdziału. 6. Zasady, modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

5. Obsługa komunikacyjna z drogi publicznej klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego 1.KD-GP.

§ 48. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem: **1.ZP, 2.ZP, 3.ZP, 4.ZP** przeznaczonych pod **tereny zieleni urządzonej** dopuszcza się:

1) zagospodarowanie terenów w formie zieleni;

2) realizację dojść i dojazdów oraz infrastruktury technicznej;

3) zachowanie istniejącej zabudowy zlokalizowanej na terenie: 2.ZP, jej przebudowę, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu miejscowego;

4) w granicach terenu 3.ZP, 4.ZP lokalizację budowli, płacy zabaw i urządzeń sportowych.

2. Ustala się zakaz nowej zabudowy, przy czym istniejące obiekty zlokalizowane na terenie 2.ZP podlegają zachowaniu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu miejscowego.

3. Warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) Ustala się wskaźniki zagospodarowania terenów w odniesieniu do działki budowlanej:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy - 5,0% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 80% powierzchni działki budowlanej,

c) minimalna intensywność zabudowy - 0,00,

d) maksymalna intensywność zabudowy – 0,1.

4. Ustala się ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów, w granicach zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, dla których zgodnie z wymogami przepisów w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami obowiązują ustalenia Rozdziału. 4. Zasady ochrony zabytków i dziedzictwa kulturowego, w tym krajobrazu kulturowego i dóbr kultury współczesnej:

1) związane z położeniem w granicach zespołu dworsko-parkowego z folwarkiem objętego ochroną konserwatorską poprzez wpis do rejestru zabytków województwa pomorskiego;

2) związane z położeniem w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu dworsko-parkowego z folwarkiem i wsi folwarcznej.

5. Obsługa komunikacyjna terenów:

1) 1.ZP, 2.ZP z drogi publicznej klasy drogi lokalnej 4.KD-L oraz drogi wewnętrznej 9.KD-W;

2) 3.ZP z drogi publicznej klasy drogi lokalnej 4.KD-L, z dróg wewnętrznych 11.KD-W i 12.KD-W;

3) 4.ZP z dróg wewnętrznych 18.KD-W i 19.KD-W.

§ 49. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem: **1.ZR, 2.ZR, 3.ZR, 4.ZR, 5.ZR, 6.ZR, 7.ZR, 8.ZR, 9.ZR, 10.ZR, 11.ZR, 12.ZR, 13.ZR, 14.ZR, 15.ZR, 16.ZR, 17.ZR, 18.ZR, 19.ZR, 20.ZR, 21.ZR, 22.ZR, 23.ZR, 24.ZR, 25.ZR, 26.ZR, 27.ZR, 28.ZR, 29.ZR, 30.ZR, 31.ZR, 32.ZR** przeznaczonych pod: **tereny użytków zielonych** ustala się zagospodarowanie w formie użytków zielonych oraz zieleni, zarówno naturalnej jak i powstałej w wyniku rolniczego użytkowania; dopuszcza się budowę urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojść i dojazdów.

2. Ustala się ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu części terenów: **5.ZR, 6.ZR, 10.ZR** związane z położeniem w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu dworsko-parkowego z folwarkiem i wsi folwarcznej, w granicach zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, dla których zgodnie z wymogami przepisów w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami obowiązują ustalenia Rozdziału. 4. Zasady ochrony zabytków i dziedzictwa kulturowego, w tym krajobrazu kulturowego i dóbr kultury współczesnej.

3. Ustala się ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów: **12.ZR, 13.ZR, 14.ZR, 21.ZR, 22.ZR, 23.ZR, 24.ZR, 25.ZR, 26.ZR, 27.ZR, 28.ZR, 29.ZR, 30.ZR, 31.ZR, 32.ZR** związane ze strefą występowania urządzeń melioracji wodnych szczegółowych: obowiązek zachowania i utrzymania drożności rowów oraz urządzeń melioracji wodnych z możliwością ich przebudowy w sposób zapewniający ich prawidłowe funkcjonowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 50. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem: **1.WS, 2.WS, 3.WS, 4.WS, 5.WS, 6.WS, 7.WS, 8.WS, 9.WS, 10.WS, 11.WS, 12.WS, 13.WS, 14.WS, 15.WS, 16.WS** przeznaczonych pod **tereny wód powierzchniowych** dopuszcza się budowę urządzeń wodnych, urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojść i dojazdów przez tereny wód powierzchniowych śródlądowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów, w granicach zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, dla których zgodnie z wymogami przepisów w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami obowiązują ustalenia Rozdziału. 4. Zasady ochrony zabytków i dziedzictwa kulturowego, w tym krajobrazu kulturowego i dóbr kultury współczesnej:

1) terenów: **8.WS, 9.WS**, **10.WS** związane z położeniem w granicach zespołu dworsko-parkowego z folwarkiem objętego ochroną konserwatorską poprzez wpis do rejestru zabytków województwa pomorskiego;

2) części terenów: **5.WS, 8.WS, 9.WS, 10.WS, 11.WS** związane z położeniem w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu dworsko-parkowego z folwarkiem i wsi folwarcznej.

§ 51. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem: **1.R, 2.R, 3.R, 4.R, 5.R, 6.R, 7.R, 8.R, 9.R, 10.R, 11.R, 12.R, 13.R, 14.R, 15.R, 16.R, 17.R, 18.R, 19.R, 20.R, 21.R, 22.R, 23.R, 24.R, 25.R, 26.R, 27.R** przeznaczonych pod **tereny rolnicze** dopuszcza się:

1) realizację infrastruktury technicznej;

2) w terenach: **3.R**, **11.R, 12.R, 23.R** dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i inwentarskich, urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojść i dojazdów.

2. Warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) Wyznacza się nieprzekraczalne linię zabudowy dla terenów, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;

2) Ustala się wskaźniki zagospodarowania terenów w odniesieniu do działki budowlanej:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 50% powierzchni działki budowlanej,

c) minimalna intensywność zabudowy - 0,01,

d) maksymalna intensywność zabudowy – 0,30.

3) Ustala się zasady, parametry i gabaryty kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy do 15,0 m,

b) dachy jednospadowe lub dwuspadowe.

3. Ustala się ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów, w granicach zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, dla których zgodnie z wymogami przepisów w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami obowiązują ustalenia Rozdziału. 4. Zasady ochrony zabytków i dziedzictwa kulturowego, w tym krajobrazu kulturowego i dóbr kultury współczesnej:

1) **5.R, 19.R, 20.R** i części terenów: **2.R, 4.R, 6.R, 24.R**, **25.R, 26.R, 27.R** związane z położeniem w granicach strefy ochrony konserwatorskiej ekspozycji zespołu dworsko-parkowego z folwarkiem i wsi folwarcznej;

2) części terenów: **1.R, 2.R, 4.R, 5.R, 6.R, 7.R, 16.R, 17.R, 18.R, 23.R, 24.R** związane z położeniem w strefie ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

4. Ustala się ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów:

1) części terenów: **15.R, 16.R, 17.R, 21.R, 22.R, 23.R, 24.R** związane ze strefą występowania urządzeń melioracji wodnych: obowiązek zachowania i utrzymania drożności rowów oraz urządzeń melioracji wodnych z możliwością ich przebudowy w sposób zapewniający ich prawidłowe funkcjonowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) części terenów: **1.R**, **2.R, 6.R, 10.R, 11.R, 12.R, 13.R, 14.R, 15.R, 16.R, 17.R, 18.R, 19.R, 20.R, 23.R, 24.R 25.R, 26.R, 27.R** w granicach zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, związane z przebiegiem linii średniego napięcia 15 kV, dla których obowiązują ustalenia par. 26 ust. 3 i 4 Rozdziału. 6. Zasady, modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

5. Obsługa komunikacyjna terenów:

1) **3.R** – z drogi publicznej klasy drogi lokalnej 1.KD-L, z drogi publicznej klasy drogi dojazdowej 3.KD-D, z drogo wewnętrznej 2.KD-W;

2) **11.R** – z drogi publicznej klasy drogi lokalnej 3.KD-L;

3) **12.R** – z drogi publicznej klasy drogi lokalnej 3.KD-L, z drogi publicznej klasy drogi dojazdowej 1.KD-D;

4) **23.R** – z drogi publicznej klasy drogi dojazdowej 6.KD-D;

5) **1.R, 2.R, 4.R, 5.R, 6.R, 7.R, 8.R, 9.R, 10.R, 13.R, 14.R, 15.R, 16.R, 17.R, 18.R, 19.R, 20.R, 21.R, 22.R, 23.R, 24.R, 25.R, 26.R, 27.R** – na dotychczasowych zasadach.

§ 52. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem: **1. ZL, 2.ZL, 3.ZL, 4.ZL, 5.ZL, 6.ZL, 7.ZL, 8.ZL, 9.ZL, 10.ZL, 11.ZL, 12.ZL, 13.ZL, 14.ZL, 15.ZL, 16.ZL, 17.ZL, 18.ZL, 19.ZL, 20.ZL, 21.ZL** przeznaczonych pod **tereny lasów** dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej.

2. Ustala się ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów, w granicach zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, dla których zgodnie z wymogami przepisów w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami obowiązują ustalenia Rozdziału. 4. Zasady ochrony zabytków i dziedzictwa kulturowego, w tym krajobrazu kulturowego i dóbr kultury współczesnej: części terenu **20.ZL** związane z położeniem w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu dworsko-parkowego z folwarkiem i wsi folwarcznej.

3. Ustala się ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów:

1) **11.ZL, 12.ZL, 13.ZL, 14.ZL, 15.ZL, 19.ZL** związane ze strefą występowania urządzeń melioracji wodnych szczegółowych - obowiązek zachowania i utrzymania drożności rowów oraz urządzeń melioracji wodnych z możliwością ich przebudowy w sposób zapewniający ich prawidłowe funkcjonowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) **5.ZL, 6.ZL**, w granicach zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, związane z przebiegiem linii średniego napięcia 15 kV, dla których obowiązują ustalenia par. 26 ust. 3 i 4 Rozdziału. 6. Zasady, modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 53. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem: **1.ZL(Z)** przeznaczonego pod **tereny zalesień** dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej.

2. Ustala się ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów, w granicach zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, dla których zgodnie z wymogami przepisów w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami obowiązują ustalenia Rozdziału. 4. Zasady ochrony zabytków i dziedzictwa kulturowego, w tym krajobrazu kulturowego i dóbr kultury współczesnej: części terenu **1.ZL(Z)** związane z położeniem w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu dworsko-parkowego z folwarkiem i wsi folwarcznej.

3. Ustala się ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu części terenu **1.ZL(Z)**, w granicach zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, związane z przebiegiem linii średniego napięcia 15 kV, dla których obowiązują ustalenia par. 26 ust. 3 i 4 Rozdziału. 6. Zasady, modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 54. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1.KD-GP** przeznaczonego pod **tereny dróg publicznych klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego** dopuszcza się lokalizację budowli drogowych wraz z przynależnymi, drogowymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami i instalacjami, służącymi do prowadzenia i obsługi ruchu drogowego oraz dla potrzeb zarządzania drogą.

2. Dopuszcza się lokalizację: infrastruktury technicznej, ciągów pieszych, tras i ścieżek rowerowych oraz zieleni przydrożnej.

3. Ustala się klasę drogi - droga główna ruchu przyspieszonego (klasa GP).

4. Ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających od 12,0 m do 33,0 m, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

5. Ustala się ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów, w granicach zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, dla których zgodnie z wymogami przepisów w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami obowiązują ustalenia Rozdziału. 4. Zasady ochrony zabytków i dziedzictwa kulturowego, w tym krajobrazu kulturowego i dóbr kultury współczesnej: związane z położeniem w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu dworsko-parkowego z folwarkiem i wsi folwarcznej.

§ 55. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem: **1.KD-L, 2.KD-L, 3.KD-L, 4.KD-L** przeznaczonych pod **tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej** dopuszcza się lokalizację budowli drogowych wraz z przynależnymi, drogowymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami i instalacjami, służącymi do prowadzenia i obsługi ruchu drogowego oraz dla potrzeb zarządzania drogą.

2. Dopuszcza się lokalizację: infrastruktury technicznej, ciągów pieszych, tras i ścieżek rowerowych oraz zieleni przydrożnej.

3. Ustala się klasę dróg - drogi lokalne (klasa L).

4. Ustala się szerokość terenów w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego:

1) **1.KD-L** – od 16,0 m wraz z poszerzeniem w obrębie skrzyżowania;

2) **2.KD-L** – od 12,0 m do 18,0 wraz z poszerzeniami w obrębie skrzyżowania;

3) **3.KD-L** – od 7,0 m do 18,0m wraz z poszerzeniem w obrębie skrzyżowania;

4) **4.KD-L** – od 6,0 m do 14,0 m wraz z poszerzeniem w obrębie skrzyżowania.

5. Ustala się ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów w granicach zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, dla których zgodnie z wymogami przepisów w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami obowiązują ustalenia Rozdziału. 4. Zasady ochrony zabytków i dziedzictwa kulturowego, w tym krajobrazu kulturowego i dóbr kultury współczesnej: terenu **1.KD-L** związane z lokalizacją szpalerów drzew cennych pod względem krajobrazowym oraz stanowiących historyczne nasadzenia wzdłuż drogi prowadzącej do zespołu dworsko-parkowego z folwarkiem.

6. Ustala się ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu części terenów:

1) **2.KD-L** związane z położeniem w strefie występowania urządzeń melioracji wodnych: obowiązek zachowania i utrzymania drożności rowów oraz urządzeń melioracji wodnych z możliwością ich przebudowy w sposób zapewniający ich prawidłowe funkcjonowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) **2.KD-L** związane z prawidłowym funkcjonowaniem radiolinii poprzez zapewnienie wolnej od przeszkód strefy przepływu energii między anteną nadawczą i anteną odbiorczą radiolinii, polegające na wprowadzeniu pasa ochronnego radiolinii, w którym obowiązują ograniczenia wysokości;

3) **2.KD-L, 3.KDL** związane z przebiegiem linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV: w pasie technicznym od napowietrznej linii elektroenergetycznej: zakaz nasadzeń drzew i krzewów, których naturalna wysokość przekracza 2,0 m; dopuszcza się przebudowę linii średniego napięcia wyłącznie jako podziemnej, dla której po przebudowie nie obowiązuje wyznaczona strefa techniczna.

§ 56. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem: **1.KD-D, 2.KD-D, 3.KD-D, 4.KD-D, 5.KD-D, 6.KD-D, 7.KD-D, 8.KD-D, 9.KD-D, 10.KD-D** przeznaczonych pod **tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej** dopuszcza się lokalizację budowli drogowych wraz z przynależnymi, drogowymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami i instalacjami, służącymi do prowadzenia i obsługi ruchu drogowego oraz dla potrzeb zarządzania drogą.

2. Dopuszcza się lokalizację: infrastruktury technicznej, ciągów pieszych, tras i ścieżek rowerowych oraz zieleni przydrożnej.

3. Ustala się klasę dróg – drogi dojazdowe (klasa D).

4. Ustala się szerokość terenów w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego:

1) 1.KD-D – od 10,0 m do 20,0 m wraz z poszerzeniami w obrębie skrzyżowań;

2) 2.KD-D – od 10,0 m do 20,0 m wraz z poszerzeniem w obrębie skrzyżowania;

3) 3.KD-D – 12,0 m wraz z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania;

4) 4.KD-D – od 12,0 m do 20m wraz z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania;

5) 5.KD-D – od 10,0m do 55,0m wraz z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania;

6) 6.KD-D – od 10,0m do 12,0 m;

7) 7.KD-D – od 7,0 m do 20,0 m;

8) 8.KD-D – 10,0 m wraz z poszerzeniami w obrębie skrzyżowań;

9) 9.KD-D –10,0 m wraz z poszerzeniami w obrębie skrzyżowań;

10) 10.KD-D – od 12,0 m do 20,0 m.

5. Dopuszcza się w liniach rozgraniczających realizację infrastruktury technicznej, ciągów pieszych, tras i ścieżek rowerowych oraz zieleni przydrożnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Ustala się ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu 7.KD-D, części terenu 6.KD-D, w granicach zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, dla których zgodnie z wymogami przepisów w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami obowiązują ustalenia Rozdziału. 4. Zasady ochrony zabytków i dziedzictwa kulturowego, w tym krajobrazu kulturowego i dóbr kultury współczesnej:

1) związane z położeniem w granicach zespołu dworsko-parkowego z folwarkiem objętego ochroną konserwatorską poprzez wpis do rejestru zabytków województwa pomorskiego (zespół dworsko-parkowy z folwarkiem);

2) związane z położeniem w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu dworsko-parkowego z folwarkiem i wsi folwarcznej.

7. Ustala się ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu:

1) części terenów: **7.KD-D, 10.KD-D** związane z położeniem w strefie występowania urządzeń melioracji wodnych: obowiązek zachowania i utrzymania drożności rowów oraz urządzeń melioracji wodnych z możliwością ich przebudowy w sposób zapewniający ich prawidłowe funkcjonowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) części terenu **6.KD-D, 7.KD-D, 10.KD-D** związane z prawidłowym funkcjonowaniem radiolinii poprzez zapewnienie wolnej od przeszkód strefy przepływu energii między anteną nadawczą i anteną odbiorczą radiolinii, polegające na wprowadzeniu pasa ochronnego radiolinii, w którym obowiązują ograniczenia wysokości, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) części terenu **1.KD-D, 2.KD-D, 6.KD-D, 7.KD-D, 8.KD-D, 9.KD-D, 10.KD-D** związane z przebiegiem linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV oraz średniego napięcia 15 kV: w pasie technicznym od napowietrznej linii elektroenergetycznej planu: zakaz nasadzeń drzew i krzewów, których naturalna wysokość przekracza 2,0 m, zgodnie z rysunkiem planu; dopuszcza się przebudowę linii średniego napięcia wyłącznie jako podziemnej, dla której po przebudowie nie obowiązuje wyznaczona strefa techniczna.

§ 57. 1. Dla terenów: **1.KD-W, 2.KD-W, 3.KD-W, 4.KD-W, 5.KD-W, 6.KD-W, 7.KD-W, 8.KD-W, 9.KD-W, 10.KD-W, 11.KD-W, 12.KD-W, 13.KD-W, 14.KD-W, 15.KD-W, 16.KD-W, 17.KD-W, 18.KD-W, 19.KD-W, 20.KD-W, 21.KD-W, 22.KD-W, 23.KD-W, 24.KD-W, 25.KD-W, 26.KD-W, 27.KD-W, 28.KD-W 29.KD-W, 30.KD-W** przeznaczonych pod **tereny dróg wewnętrznych** opuszcza się lokalizację budowli drogowych wraz z przynależnymi, drogowymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami i instalacjami, służącymi do prowadzenia i obsługi ruchu drogowego oraz dla potrzeb zarządzania drogą.

2. Dopuszcza się lokalizację: infrastruktury technicznej, ciągów pieszych, tras i ścieżek rowerowych oraz zieleni przydrożnej.

3. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego:

1) 1.KD-W – od 4,5 m do 13,0 m wraz z poszerzeniem w obrębie skrzyżowań;

2) 2.KD-W – od 5,5 m do 18,0 m wraz z poszerzeniem w obrębie skrzyżowania;

3) 3.KD-W – od 6,0 m do 7,0 m wraz z poszerzeniem w obrębie skrzyżowania;

4) 4.KD-W – od 12,0 m do 14,0 m wraz z poszerzeniami w obrębie skrzyżowań;

5) 5.KD-W – od 10,0 m do 12,0 m wraz z poszerzeniem w obrębie skrzyżowania;

6) 6.KD-W, 7.KD-W – 10,0 m wraz z poszerzeniem w obrębie skrzyżowań;

7) 8.KD-W – od 10,0 m do 20,0 m wraz z poszerzeniem w obrębie skrzyżowania;

8) 9.KDW-W – od 6,0 m do 6,5 m wraz z poszerzeniem w obrębie skrzyżowania;

9) 10.KD-W – 6,0 m wraz z poszerzeniem w obrębie skrzyżowania;

10) 11.KD-W – 5,0 m wraz z poszerzeniem w obrębie skrzyżowania;

11) 12.KD-W, 13.KD-W – 10,0 m wraz z poszerzeniem w obrębie skrzyżowań;

12) 14.KD-W – 12,0 m wraz z poszerzeniem w obrębie skrzyżowania;

13) 15.KD-W – od 10,0 do 20,0 m wraz z poszerzeniem w obrębie skrzyżowania;

14) 16.KD-W – od 5,0 do 6,0 m wraz z poszerzeniami w obrębie skrzyżowań;

15) 17.KD-W – 7,0 m wraz z poszerzeniami w obrębie skrzyżowań;

16) 18.KD-W, 19.KD-W – 10,0 m wraz z poszerzeniami w obrębie skrzyżowań;

17) 20.KD-W – 10,0 m wraz z poszerzeniami w obrębie skrzyżowań;

18) 21.KD-W, 22.KD-W – 8,0 m wraz z poszerzeniami w obrębie skrzyżowań;

19) 23.KD-W – od 8,0 m do 12,0 m wraz z poszerzeniem w obrębie skrzyżowania;

20) 24.KD-W – od 8,0 m do 28,0 m wraz z poszerzeniem w obrębie skrzyżowania;

21) 25.KD-W – od 6,0 m do 12,0 m wraz z poszerzeniem w obrębie skrzyżowania;

22) 26.KD-W – od 6,0 m do 13,0 m wraz z poszerzeniem w obrębie skrzyżowania;

23) 27.KD-W, 28.KD-W – 6,0 m wraz z poszerzeniami w obrębie skrzyżowań;

24) 29.KD-W – od 6,0 m do 12,0 m wraz z poszerzeniem w obrębie skrzyżowania;

25) 30.KD-W– 7,0 m.

4. Ustala się ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu:

1) terenów: **24.KD-W, 25.KD-W, 26.KD-W, 27.KD-W, 28.KD-W, 29.KD-W, 30.KD-W** związane z położeniem w strefie występowania urządzeń melioracji wodnych szczegółowych: obowiązek zachowania i utrzymania drożności rowów oraz urządzeń melioracji wodnych z możliwością ich przebudowy w sposób zapewniający ich prawidłowe funkcjonowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) części terenów: **24.KD-W, 25.KD-W** - związane z prawidłowym funkcjonowaniem radiolinii poprzez zapewnienie wolnej od przeszkód strefy przepływu energii między anteną nadawczą i anteną odbiorczą radiolinii, polegające na wprowadzeniu pasa ochronnego radiolinii, w którym obowiązują ograniczenia wysokości, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) części terenów: **1.KD-W, 10.KD-W, 11.KD-W, 12.KD-W, 13.KD-W, 17.KD-W, 18.KD-W, 19.KD-W, 20.KD-W,** związane z przebiegiem linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV i średniego napięcia 15 kV: w pasie technicznym od napowietrznej linii elektroenergetycznej: zakaz nasadzeń drzew i krzewów, których naturalna wysokość przekracza 2,0 m, zgodnie z rysunkiem planu; dopuszcza się przebudowę linii średniego napięcia wyłącznie, jako podziemnej, dla której po przebudowie nie obowiązuje wyznaczona strefa techniczna.

Rozdział 9.
Przepisy końcowe

§ 58. Tracą moc ustalenia:

1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, obejmującego działkę nr 156, we wsi Borcz zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Somonino nr 149/XXX/97 z dnia 5 marca 1997 r. (Dz. Urz. Nr 30 poz.111 z 1998 r.);

2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, obejmującego działkę nr 9, w miejscowości Borcz zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Somonino nr 14/III/98 z dnia 10 grudnia 1998 r. (Dz. Urz. Nr 35 poz.128 z 1999 r.);

3) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów usług rzemiosła, obejmującego działkę nr 156, we wsi Borcz zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Somonino nr 16/III/98 z dnia 10 grudnia 1998 r. (Dz. Urz. Nr 35 poz.130 z 1999r.);

4) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów usług rzemiosła, obejmującego działkę nr 143/1 i 143/2, we wsi Borcz zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Somonino nr 15/III/98 z dnia 10 grudnia 1998 r. (Dz. Urz. Nr 35 poz.129 z 1999 r.);

5) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar działki nr 158 położonej we wsi Borcz, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Somonino nr 190/XXII/2000 z dnia 28 listopada 2000 r. (Dz. Urz. Nr 4 poz.24 z 2001 r.).

§ 59. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Somonino.

§ 60. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Andrzej Sołtysek

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XLIII/420/2022
Rady Gminy Somonino
z dnia 14 września 2022 r.

Rysunek planu miejscowego.

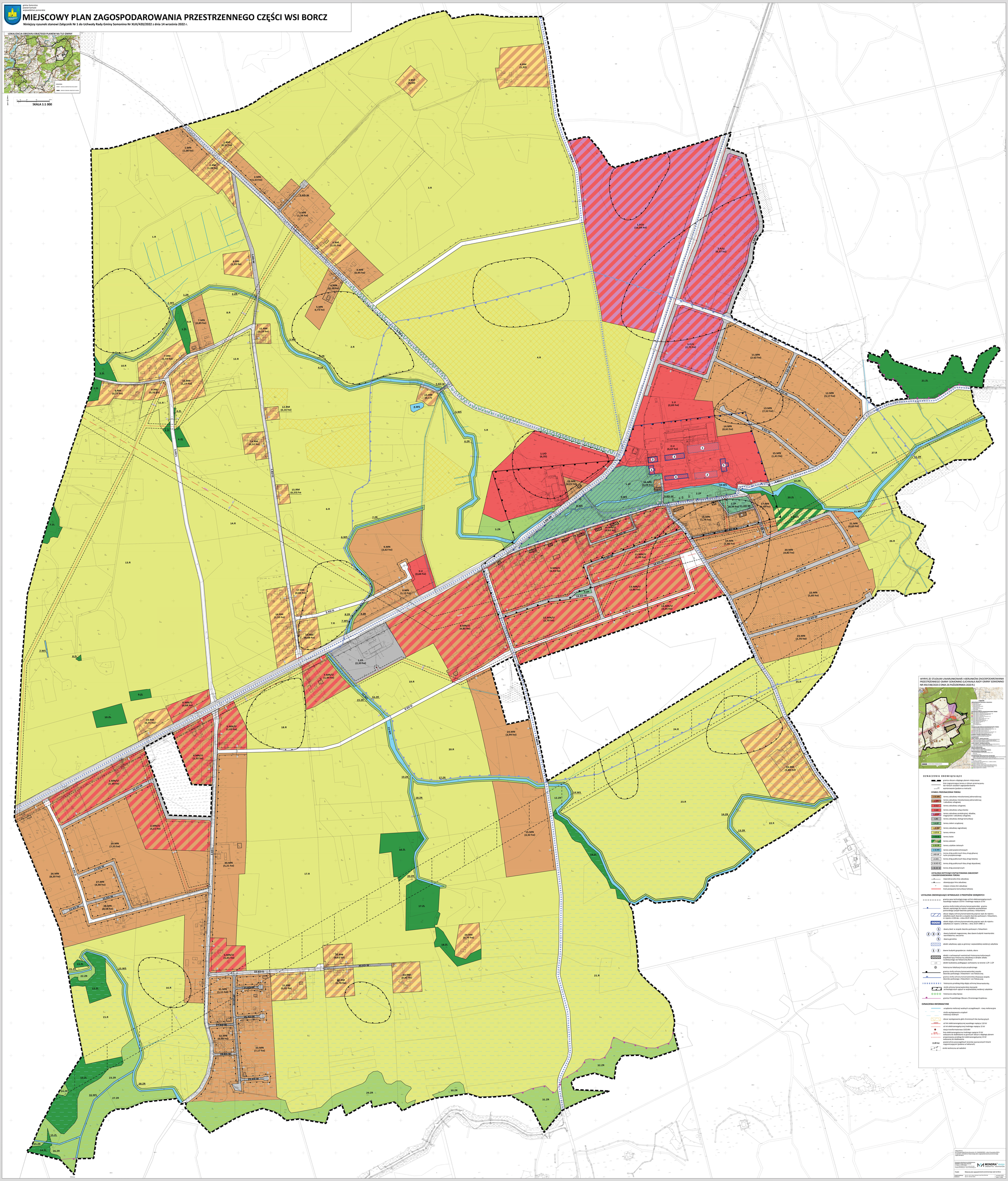
gmina Somonino
powiat kartuski
województwo pomorskie

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI BORCZ

Niniejszy rysunek stanowi Załącznik Nr 1 do Uchwały Rady Gminy Somonino Nr XLIII/420/2022 z dnia 14 września 2022 r.

LOKALIZACJA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM NA TLE GMINY

SKALA 1:1 000



WYPIS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SOMONINO (UCHWAŁA RADY GMINY SOMONINO NR XXV/198/2020 Z DNIA 26 PAŹDZIERNIKA 2020 R.)

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- granica obszaru objętego planem miejscowym
- linie regulacyjne w terenie o różnym przeznaczeniu
- granice terenów o różnym sposobie użytkowania
- wymiarowanie (podane w metrach)

SYMBOL PRZEZNACZENIA TERENU

- 1.MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- 1.MW – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej
- 1.RM – tereny zabudowy usługowej
- 1.UO – tereny zabudowy usług oświaty
- 1.UP – tereny zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów i zabudowy usługowej
- 1.UC – tereny zabudowy obsługi komunikacji
- 1.ZP – tereny zieleni urządzonej
- 1.ZC – tereny zabudowy cmentarnej
- 1.ZZ – tereny rolnicze
- 1.ZL – tereny lasów
- 1.WS – tereny wód
- 1.SO – tereny użytków zielonych
- 1.SW – tereny wód powierzchniowych
- 1.KD-GP – tereny dróg publicznych klasy drogi głównej ruchu przyśpieszonego
- 1.KD-L – tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej
- 1.KD-D – tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej
- 1.KD-W – tereny dróg wewnętrznych

USTALENIA DOTYCZĄCE KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- nieprzekraczalna linia zabudowy
- obowiązująca linia zabudowy
- miejsce zmiany linii zabudowy
- brak powiązania komunikacji kołowej

USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- granica pasa technologicznego od linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV i średniego napięcia 15 kV
- granica strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej; granica obszaru wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego (wraz z otuliną) – dotyczy parku w Trzepowie
- obszar objęty ochroną konserwatorską poprzez wpis do rejestru zabytków (nr rejestru 1238 dec. z dnia 20.07.1988 r.) – dotyczy parku w Trzepowie, nr rejestru 1238 dec. z dnia 20.07.1988 r.)
- obiekt objęty ochroną konserwatorską poprzez wpis do rejestru zabytków (nr rejestru 1238 dec. z dnia 20.07.1988 r.)
- 1 – dawny dwór w zespole dworsko-parkowym z folwarkiem
- 2 3 4 – dawny budynek magazynowy, dwa dawne budynki inwentarskie: obora i stajnia, wozownia
- 5 – dawna gorzelnia
- obiekt zabytkowej użyty w gminie; z wojewódzkiej ewidencji zabytków
- 1 , 2 – dawne budynki gospodarcze: stodoła, obora
- obiekt o zachowanych wartościach historyczno-kulturowych wyjątkowego z historyczną zabudową w obrębie układu urbanistycznego we folwarcznej Borcz
- obiekt budowlany podlegający ochronie na terenie 1.ZP i 2.ZP
- historyczna lokalizacja krzyża przydrożnego
- granica strefy ochrony konserwatorskiej otoczenia dworsko-parkowego z folwarkiem i wsi folwarcznej
- granica strefy ochrony konserwatorskiej ekspozycji zespołu dworsko-parkowego z folwarkiem i wsi folwarcznej
- historyczna przelotowa droga objęta ochroną konserwatorską
- strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków
- historyczna aleja lipowa
- granica Przewidzianego Obszaru Chronionego Krajobrazu

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- urządzenia melioracji wodnych szczegółowych - rowy melioracyjne
- strefa występowania urządzeń melioracji wodnych
- obszar występowania głębi chronionych klas bonitacyjnych
- linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV
- linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV
- stacja transformatorowa 15/0,4kV
- 110 kV – linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV
- 15 kV – granice terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz linia elektroenergetyczna 15 kV wskazanej do skablowania
- (1,00 ha) – powierzchnia poszczególnych terenów wyznaczonych liniami regulacyjnymi (podana w hektarach)
- strefa techniczna od radiolinii

Zakres dla: 1. Miejscowego planu zatwierdzonego Uchwałą Nr XLIII/420/2022 z dnia 14 września 2022 r. w sprawie: Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Części wsi Borcz

Projektanci: MONDRA Design Sp. z o.o. ul. Kościuszki 1, 80-416 Gdańsk, tel. 58 554 54 54, www.mondra.pl

Projekt: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Borcz

Projektowanie: mgr inż. arch. Dariusz Mondra-Nay Poznań Przemysł Architekt: mgr inż. arch. Dariusz Mondra-Nay

wrzesień 2022
Skala: 1:1000

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLIII/420/2022

Rady Gminy Somonino

z dnia 14 września 2022 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI BORCZ

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Borcz wraz z Prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od dnia 7 grudnia do 7 stycznia 2022 r. Termin na składanie uwag upłynął z dniem 24 stycznia 2022 r. W wyznaczonym terminie na składanie uwag wpłynęło 29 uwag, które zostały rozstrzygnięte w sposób, zgodnie z poniższym wykazem.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Borcz wraz z Prognozą oddziaływania na środowisko został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 30 marca do 21 kwietnia 2022 r. Termin na składanie uwag upłynął z dniem 6 maja 2022 r. W wyznaczonym terminie na składanie uwag wpłynęły 4 uwagi. Uwagi zostały nieuwzględnione, zgodnie z poniższym wykazem.

Przewodniczący
Rady Gminy Somonino

WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI BORCZ

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwag	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Somonino załącznik do Uchwały Nr XXX/407/2022 z dnia 10 czerwca 2022 r.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie uwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
PIERWSZE WYŁOŻENIE										
1	28.01.2022	*	Zmiana przeznaczenia z terenów usługowych na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.	Działki nr ew.: 136/5, 136/7, 136/8, 136/9 obręb Borcz	6.MN/U, 13.R	Uwzględniona	--------	Uwzględniona	--------	--------
2	09.02.2022	*	Pozostawienie drogi w obecnym przebiegu tj. bezpośrednio do drogi krajowej.	Fragment działki nr ew. 5 obręb Borcz	3.KD-D	--------	Nie uwzględniona	--------	Nie uwzględniona	Utrzymanie drogi w istniejącym śladzie jest niemożliwe ze względu na stanowisko Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad (wyrażone podczas etapu uzgodnienia projektu planu). Ww. Organ wskazał na konieczność ustalenia układu komunikacyjnego zgodnie z przepisami odrębnymi. W istniejącym śladzie działka drogowa posiada włączenie do drogi krajowej w odległości ok. 19 m od najbliższego skrzyżowania, co jest niemożliwe do utrzymania ze względu na wymagane odległości skrzyżowań na drodze klasy GP – zgodnie z przepisami odrębnymi.

3	09.02.2022	*	Zmiana przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem 1.P/U na tereny rolnicze.	Fragment działki nr ew. 3 obręb Borcz	1.P/U	--------	Nie uwzględniona	--------	Nie uwzględniona	Uwaga narusza politykę przestrzenną gminy, jest położona w obszarze produkcyjno-usługowym wg polityki przestrzennej i Strategii gminy Somonino.
			Pozostawienie drogi w obecnym przebiegu tj. bezpośrednio do drogi krajowej, celem nierozdzielania areału rolnego.	Fragment działki nr ew. 5 obręb Borcz	3.KD-D	--------	Nie uwzględniona	--------	Nie uwzględniona	Utrzymanie drogi w istniejącym śladzie jest niemożliwe ze względu na stanowisko Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad (wyrażone podczas etapu uzgodnienia projektu planu). WW. Organ wskazał na konieczność ustalenia układu komunikacyjnego zgodnie z przepisami odrębnymi. W istniejącym śladzie działka drogowa posiada włączenie do drogi krajowej w odległości ok. 19m od najbliższego skrzyżowania, co jest niemożliwe do utrzymania ze względu na wymagane odległości skrzyżowań na drodze klasy GP – zgodnie z przepisami odrębnymi.
			Zmiana przeznaczenia terenu pod zabudowę zagrodową.	Działka nr ew. 66/1 obręb Borcz	9.RM	Uwzględniona	--------	Uwzględniona	--------	--------
			Zmiana przeznaczenia części działki nr ew. 46/1 na cele zabudowy zagrodowej, celem rozwoju gałęzi hodowlanej gospodarstwa.	Fragment działki nr ew. 46/1 obręb Borcz	6.RM	Uwzględniona	--------	Uwzględniona	--------	--------
			Odlesienie części działki nr ew. 61/1 w kierunku rolnym.	Fragment działki nr ew. 61/1 obręb Borcz	9.ZL	--------	Nie uwzględniona	--------	Nie uwzględniona	Uwaga narusza politykę przestrzenną gminy – Studium wskazuje na tym terenie lasy. Powyższe znajduję również potwierdzenie w wypisie z rejestru gruntów oraz mapie

										zasadniczej.
4	09.02.2022	*	Dodanie działki nr ew. 1/71 do obszaru objętego planem miejscowym i przeznaczenie jej na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.	Działka nr ew. 1/71 obręb Borcz	--------	--------	Nie uwzględniona	--------	Nie uwzględniona	Działka w obszarze wyłączonym z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Gmina nie ma możliwości ustalenia docelowej struktury funkcjonalno-przestrzennej obszaru, w którym jest położona działka, na tym etapie planistycznym.
5	08.02.2022	*	Zwiększenie terenu zabudowy zagrodowej, w tym w kierunku prowadzenia agroturystyki	Działka nr ew. 81 obręb Borcz	4.RM, 3.R	Uwzględniona	--------	Uwzględniona	--------	Rozszerzono teren zabudowy zagrodowej i dopuszczono realizację zabudowy związanej z prowadzeniem gospodarstwa rolnego na terenach rolniczych (z wyłączeniem budynków o funkcji mieszkalnej).
6	08.02.2022	*	Sprzeciw wobec wyłączeniu działek nr ew.: 1/79, 1/103, 1/98 z opracowania planu miejscowego.	Działki nr ew. 1/79, 1/103, 1/98	4.KD-W, 5.KD-W, 4.KD-D, 7.KD-W	--------	Nie uwzględniona	--------	Nie uwzględniona	Działka w obszarze wyłączonym z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Gmina nie ma możliwości ustalenia docelowej struktury funkcjonalno-przestrzennej obszaru, w którym jest położona działka, na tym etapie planistycznym. Uwaga w części dotyczy wydzieleń pod komunikację.
7	08.02.2022	*	Sprzeciw wobec utworzenia drogi na działkach nr ew. 122/1 i 122/3.	Działki nr ew. 122/1, 122/3 obręb Borcz	8.KDD, 17.R, 18.R	--------	Nie uwzględniona	--------	Nie uwzględniona	Droga stanowi konieczne uzupełnienie układu drogowego wsi Borcz, umożliwiające jej dalszy rozwój przestrzenny. Docelowo droga zapewni obsługę terenom mieszkaniowym w całej istniejącej i planowanej strukturze zabudowy znajdującej się po południowej stronie drogi

										krajowej.
8	31.01.2022	*	Sprzeciw wobec ustalenia drogi 2.KD-D na terenie działki nr ew. 115/6	Fragment działki nr ew. 115/6 obręb Borcz	2.KD-D	--------	Nie uwzględniona	--------	Nie uwzględniona	Droga stanowi docelowe uzupełnienie systemu komunikacyjnego regionu wsi Borcz. Ustalenie drogi jest konieczne do zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenów w obowiązującym planie miejscowym (na wschód od terenu działki objętej uwagą). Na powyższe ma wpływ również stanowisko Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad wyrażone podczas etapu opiniowania i uzgodnień – ograniczenie ilości skrzyżowań na drodze krajowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
9	01.02.2022	*	Zmiana przeznaczenia działki nr ew. 1/37 z terenów zabudowy usługowej (symbol U) na tereny zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów i zabudowy usługowej (symbol P/U).	Działka nr ew. 1/37 obręb Borcz	1.U	--------	Nie uwzględniona	--------	Nie uwzględniona	Uwaga narusza politykę przestrzenną Dla przedmiotowej działki Studium ustala kierunek zagospodarowania jako tereny zabudowy usługowej (oznaczenie U2), w których nie dopuszcza się funkcji produkcyjnej.
10	18.01.2022	*	Zmiana przeznaczenia działki nr ew. 285/1 z terenów usług sportu i rekreacji na tereny zieleni urządzonej.	Działka nr ew. 285/1 obręb Borcz	3.ZP	Uwzględniona	--------	Uwzględniona	--------	--------
11	18.01.2022	*	Sprzeciw wobec utworzenia drogi na działce nr ew. 123/2.	Fragment działka nr ew. 123/2 obręb Borcz	8.KD-D	--------	Nie uwzględniona	--------	Nie uwzględniona	Droga stanowi konieczne uzupełnienie układu drogowego wsi Borcz. Docelowo droga zapewniającego obsługę terenom mieszkaniowym w całej istniejącej i planowanej strukturze zabudowy znajdującej się po południowej stronie drogi krajowej.
12	20.01.2022	*	Zmiana przeznaczenia z terenów usługowych na tereny zabudowy	Działki nr ew.: 136/5, 136/7, 136/8, 136/9 obręb Borcz	6.MN/U	Uwzględniona	--------	Uwzględniona	--------	--------

			mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.							
13	14.01.2022	*	Dodanie działki nr ew. 1/78 do obszaru objętego planem miejscowym i przeznaczenie jej na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.	Działka nr ew. 1/78 obręb Borcz	--------	--------	Nie uwzględniona	--------	Nie uwzględniona	Działka w obszarze wyłączonym z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
14	14.01.2022	*	Przeznaczenie działki nr ew. 120 na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.	Działka nr ew. 120 obręb Borcz	16.RM, 1.KD-D, 3.KD-L, 14.R	--------	Nie uwzględniona	--------	Nie uwzględniona	Działka położone w zasięgu oddziaływania drogi krajowej, w obszarze rolniczej przestrzeni produkcyjnej, poza zwartą strukturą funkcjonalno-przestrzenną wsi.
15	12.01.2022	*	Przeznaczenie działki nr ew. 106/4 na cele budowlane.	Działka nr ew. 106/4 obręb Borcz	5.MN	Uwzględniona	--------	Uwzględniona	--------	--------
16	05.01.2022	*	Przeznaczenie działki nr ew. 106/4 na cele budowlane.	Działka nr ew. 106/4 obręb Borcz	5.MN	Uwzględniona	--------	Uwzględniona	--------	--------
17	04.01.2022	*	Przeznaczenie większej części działki nr ew. 166 na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.	Działka nr ew. 166 obręb Borcz	25.MN, 17.R, 17.ZR	Uwzględniona	--------	Uwzględniona	--------	--------
18	04.01.2022	*	Dopuszczenie realizacji budynków mieszkalnych na działkach nr ew. 109/18, 109/19, 109/20 zgodnie z obowiązującym Studium.	Działki nr ew.: 109/18, 109/19, 109/20 obręb Borcz	2.RM, 1.R	Uwzględniona	--------	Uwzględniona	--------	--------
19	05.01.2022	*	Przeznaczenie działek nr ew. 47/6 i 47/7 na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.	Działki nr ew.: 47/6, 47/7 obręb Borcz	7.MN	Uwzględniona	--------	Uwzględniona	--------	--------
20	23.12.2021	*	Ujęcie części działki nr ew. 98 jako tereny zabudowy mieszkaniowej.	Działka nr ew. 98 obręb Borcz	3.R	--------	Nie uwzględniona	--------	Nie uwzględniona	Uwaga narusza politykę przestrzenną gminy.

21	23.12.2021	*	Likwidacja terenów 3.ZP, 18.KD-W, 16.KD-W oraz zmniejszenie drogi 6KD-D do wielkości działki drogowej. Ponadto zwiększenie wskaźnika powierzchni zabudowy do 30% i zwiększenie intensywności zabudowy do 50% dla terenów 10.MN/U, 11.MN/U, 12.MN/U, 13.MN/U	Działki nr ew.: 281/26, 281/27, 281/33, 313, 312, 314 obręb Borcz	4.ZP, 18.KDW, 16.KDW, 6.KD-D, 11.MN/U, 12.MN/U, 13.MN/U, 14.MN/U	--------	Nie uwzględniona	--------	Nie uwzględniona	Drogi stanowią podstawowy element układu komunikacyjnego przedmiotowego terenu oraz stanowią jednocześnie niezbędny element układu drogowego wsi Borcz, wymagany do jej dalszego rozwoju przestrzennego.. Ograniczenie wskaźnika powierzchni zabudowy oraz wskaźnika intensywności zabudowy wynika z położenia terenu inwestycji w strefie ochrony konserwatorskiej ekspozycji zespołu dworsko-parkowego z folwarkiem i wsi folwarcznej.
22	23.12.2021	*	Zwiększenie terenów zabudowy do wielkości określonej w Studium wraz ze zwiększeniem powierzchni zabudowy do 30%.	Działka nr ew. 161/3 obręb Borcz	8.KD-D, 24.MN, 20.R	Częściowo uwzględniona	--------	Częściowo uwzględniona	--------	Zwiększono teren przeznaczony na cele budowlane oraz skorygowano wskaźnik powierzchni zabudowy.
23	23.12.2021	*	Zwiększenie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do zasięgu określonego w Studium, wraz z likwidacją ograniczeń związanych ze zlikwidowaniem linii 220 KW.	Działka nr ew. 165 obręb Borcz	25.MN, 17.R, 18.ZR	Częściowo uwzględniona	--------	Częściowo uwzględniona	--------	Zwiększono teren przeznaczony na cele budowlane.
24	05.01.2022	*	Przeznaczenie działek nr ew. 47/4 i 47/7 na tereny	Działki nr ew.: 47/4, 47/7 obręb Borcz	7.MN	Uwzględniona	--------	Uwzględniona	--------	--------

			zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie ze Studium.							
25	05.01.2022	*	Przeznaczenie działek nr ew. 47/5 i 47/7 na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie ze Studium.	Działki nr ew.: 47/5, 47/7 obręb Borcz	7.MN	Uwzględniona	--------	Uwzględniona	--------	--------
26	28.12.2021	*	Przeznaczenie działek nr ew. 144/3, 144/5, 144/9 pod zabudowę zagrodową z budynkiem mieszkalnym	Działki nr ew.: 144/3, 144/5, 144/9 obręb Borcz	26.MN, 16.R, 28.ZR, 2.KD-L	--------	Nie uwzględniona	--------	Nie uwzględniona	Działka położona poza strukturą funkcjonalno-przestrzenną wsi, stanowi obszar rolniczej przestrzeni produkcyjnej, w dużym zakresie zmeliorowanej.
27	22.12.2021	*	Rozszerzenie terenu 9.RM o możliwe maksymalną powierzchnie w celu realizacji drugiego budynku mieszkalnego i budynków gospodarczych.	Działka nr ew. 113 obręb Borcz	11.RM, 4.ZR, 6.R	Uwzględniona	--------	Uwzględniona	--------	--------
28	12.01.2022	*	Przeznaczenie działki nr ew. 106/4 na działkę budowlaną.	Działka nr ew. 106/4 obręb Borcz	5.MN	Uwzględniona	--------	Uwzględniona	--------	--------
29	11.01.2022	*	Przeznaczenie gruntów pod zabudowę jednorodzinną.	Działki nr ew.: 101/1, 101/2 obręb Borcz	1.KD-L, 3.MN, 5.RM, 3.R	Częściowo uwzględniona	--------	Częściowo uwzględniona	--------	Uwaga uwzględniona w zakresie rozszerzenia obszarów pod zabudowę mieszkaniową z wyłączeniem terenów gleb chronionych klas bonitacyjnych.
II WYŁOŻENIE										
1	02.05.2022	*	Uwaga nr 1. Kwestionowanie przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem 1.P/U (tereny zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów i zabudowy usługowej)	--------	teren 1.P/U	--------	Nie uwzględniona	--------	Nie uwzględniona	Teren 1.P/U stanowi teren strefy produkcyjno-usługowej wsi Borcz.
			Uwaga nr 2. Kwestionowanie przebiegu planowanej drogi gminnej oznaczonej	--------	teren 3.KD-D	--------	Nie uwzględniona	--------	Nie uwzględniona	Droga 3.KD.D stanowi zabezpieczenie obsługi komunikacyjnej terenów P/U i uzupełnia system dróg publicznych.

			symbolem 3.KD-D.							
			Uwaga nr 3. zmiana przeznaczenia na cele zabudowy zagrodowej.	Działka nr ew. 66/1	9.RM, 11.R	--------	--------	--------	--------	Nie podlega rozpatrzeniu – działka z możliwością realizacji zabudowy zagrodowej.
			Uwaga nr 4. Zmiana przeznaczenia działki na cele zabudowy zagrodowej.	Działka nr ew. 46/1	6.RM, 1.R, 8.R	--------	Nie uwzględniona	--------	Nie uwzględniona	Na części działki dopuszczenie zabudowy zagrodowej na wcześniejszym etapie prac planistycznych, na pozostałej części działki tereny rolnicze zmeliorowane.
			Uwaga nr 5. Odlesienie części działki.	Działka nr ew. 61/1	13.R, 9.ZL	--------	Nie uwzględniona	--------	Nie uwzględniona	Działka stanowiąca obszar rolniczej przestrzeni produkcyjnej, w niewielkiej części zalesiona – brak podstaw do zmiany przeznaczenia części działki na cele nieleśne.
2	04.05.2022	*	Wyłączenie nieruchomości z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ze względu na przeznaczenie działki pod usługi nie zaś produkcję z usługami.	Działka nr ew. 1/37	1.U	--------	Nie uwzględniona	--------	Nie uwzględniona	Brak podstaw do wyłączenia nieruchomości z opracowania planu miejscowego. Działka położona w zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej wsi Borcz.
3	06.05.2022	*	Zrezygnowanie z drogi gminnej oznaczonej symbolem 8.KD-D.	--------	8.KD-D.	--------	Nie uwzględniona	--------	Nie uwzględniona	Droga stanowi rozszerzenie publicznego systemu dróg gminnych umożliwiającego docelową obsługę przewidzianych w planie terenów zabudowy.
4	09.05.2022	*	Sprzeciw dotyczący wyłączenia działek z opracowywania planu miejscowego.	Działka nr ew. 1/79, 1/103, 1/98		--------	Nie uwzględniona	--------	Nie uwzględniona	Działka w obszarze wyłączonym z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Gmina nie ma możliwości ustalenia

										docelowej struktury funkcjonalno-przestrzennej obszaru, w którym jest położona działka, na tym etapie planistycznym. Uwaga w części dotyczy wydzieleń pod komunikację.

** ochrona danych osobowych zgodnie z wymogami ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1781)*

Przewodniczący
Rady Gminy Somonino

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLIII/420/2022

Rady Gminy Somonino

z dnia 14 września 2022 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE MIEJSCOWYM, 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. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Gminy Somonino stwierdza, iż zadania inwestycyjne z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Borcz będą realizowane i finansowane ze środków budżetu gminy oraz z pozyskanych funduszy i środków zewnętrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Przewodniczący
Rady Gminy Somonino

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLIII/420/2022

Rady Gminy Somonino

z dnia 14 września 2022 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR XLIII/420/2022
RADY GMINY SOMONINO
z dnia 14 września 2022 r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Borcz

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

1.1.Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz ochrona walorów architektonicznych i krajobrazowych

Obszar objęty planem obejmuje fragment części obrębu geodezyjnego Borcz, zlokalizowanego w północno-wschodniej części gminy Somonino. Dotyczy obszaru wskazanego na załączniku graficznym do uchwały nr XXXII/233/09 Rady Gminy Somonino z dnia 29 grudnia 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Borcz. W ramach prac projektowych wyłączono z zakresu obszaru objętego planem miejscowym teren działek nr ewid.: 309/1, 161/2, 1/18, 1/19, 1/20, 1/21, 1/22, 1/23, 1/67, 1/68, 1/69, 1/70, 1/71, 1/72, 1/73, 1/74, 1/75, 1/76, 1/77, 1/78, 1/79, 1/80, 1/81, 1/82, 1/83 oraz fragment działki nr ewid. 281/36. Dla przedmiotowych działek wydano decyzję administracyjne, których rozstrzygnięcia nie zachowują zgodności z obowiązującym dokumentem Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Somonino. Polityka przestrzenna gminy wymaga aktualizacji w tym zakresie, w ramach planowanej zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Somonino. Mając powyższe na uwadze, konieczne było również wyłączenie z opracowania fragmentów działek nr ewid: 1/98 oraz 1/103, które stanowią działki geodezyjne, mające na celu zapewnienie obsługi komunikacyjnej ww. terenom (wyłączone fragmenty stanowią tzw. sięgacze).

Z projektu planu wyłączono także fragmenty działek nr ewid.: 3204/2, 3203/1, 3158/4, 3201/1 ze względu na rozbieżności pomiędzy mapą ewidencyjną, na której sporządzono załącznik graficzny do uchwały o przystąpieniu, a aktualną mapą zasadniczą pozyskaną ze Starostwa Powiatowego (zmianie uległy kształty działek oraz użytków. Wyłączone tereny to w przeważającej części grunty leśne.

Przez centralną część obszaru objętego planem miejscowym przebiega droga krajowa klasy głównej nr 20. Istniejąca zabudowa obszaru skoncentrowana jest w sąsiedztwie drogi krajowej w części centralnej planu miejscowego – historyczna część miejscowości obejmująca zespół dworsko-parkowy z folwarkiem ujętym w rejestrze zabytków województwa pomorskiego. Ponadto większe skupiska zabudowy występują w rejonie północnym oraz południowo-zachodnim. Powyższą strukturę uzupełnia rozproszona zabudowa zagrodowa z miejscowymi obiektami reprezentującymi zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Strukturę funkcjonalno-przestrzenną obszaru uzupełniają grunty orne, łąki, pastwiska oraz mniejsze cieki oraz rowy melioracyjne. Ponadto miejscowo występują grunty leśne. Obszar objęty planem miejscowym jest zlokalizowany na terenach, które w nieznacznej części są objęte pięcioma obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego:

-terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, obejmującego działkę nr 156, we wsi Borcz zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Somonino nr 149/XXX/97 z dnia 5 marca 1997 r. (Dz. Urz. Nr 30 poz.111 z 1998 r.);

-terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, obejmującego działkę nr 9, w miejscowości Borcz zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Somonino Nr 14/III/98 z dnia 10 grudnia 1998 r. (Dz. Urz. Nr 35 poz.128 z 1999 r.);

-terenów usług rzemiosła, obejmującego działkę nr 156, we wsi Borcz zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Somonino nr 16/III/98 z dnia 10 grudnia 1998 r. (Dz. Urz. Nr 35 poz.130 z 1999r.);

-terenów usług rzemiosła, obejmującego działkę nr 143/1 i 143/2, we wsi Borcz zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Somonino Nr 15/III/98 z dnia 10 grudnia 1998 r. (Dz. Urz. Nr 35 poz.129 z 1999 r.);

-miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar działki nr 158 położonej we wsi Borcz, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Somonino nr 190/XXII/2000 z dnia 28 listopada 2000 r. (Dz. Urz. Nr 4 poz.24 z 2001 r.).

Cztery z planów miejscowych zlokalizowane w sąsiedztwie drogi krajowej i przeznaczają grunty pod tereny zabudowy mieszkaniowej, tereny usług rzemiosła, tereny sadów, ogrodów, innych upraw, poszerzenie pasa drogowego, rów melioracyjny oraz tereny obsługi komunikacji. Ponadto jeden plan dotyczy obszaru o pow. ok 0,25 ha w południowej części omawianego obszaru i przeznacza tereny na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz drogę. W pozostałym obszarze brak jest obowiązującego planu miejscowego. Decyzja dotycząca przyszłego zagospodarowania obszaru została podjęta w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Somonino przyjętego uchwałą nr XXI/198/2020 z dnia 26 października 2020 r. W Studium został wyznaczony przyszły kierunek zagospodarowania przestrzennego terenów:

-jako tereny o dominującej/projektowanej funkcji zagospodarowania terenu: zabudowy wielofunkcyjnej, zabudowy usługowej, zieleni parkowej, rolnicze lasy,

-jako tereny o projektowanej funkcji zagospodarowania terenu: zabudowy przemysłowo-usługowej, usług turystyki.

Ponadto w Studium zostały wskazane kierunki kształtowania systemu infrastruktury technicznej w tym w szczególności układu drogowego, elementy struktur objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych oraz m.in. obiekty i obszary ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków. W związku z powyższym ustalenia planu miejscowego nie naruszają ustaleń Studium i wpisują się w wytyczne polityki przestrzennej gminy Somonino. Plan miejscowy określa przeznaczenie terenów i zasady zagospodarowania przestrzennego, w sposób nienaruszający ustaleń Studium.

1.2.**Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych**

Niewielkie fragmenty obszaru objętego planem miejscowym znajdują się w zasięgu Przywidzkiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, na terenach którego obowiązują ustalenia uchwały nr 539/XLIX/18 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 24 września 2018 r., zmienionej uchwałą nr 242/XIX/20 z dnia 24 lutego 2020 r. Granice OChK zostały ujawnione w części graficznej planu miejscowego a informacja o obowiązujących przepisach odrębnych w obszarze objętym formą ochrony przyrody wskazana w treści uchwały. Plan miejscowy przeznacza tereny położone w zasięgu Przywidzkiego OChK pod użytki zielone, lasy oraz fragment istniejącej drogi.

Obszar objęty planem miejscowym, jest także położony w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 „Subniecka Gdańska" co zostało ujawnione w rozstrzygnięciach planistycznych. W ramach prowadzonej procedury, konieczne było również uzyskanie zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, ponieważ w granicach opracowania znajdują się grunty rolne i leśne, podlegające ochronie na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, zgodnie z ewidencją gruntów i budynków. W wyniku powyższego uzyskano:

-zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych klasy III o łącznej powierzchni 3,5215 ha (decyzja Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi znak GZ.tr.602.514.2018 z dnia 10 września 2019 r.)

-zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych klasy III o łącznej powierzchni 0,0239 ha (decyzja Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi znak SZ.tr.602.145.2020 z dnia 12 października 2020 r.)

-zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych klasy III o łącznej powierzchni 1,5166 ha (decyzja Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi znak DN.tr.602.69.2021 z dnia 20 września 2021 r.)

-zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne o łącznej powierzchni 1,2963 ha (decyzja Marszałka Województwa Pomorskiego znak WBG-OGR.404.31.2020.AS.3 z dnia 15 października 2020 r.).

1.3.**Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej**

Plan miejscowy uwzględnia obiekty i obszary objęte formą ochrony zabytków – wpisem do rejestru zabytków województwa pomorskiego, zlokalizowane w granicach terenu 2.U, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego. Ww. obiektami i obszarami są: zespół dworsko-parkowy z folwarkiem; dawny dwór w zespole dworsko-parkowym z folwarkiem; dawny budynek magazynowy, dawne budynki inwentarskie: warchlakarnia, owczarnia; dawna gorzelnia. Plan miejscowy w ramach rozstrzygnięć wskazuję, że ochrona ww. obszarów i obiektów jest ustalona zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony i opieki nad zabytkami.

Plan uwzględnia także obszar zabytkowego parku, objętego formą ochrony zabytków – wpisem do rejestru zabytków, w tym jego części naturalnej, gdzie historycznie występowały użytkowe formy zieleni i gdzie znajduje się historyczny zespól piwniczek związanych z czworakami folwarcznymi, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, dla których ustalono:

-ochronę konserwatorską historycznego układu parku, historycznego ukształtowania terenu, historycznej zieleni komponowanej, starodrzewu oraz historycznego zagospodarowania;

-działania w obrębie zabytkowego parku, w tym prace pielęgnacyjne należy prowadzić na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,

-zakazuje się podziałów wewnętrznych w obrębie historycznych działek ewidencyjnych.

W planie miejscowym uwzględniono ochronę konserwatorską obiektów ujętych w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków, nie objętych dotychczas formą ochrony: dawne budynki gospodarcze: stodoła oraz obora, dla których wskazano iż ochronie konserwatorskiej podlegają historyczne cechy obiektów: historyczna bryła budynków, historyczny kształt dachu, historyczna dyspozycja ścian, historyczny detal architektoniczny, w tym historyczna wielkość i kształt otworów okiennych i drzwiowych, tradycyjne podziały stolarki okiennej i drzwiowej oraz historyczne materiały budowlane i kolorystyka.

Ponadto plan miejscowy wyznacza w celu ochrony integralności obszaru o walorach historyczno-kulturowych strefę ochrony konserwatorskiej zespołu dworsko-parkowego z folwarkiem i wsi folwarcznej, a także w celu ochrony widoków na sylwetę zespołu dworsko-parkowego z folwarkiem i wsi folwarcznej wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej ekspozycji zespołu dworsko-parkowego z folwarkiem i wsi folwarcznej. W obu strefach konserwatorskich parametry i wskaźniki urbanistyczne zostały dostosowane do wymogów przepisów odrębnych w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Ustalenia planu miejscowego uwzględniają ochronę historycznego przebiegu dróg poprzez zachowanie funkcji komunikacyjnej terenów, jako terenów dróg publicznych oraz w części poprzez zachowanie ciągu w ramach komunikacji wewnętrznej obszaru oraz ochronę zieleni wysokiej – historycznej alei lipowej, stanowiące historyczne nasadzenia drzew wzdłuż drogi dojazdowej do założenia dworsko-parkowego z folwarkiem; nakazuje się jego zachowanie oraz pielęgnację, w tym uzupełnianie ubytków poprzez nowe nasadzenia.

Uzupełnieniem powyższych zapisów jest wprowadzenie stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla których wprowadzono wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

1.4.**Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych**

Obszar objęty planem miejscowym nie dotyczy terenów, na których określono bezpośrednie zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i ich mienia (tj. obszary zagrożenia powodzią czy osuwania się mas ziemnych). Plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska, obejmujące standardy ochrony zdrowia. Wymagania te będą realizowane w oparciu o ustalenia szczegółowe na poziomie realizacji inwestycji budowlanych. Ustalenia planu miejscowego zapewniają oczekiwaną ochronę środowiska oraz wymagany prawem stan sanitarny terenów, a więc i ochronę zdrowia ludzi.

1.5.**Walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności oraz potrzeby interesu publicznego**

Ustalenia planu miejscowego nie wpłyną na obniżenie walorów ekonomicznych przestrzeni -ustalenia planistyczne (dotyczące obszarów, na których obowiązują plany miejscowe) uzupełniają ich ustalenia, na podstawie których była dotychczas szacowana wartość gruntów, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie gospodarki nieruchomościami. W pozostałym obszarze plan miejscowy stanowi realizację polityki przestrzennej gminy określającej przyszłe kierunki zagospodarowania terenów zgodnie ze Studium. Zauważa się również, że w większości terenów przeznaczonych pod zabudowę (a obecnie niezabudowanych) ich wartość wzrośnie. W ramach ustalonego podziału funkcjonalno-przestrzennego planu miejscowego wyznaczono szereg dróg publicznych, których realizacja będzie wymagała wykupu gruntów przyległych do istniejących działek, stanowiących użytki drogowe. Stwierdza się również, że plan miejscowy uwzględnia potrzeby interesu publicznego polegającego na kształtowaniu w harmonijny sposób zagospodarowania przestrzennego wsi.

1.6.**Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa**

Obszar objęty planem miejscowym nie dotyczy terenów zamkniętych związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa, ani nie graniczy z takimi terenami. Projekt planu miejscowego został przesłany w ramach etapu opiniowania i uzgodnień do właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa i uzyskał wymagane w tym zakresie uzgodnienia.

1.7.**Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych**

Obszar objęty planem miejscowym zawiera ustalenia dotyczące rozwoju systemu komunikacji i infrastruktury technicznej – uwzględnia istniejący system komunikacji terenu oraz wyznacza nowe drogi publiczne w celu zagwarantowania dostępności komunikacyjnej przyszłym terenom zabudowanym. Ustalenia planistyczne określają również możliwość rozbudowy, jak i przebudowy istniejących systemów infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych.

1.8.**Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji społecznej**

Procedura prac planistycznych została prowadzona w ramach partycypacji społecznej. Procedura udziału społeczeństwa w pracach nad projektem planu miejscowego obejmowała:

-ogłoszenie i obwieszczenie (podanie do publicznej wiadomości) informacji o wszczęciu postepowania w sprawie sporządzenia planu miejscowego oraz o wszczęciu procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,

-możliwość złożenia wniosków do projektu planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko, zgodnie z informacjami zawartymi w ogłoszeniu i obwieszczeniu.

-możliwość uczestnictwa w debacie publicznej nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami (dwukrotnie),

-możliwość zapoznania się z dokumentacją sprawy, dostępną w Urzędzie Gminy Somonino (dwukrotnie),

-możliwość złożenia uwag i wniosków do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko (dwukrotnie),

-rozpatrzenie przez organ opracowujący dokument złożonych uwag i wniosków (dwukrotnie),

1.9.**Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych**

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego zamieszczono w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz w Biuletynie Informacji Publicznej, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został dwukrotnie wyłożony do publicznego wglądu, o czym Urząd poinformował poprzez ogłoszenie i obwieszczenie zamieszczone w prasie lokalnej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicach ogłoszeń. W czasie wyłożeń do publicznego wglądu zostały zorganizowane dwie dyskusje publiczne odnośnie rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego. Dokumentacja prac, zgodnie z ogłoszeniem i obwieszczeniem była dostępna do wglądu w Urzędzie Gminy Somonino w wyznaczonym terminie, w godzinach pracy Urzędu.

1.10.**Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności**

Realizacja ustaleń planu miejscowego nie wpłynie na ograniczenie możliwości zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, nie stwarza zagrożenia związanego z niedoborem wody.

2.**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 zwłaszcza 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. Przystąpienie do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Borcz, zostało podjęte w celu dostosowania struktury funkcjonalno-przestrzennej obszaru do wymagań stawianych przez społeczność lokalną, z jednoczesnym uwzględnieniem uwarunkowań m.in.: ekonomicznych, środowiskowych

i społecznych z poszanowaniem polityki przestrzennej wyrażonej w obowiązującym Studium. O podjęciu przez Radę Gminy Somonino uchwały nr XXXII/233/09 z dnia 29 grudnia 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Borcz, poinformowano poprzez ogłoszenie i obwieszczenie, zawierające informację o możliwości składania wniosków do przedmiotowego planu miejscowego.

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

Warunki sytuowania nowej zabudowy, sformułowane w art. 1 ust. 4 ustawy, można uznać za spełnione, zgodnie z poniższym uzasadnieniem:

1)*kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego* – wszystkie tereny znajdują się w zasięgu oddziaływania istniejących (lub projektowanych) dróg publicznych – plan wyznacza dodatkowe obszary zabudowy (mieszkaniowej, produkcyjno-usługowej, usługowej, produkcyjnej), jako kontynuację rozwoju istniejącej jednostki osadniczej jaką jest wieś Borcz, w sposób umożliwiający obsługę komunikacyjną w oparciu o sieć dróg publicznych, do których zaprojektowano również drogi wewnętrzne. Przeznaczenie dodatkowych terenów pod zabudowę jest zgodne z obowiązującym Studium;

2)*lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu* - wszystkie tereny zabudowy mieszkaniowej są położone w strefie oddziaływania istniejących dróg publicznych, co stwarza możliwości obsługi tych terenów środkami transportu publicznego;

3)*zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów* – zapisy szczegółowe planu miejscowego dla wszystkich dróg publicznych, umożliwiają realizację m.in chodników i ścieżek rowerowych;

4)*dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o zwartej strukturze przestrzennej* - zabudowa realizowana będzie w granicach jednostek osadniczych w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych.

4.**Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 wraz z datą uchwalenia, o której mowa w art. 32 ust. 2**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zachowuje zgodność z Oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

5.**Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Ustalenia planu miejscowego będą w przyszłości wymagać nakładów finansowych na realizację poszerzeń istniejących dróg publicznych oraz realizację nowych odcinków dróg publicznych wraz z ich częściowych uzbrojeniem przez systemy gminnej infrastruktury technicznej. Powyższe nakłady są możliwe do poniesienia przez budżet gminy Somonino, zgodnie z prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.