

UCHWAŁA NR.....
RADY GMINY SOMONINO
z dnia 2023 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu
wsi Ostrzyce – „Centrum”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 40 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), w związku z wykonaniem uchwały Nr X/89/2019 Rady Gminy Somonino z dnia 14 sierpnia 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Ostrzyce – „Centrum” oraz uchwały Nr XLIX/453/2022 Rady Gminy Somonino z dnia 21 grudnia 2022 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Ostrzyce – „Centrum”, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Somonino, Rada Gminy Somonino uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

- § 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Ostrzyce – „Centrum”, zwany dalej planem, zgodnie z granicami jak na rysunku stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi około 249 ha.
 3. Rysunek planu i tekst niniejszej uchwały stanowią integralną całość.
 4. Przeznacza się na cele nieleśne grunty leśne, o łącznej powierzchni 1,0828 ha.
 5. Następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) zwymiarowane odległości określone w metrach;
 - 5) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym i numerem porządkowym:
 - a) oznaczone symbolem 1 MN – 33 MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- b) oznaczone symbolem 1 MNU – 16 MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,
- c) oznaczone symbolem 1 MN/ML – 5 MN/ML – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej,
- d) oznaczony symbolem 1 ML – teren zabudowy rekreacji indywidualnej,
- e) oznaczony symbolem 1U(MN) – teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- f) oznaczone symbolem 1 U – 6 U – tereny zabudowy usługowej,
- g) oznaczone symbolem 1 RM – 11 RM – tereny zabudowy zagrodowej,
- h) oznaczone symbolem 1 R – 19 R – tereny rolnicze,
- i) oznaczony symbolem 1 ZP/UT – teren zieleni przybrzeżnej z dopuszczeniem usług turystyki wodnej,
- j) oznaczone symbolem 1 ZR – 15 ZR – tereny zieleni nieurządzonej,
- k) oznaczone symbolem 1 ZL – 23 ZL – tereny lasów,
- l) oznaczone symbolem 1 WN – 13 WN – tereny wód powierzchniowych – zbiorniki pochodzenia naturalnego,
- m) oznaczony symbolem 1 KP – teren parkingu,
- n) oznaczony symbolem 1 KT – teren infrastruktury technicznej - przepompownia,
- o) oznaczone symbolem 1 KDL – 3 KDL – tereny dróg publicznych lokalnych,
- p) oznaczone symbolem 1 KDD – 3 KDD – tereny dróg publicznych dojazdowych,
- q) oznaczone symbolem 1KDW – 39 KDW – tereny dróg wewnętrznych,
- r) oznaczone symbolem 1 KDX – 12 KDX – tereny ciągów pieszo-jezdných,
- s) oznaczony symbolem 1KX – teren ciągu pieszego.

6. Następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu wynikającymi z przepisów odrębnych:

- 1) strefa ochronna o szerokości 100 m od linii brzegowej rzek i jezior;
- 2) strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków;
- 3) strefa ochrony otoczenia i ekspozycji wsi Ostrzyce;
- 4) strefa pośredniej ochrony konserwatorskiej;
- 5) obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków;
- 6) historyczna lokalizacja krzyża przydrożnego;
- 7) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%;

- 8) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%;
 - 9) strefa ochronna od linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV;
 - 10) Kaszubski Park Krajobrazowy;
 - 11) Kaszubski Park Krajobrazowy – otulina;
 - 12) Obszar Chronionego Krajobrazu Wzgórz Ramlejskich;
 - 13) Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Raduni;
 - 14) Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy Rynna Dąbrowsko-Ostrzycka;
 - 15) Pomnik przyrody – głaz narzutowy „Kamień Królewski”.
7. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu, niewymienione w ust. 5 i 6, mają charakter informacyjny.
8. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
- 1) rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1:1000 będący integralną częścią planu - stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania - stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
 - 4) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – zapisane w formie elektronicznej - stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2.1. Ilekroć w uchwale mowa jest o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć plan miejscowy, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek sporządzony w skali 1:1000, zawarty w granicach obszaru objętego planem wraz z oznaczeniami obowiązującymi i oznaczeniami informacyjnymi, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Somonino;
- 4) terenie - należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem przeznaczenia terenu;
- 5) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunku planu,

- linie wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana budynku lub związane z gruntem elementy konstrukcyjne budynku. Linia ta nie dotyczy murków oporowych oraz takich elementów budynku jak: podesty, zejścia i zjazdy do piwnic i garaży, balkony, wykusze oraz okapy, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;
 - 7) przepisach szczególnych lub odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego;
 - 8) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które obowiązuje – jest przeważające – na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
 - 9) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
 - 10) budynkach i budowlach pomocniczych – należy przez to rozumieć budynki i budowle uzupełniające podstawowe przeznaczenie terenu np. budynki gospodarcze, garaże, altany, wiaty na potrzeby gospodarcze i rekreacyjne itp.;
 - 11) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi, które nie powodują zanieczyszczenia, nie zaliczane do przedsięwzięć, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub do przedsięwzięć, mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
 - 12) usługach centrotwórczych – należy przez to rozumieć funkcje usługowe z zakresu kultury, oświaty, zdrowia, sportu, handlu, gastronomii.
2. Pojęcia i określenia użyte w planie a nie zdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a w przypadku ich braku – zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

Rozdział 2

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 3.1. Zasady kształtowania nowej zabudowy:

- 1) należy stosować tradycyjne materiały wykończeniowe elewacji (tynki, cegły, drewno, kamień) - kolorystyka nawiązująca do naturalnych materiałów budowlanych, z uwzględnieniem cech architektury regionalnej, tj. w tonacjach naturalnej cegły, bieli, szarości, beży i brązów;

- 2) ujednolicona kolorystyka pokrycia dachów ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, szarości i czerni;
 - 3) dla nowych budynków mieszkalnych (dotyczy 1 MN-33 MN, 1 RM -11 RM, 5 R, 6 R, 7 R) ustala się poziom posadowienia parteru względem terenu nie wyżej jak 0,6 m n.p.t. przy głównym wejściu do budynku, a w obrębie strefy ochrony ekspozycji nie wyżej jak 0,3 m n.p.t. przy głównym wejściu do budynku.
2. Lokalizacja budynków i komunikacji wewnętrznej winna uwzględniać naturalne ukształtowanie terenu, w sposób minimalizujący zniekształcenie krajobrazu.
 3. Zabudowa na całym obszarze planu na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie, winna być kształtowana z udziałem zieleni towarzyszącej.
 4. Nakazuje się sytuowanie budynków przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.
 5. Nakazuje się stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność terenu, urządzeń i budynków dla osób o ograniczonej mobilności w tym osób z niepełnosprawnościami, zgodnie z przepisami odrębnymi.
 6. Adaptuje się istniejącą zabudowę wzniesioną zgodnie z przepisami prawa. W przypadku istniejącej zabudowy, wzniesionej zgodnie z przepisami prawa, niespełniającej określonych w ustaleniach szczegółowych zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, dopuszcza się jej zachowanie (w zakresie gabarytów, wysokości, formy zabudowy) z prawem do przebudowy, remontu i bieżącej konserwacji (z zachowaniem dotychczasowych wskaźników zagospodarowania terenu), z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu, w tym rozdziału 12 (nie dotyczy rozbudowy i nadbudowy).
 7. Dla istniejącej zabudowy nie spełniającej ustaleń planu jedynie w zakresie geometrii dachu dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, remont, bieżącą konserwację z możliwością zachowania istniejącej geometrii dachu. W przypadku nadbudowy ganków o jedną kondygnację, dopuszcza się pozostawienie dachu płaskiego na całym obiekcie.
 8. Istniejące budynki lub ich części znajdujące się poza wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy mogą podlegać rozbudowie, lecz część projektowana budynku nie może przekraczać tej linii. W przypadku nadbudowy dopuszcza się wykonanie jej w istniejącym obrysie.
 9. Dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych, garażowych, wiat, stacji transformatorowych - w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 4.1. W granicach planu występują obszary i obiekty objęte prawnymi formami ochrony przyrody:

- 1) Kaszubski Park Krajobrazowy wraz z otuliną;
 - 2) Obszar Chronionego Krajobrazu Wzgórz Ramlejskich;
 - 3) Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Raduni;
 - 4) Zespół Przyrodniczo – Krajobrazowy Rynna Dąbrowsko – Ostrzycka;
 - 5) Pomnik przyrody – głaz narzutowy „Kamień Królewski”.
2. Zakazy, ograniczenia oraz odstępstwa od zakazów w zagospodarowaniu terenów zlokalizowanych w granicach obszarów wymienionych w ust. 1. określają przepisy odrębne.
 3. Ustala się ochronę zadrzewień oraz zakaz zmiany rzeźby terenu i zakaz zmiany stosunków wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym obowiązującymi dla form ochrony przyrody wymienionymi w ust.1.
 4. Ustala się 100 m strefę ochronną od linii brzegowej rzek i jezior. W pasie 100 m obowiązuje zakaz budowania nowych obiektów budowlanych, a odstępstwa od zakazów określają przepisy odrębne dotyczące Kaszubskiego Parku Krajobrazowego oraz Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Raduni. Prawie cały obszar planu położony jest w granicach zwartej zabudowy wsi Ostrzyce wyznaczonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Somonino (granica tak wyznaczonego obszaru pokazana została na wyrysie Studium).
 5. Przy realizacji ustaleń planu należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej.
 6. W granicach planu wskazuje się w odniesieniu do dopuszczalnego poziomu hałasu, tereny oznaczone symbolami:
 - 1) MN, MN/ML – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) MNU, U(MN) - jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
 - 3) ML - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
 - 4) RM, 5 R, 6 R, 7 R – jak dla terenów zabudowy zagrodowej.
 7. Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego. Należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom

środowiskowym z racji dopuszczanej funkcji.

8. Zakres uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności musi być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
9. W zakresie melioracji:
 - 1) wszelkie przekształcenia systemu melioracji należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
 - 2) przebudowa lub likwidacja systemu melioracyjnego powinna odbyć się w sposób zapewniający prawidłowe funkcjonowanie pozostałego systemu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

Rozdział 4

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

- § 5. 1. Wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków, na terenach lub częściach terenów, zgodnie z rysunkiem planu.
2. W strefach ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych prace ziemne naruszające strukturę gruntu wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
 3. Wyznacza się strefę ochrony otoczenia i ekspozycji wsi Ostrzyce, na terenach lub częściach terenów, zgodnie z rysunkiem planu.
 4. W strefach ochrony otoczenia i ekspozycji wsi Ostrzyce wprowadza się ograniczenia wysokości zabudowy określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.
 5. W granicach planu znajdują się obiekty o wartościach kulturowych – historyczne krzyże przydrożne, które obejmuje się ochroną w zakresie lokalizacji.
 6. W granicach planu nie występują dobra kultury współczesnej podlegające ochronie.
 7. W granicach planu występuje obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków: budynek gospodarczy przy ul. Piaskowej (nr 1), dz. 119/1.
 8. Dla obiektu wymienionego w ust. 7 ustala się:
 - 1) wymóg ochrony i zachowania historycznych cech takich jak: forma architektoniczna, historyczna bryła budynku, kształt dachu, pokrycie dachu, kąt nachylenia głównych połączeń, dyspozycja ścian (rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych, podziały architektoniczne elewacji), detal architektoniczny (w tym kształt, wielkość okien, podziały stolarki okiennej i drzwiowej itp.), historyczna kolorystyka oraz historyczne

- materiały;
- 2) zakaz ocieplania od zewnątrz budynków o elewacjach ceglanych i z detalem architektonicznym, dla wszystkich budynków dopuszcza się ocieplenie wewnętrzne;
 - 3) dopuszcza się wymianę stolarki okiennej i drzwiowej na wzór stolarki historycznej, również pod względem podziałów stolarki;
 - 4) wszelkie działania w obrębie elementów objętych ochroną, a wymienionych w pkt 1) wymagają stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
9. Ustala się strefę pośredniej ochrony konserwatorskiej obejmującą układ ruralistyczny wsi i zachowane elementy struktury zabudowy. W granicach strefy ustala się:
- 1) nakaz zachowania cennych elementów historycznej struktury przestrzennej wsi, historycznego układu komunikacyjnego i planu wsi;
 - 2) dopuszcza się usunięcie elementów dysharmonizujących zagospodarowania;
 - 3) nakaz kontynuacji w nowej zabudowie występujących historycznych tradycji budowlanych, tj. dwuspadowy kształt dachu, prostokątny kształt rzutu budynku (proporcje od 1:1,75 do 1:2), wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym z wykluczeniem stosowania jaskrawych kolorów elewacji, ujednolicona kolorystyka pokrycia dachów, ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, szarości i czerni;
 - 4) działania budowlane w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej wymagają stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział 5

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

- § 6.1. W granicach planu przestrzeń publiczną stanowią tereny oznaczone symbolami: 1 KDL – 3 KDL, 1 KDD – 3 KDD, 1 KP oraz tereny komunikacyjne ogólnodostępne oznaczone symbolami: 2 KDW, 5 KDW, 8 KDW, 16 KDW, 19 KDW, 24 KDW, 27 KDW, 29 KDW, 34 KDW, 38 KDW, 39 KDW, 4 KDX, 7 KDX, 9 KDX.
2. Zagospodarowanie przestrzeni publicznej wyznaczonej w planie przez drogi publiczne, poprzez możliwość lokalizacji zieleni urządzonej i obiektów służących komunikacji: pieszej, rowerowej, samochodowej indywidualnej i zbiorowej, lokalizowanych na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
 3. Ustala się zagospodarowanie przestrzeni publicznych z uwzględnieniem dostępności dla

wszystkich, w tym dla osób ze szczególnymi potrzebami.

Rozdział 6

Ustalenia wynikające z granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

- § 7.1. W granicach planu nie występują tereny górnicze, a także tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.
2. W granicach planu występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią (obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% oraz obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%), na których obowiązują przepisy odrębne, w szczególności wynikające z przepisów ustawy Prawo wodne.
3. W granicach planu nie występują krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego (brak audytu krajobrazowego).

Rozdział 7

Granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa

- § 8. Na obszarze objętym planem przewiduje się realizację inwestycji wskazanej w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego pn. „Pomorskie Szlaki Kajakowe” – poprawa bezpieczeństwa na szlakach kajakowych poprzez rozbudowę i poprawę standardu infrastruktury turystycznej, w szczególności kajakowej oraz działania promujące tę formę aktywnej turystyki”. Podmiotem odpowiedzialnym za realizację inwestycji jest gmina Somonino. Ustala się umożliwienie dojścia i dojazdu do infrastruktury turystycznej na rzece Radunia przez tereny rolnicze oznaczone w planie symbolami 2 R i 3 R.

Rozdział 8

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

- § 9. 1. Nie wskazuje się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów

nieruchomości.

2. W przypadku wszczęcia procedury scalenia i podziału ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN:

- a) minimalne powierzchnie działek: 800 m^2 ,
- b) minimalna szerokość frontu działek: 25 m,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w przedziale 75° a 115° ;

2) Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MNU:

- a) minimalne powierzchnie działek: 800 m^2 (600 m^2 w zabudowie usługowej realizowanej bez zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej),
- b) minimalna szerokość frontu działek: 25 m,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w przedziale 75° a 115° ;

3) Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN/ML:

- a) minimalne powierzchnie działek: 1000 m^2 (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna) i 800 m^2 (zabudowa rekreacji indywidualnej),
- b) minimalna szerokość frontu działek: 25 m,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w przedziale 75° a 115° ;

4) Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: ML:

- a) minimalne powierzchnie działek: 600 m^2 ,
- b) minimalna szerokość frontu działek: 10 m,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w przedziale 75° a 115° ;

5) Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: U(MN):

- a) minimalne powierzchnie działek: 800 m^2 (600 m^2 w zabudowie usługowej realizowanej bez zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej),
- b) minimalna szerokość frontu działek: 20 m,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w przedziale 75° a 115° ;

6) Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: U:

- a) minimalne powierzchnie działek: 100 m^2 ,
- b) minimalna szerokość frontu działek: 20 m,

- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w przedziale 75° a 115° ;
- 7) Ustalone parametry nie dotyczą parametrów działek przeznaczonych pod wydzielenia dojeżdż i dojazdów, urządzenia infrastruktury technicznej, powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

Rozdział 9

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

- § 10.1. Wyznacza się strefę ochronną związaną z istniejącymi napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi średniego napięcia 15 kV (o szerokości 14 m tj. po 7 m od osi linii w obie strony). Należy uwzględnić ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wynikające z przebiegu tej linii, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, przepisami regulującymi poziom dopuszczalnych stężeń i natężeń czynników szkodliwych w środowisku pracy oraz ogólnymi przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa i higieny pracy. Dopuszcza się likwidację strefy po skablowaniu lub likwidacji linii.
2. Ustala się możliwość skablowania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych na podstawie właściwych przepisów odrębnych.
 3. Ustala się 100 m strefę ochronną od linii brzegowej rzek i jezior - obowiązują ustalenia § 4.
 4. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków - obowiązują ustalenia § 5.
 5. Ustala się strefę pośredniej ochrony konserwatorskiej - obowiązują ustalenia § 5.
 6. Ustala się strefę ochrony otoczenia i ekspozycji wsi Ostrzyce – obowiązują ustalenia § 5.
 7. Ustala się ograniczenia w zabudowie od strony lasów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 10

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

- § 11.1. Dla wszystkich projektowanych układów sieciowych rezerwuje się miejsce pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg z zachowaniem przepisów odrębnych.
2. Dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg, w taki sposób, aby ich lokalizacja nie kolidowała z projektowaną lub istniejącą zabudową i zagospodarowaniem terenu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w rozdziale

- 12 oraz przepisami odrębnymi.
3. Ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym sieci infrastruktury technicznej.
 4. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - 1) zaopatrzenie poprzez sieć wodociągową, połączoną z gminnym systemem wodociągowym lub indywidualne ujęcia wody;
 - 2) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy zrealizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) budowę oraz rozbudowę wodociągu należy prowadzić w sposób zapewniający odpowiednią jego wydajność, jako źródła wody do celów przeciwpożarowych.
 5. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:
 - 1) odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej;
 - 2) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasowego gromadzenia nieczystości ciekłych lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi.
 6. W zakresie energetyki, ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznych.
 7. W zakresie zaopatrzenia w gaz - z sieci gazowej i z indywidualnych źródeł.
 8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło, ustala się wykorzystanie indywidualnych źródeł ciepła, spełniających wymagania przepisów szczególnych w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza.
 9. Ustala się obsługę telekomunikacyjną poprzez wykorzystanie istniejącej i projektowanej infrastruktury sieci bezprzewodowych oraz przewodowych.
 10. W zakresie gospodarki odpadami, obowiązują przepisy o utrzymaniu czystości i porządku w gminie.
 11. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
 12. W zakresie obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem ustala się: Obszar objęty opracowaniem skomunikowany będzie poprzez:
 - 1) drogę powiatową nr 1923G oznaczoną na rysunku plany symbolem – 1 KDL (tereny dróg publicznych lokalnych);
 - 2) drogę gminną nr 168026G oznaczoną na rysunku planu symbolami - 2 KDL i 3 KDL (tereny dróg publicznych lokalnych);
 - 3) drogi publiczne (należące do gminy) – oznaczone na rysunku planu symbolami - 1 KDD, 2 KDD, 3 KDD (tereny dróg publicznych dojazdowych);

- 4) drogi wewnętrzne oznaczone symbolem KDW;
- 5) ciągi pieszo-jezdne oznaczony symbolem KDX;
- 6) ciąg pieszy oznaczony symbolem KX;
- 7) drogę powiatową nr 1922G znajdującą się poza granicami planu.

13. Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej (minimalna liczba miejsc do parkowania):

- 1) MN, RM, 5 R, 6 R, 7 R – 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny;
- 2) MN/ML – 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny i 1 miejsce na jeden budynek rekreacji indywidualnej;
- 3) ML – 1 miejsce na jeden budynek rekreacji indywidualnej;
- 4) MNU, U(MN) – 1 miejsce na jeden budynek mieszkalny, 2 miejsca na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług;
- 5) U – 2 miejsca na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług;
- 6) zasady oraz liczbę stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, wyznacza się w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 1 stanowisko - jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15,
 - b) 2 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40,
 - c) 3 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100,
 - d) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

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

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

Rozdział 11

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

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

Rozdział 12

Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

- § 13.1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 MN -22 MN, 24 MN - 28 MN.
2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą.
 3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się budynki i budowle pomocnicze, miejsca postojowe, zieleń, oczka wodne, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
 4. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenów:
 - 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 20%;
 - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%;
 - 3) ustala się:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,4,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;
 - 4) obsługa komunikacyjna terenów:
 - a) 1 MN- z drogi wewnętrznej 2 KDW i 3 KDW oraz z ciągu pieszo-jezdnego 2 KDX,
 - b) 2 MN – z drogi wewnętrznej 2 KDW,
 - c) 3 MN – z dróg wewnętrznych 2 KDW, 5 KDW i 6 KDW oraz z drogi powiatowej znajdującej się poza granicą planu,
 - d) 4 MN – z dróg wewnętrznych 4 KDW i 5 KDW,
 - e) 5 MN – z drogi wewnętrznej 2 KDW, 3 KDW,
 - f) 6 MN – z dróg wewnętrznych 8 KDW i 9 KDW,
 - g) 7 MN – z drogi wewnętrznej 5 KDW i z ciągu pieszo-jezdnego 3 KDX,
 - h) 8 MN – z dróg wewnętrznych 5 KDW i 8 KDW,
 - i) 9 MN – z dróg wewnętrznych 7 KDW, 8 KDW, 10 KDW, 11 KDW,
 - j) 10 MN – z dróg wewnętrznych 12 KDW, 13 KDW,
 - k) 11 MN – z drogi wewnętrznej 17 KDW oraz z ciągu pieszo-jezdnego 5 KDX,
 - l) 12 MN – z drogi wewnętrznej 17 KDW, 18 KDW,
 - m) 13 MN – z dróg wewnętrznych 19 KDW i 20 KDW,
 - n) 14 MN – z dróg wewnętrznych 19 KDW, 20 KDW, 21 KDW,
 - o) 15 MN – z drogi publicznej dojazdowej 1 KDD oraz z dróg wewnętrznych 19 KDW

- i 21 KDW oraz z drogi powiatowej znajdującej się poza granicą planu,
- p) 16 MN – z dróg wewnętrznych 14 KDW i 23 KDW oraz z ciągu pieszo-jezdnego 8 KDX,
- q) 17 MN- z dróg publicznych lokalnych 1 KDL i 2 KDL oraz z ciągu pieszo-jezdnego 10 KDX,
- r) 18 MN – z dróg publicznych lokalnych 1 KDL i 2 KDL, z dróg wewnętrznych 24 KDW i 25 KDW oraz z ciągu pieszo-jezdnego 10 KDX,
- s) 19 MN – z drogi publicznej lokalnej 1 KDL oraz z drogi wewnętrznej 25 KDW,
- t) 20 MN – z drogi publicznej lokalnej 1 KDL oraz z dróg wewnętrznych 25 KDW i 26 KDW,
- u) 21 MN – z drogi publicznej lokalnej 1 KDL oraz z drogi wewnętrznej 26 KDW,
- v) 22 MN – z drogi publicznej lokalnej 1 KDL oraz z drogi wewnętrznej 27 KDW, 29 KDW,
- w) 24 MN – z drogi wewnętrznej 31 KDW,
- x) 25 MN – z drogi publicznej lokalnej 1 KDL oraz z drogi wewnętrznej 28 KDW,
- y) 26 MN- z drogi wewnętrznej 30 KDW,
- z) 27 MN – z ciągów pieszo-jezdnych 11 KDX i 12 KDX,
- za) 28 MN – z ciągu pieszo-jezdnego 11 KDX;
- 5) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.
5. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:
- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m, w tym wysokość budynków i budowli pomocniczych – 6 m;
 - 2) należy stosować dwuspadowe dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45° lub od 20° do 25° z zastosowaniem ścianki kolankowej o wysokości 0,8-1,5 m;
 - 3) dopuszcza się podpiwniczenia budynków.
6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000 m².
7. Ustalone parametry w ust. 6 nie dotyczą parametrów działek przeznaczonych pod dojazdy o których mowa w §11 ust. 14, urządzenia infrastruktury technicznej, powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.
- § 14.1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami: 23 MN, 29 MN-33 MN.
2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą.

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

4. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenów:

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

2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%;

3) ustala się:

a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,7,

b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;

4) obsługa komunikacyjna terenów:

a) 23 MN – z drogi wewnętrznej 32 KDW,

b) 29 MN – z drogi publicznej lokalnej 2 KDL,

c) 30 MN – z drogi publicznej lokalnej 3 KDL oraz z dróg wewnętrznych 33 KDW i 34 KDW,

d) 31 MN – z dróg wewnętrznych 34 KDW, 35 KDW, 36 KW, 37 KDW, 39 KDW,

e) 32 MN – z drogi wewnętrznej 39 KDW,

f) 33 MN- z drogi wewnętrznej 39 KDW;

5) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy: 11 m, w tym wysokość budynków i budowli pomocniczych – 6 m;

2) należy stosować dwuspadowe lub wielospadowe dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°;

3) dopuszcza się podpiwniczenia budynków.

6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 800 m².

7. Ustalone parametry w ust. 6 nie dotyczą parametrów działek przeznaczonych pod dojazdy o których mowa w §11 ust. 14, urządzenia infrastruktury technicznej, powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 15.1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 MNU - 16 MNU.

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

3. Ustala się realizację na jednej działce budowlanej:
 - 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej łącznie z zabudową usługową (usługi w budynku mieszkalnym lub w oddzielnym budynku);
 - 2) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej bez zabudowy usługowej;
 - 3) zabudowy usługowej realizowanej bez zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
4. Na terenach 1 MNU-14 MNU ustala się realizację usług nieuciążliwych, z wyłączeniem usług związanych z obsługą komunikacji, w tym warsztatów samochodowych, stacji paliw, baz transportowych, usług związanych z lakiernictwem, usług stolarskich, usług związanych z hodowlą zwierząt oraz usług związanych z obróbką drewna, metali i kamienia, handlu hurtowego.
5. Na terenie 15 MNU ustala się realizację usług, w tym związaną z prowadzeniem warsztatu samochodowego i lakiernictwem.
6. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się budynki i budowle pomocnicze, miejsca postojowe, zieleń, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
7. Na terenie 6 MNU dopuszcza się obiekty służące turystyce wodnej, w tym pomosty, slipy i inne urządzenia związane z turystyką wodną.
8. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenów:
 - 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej łącznie z zabudową usługową (usługi w budynku mieszkalnym lub w oddzielnym budynku): 30%,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej bez zabudowy usługowej: 20%,
 - c) dla zabudowy usługowej realizowanej bez zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 30%;
 - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej łącznie z zabudową usługową (usługi w budynku mieszkalnym lub w oddzielnym budynku): 40%,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej bez zabudowy usługowej: 50%,
 - c) dla zabudowy usługowej realizowanej bez zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 40%;
 - 3) ustala się:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej łącznie z zabudową usługową (usługi w budynku mieszkalnym lub w oddzielnym budynku) – 0,6,
- maksymalna intensywność zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej bez zabudowy usługowej – 0,4,
- maksymalna intensywność zabudowy dla zabudowy usługowej realizowanej bez zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 0,6,

b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;

4) obsługa komunikacyjna terenów:

- a) 1 MNU – z drogi wewnętrznej 1 KDW, 2 KDW oraz z ciągu pieszo-jezdnego 1 KDX oraz z drogi powiatowej znajdującej się poza granicą planu,
- b) 2 MNU – z dróg wewnętrznych 3 KDW, 4 KDW i 5 KDW,
- c) 3 MNU – z drogi wewnętrznej 2 KDW oraz z drogi powiatowej znajdującej się poza granicą planu,
- d) 4 MNU – z drogi wewnętrznej 5 KDW,
- e) 5 MNU – z drogi publicznej lokalnej 1 KDL oraz z drogi wewnętrznej 5 KDW,
- f) 6 MNU – z drogi publicznej lokalnej 1 KDL oraz z drogi powiatowej znajdującej się poza granicą planu,
- g) 7 MNU – z drogi wewnętrznej 16 KDW oraz z ciągów pieszo-jezdnych 4 KDX i 5 KDX oraz z drogi powiatowej znajdującej się poza granicą planu,
- h) 8 MNU – z dróg wewnętrznych 16 KDW i 19 KDW oraz z ciągów pieszo-jezdnych 6 KDX i 7 KDX oraz z drogi powiatowej znajdującej się poza granicą planu,
- i) 9 MNU – z drogi wewnętrznej 12 KDW,
- j) 10 MNU – z drogi publicznej lokalnej 1 KDL oraz z drogi wewnętrznej 8 KDW,
- k) 11 MNU – z drogi publicznej lokalnej 1 KDL oraz z dróg wewnętrznych 8 KDW i 13 KDW,
- l) 12 MNU – z drogi publicznej lokalnej 1 KDL oraz z dróg wewnętrznych 13 KDW i 15 KDW,
- m) 13 MNU – z drogi publicznej lokalnej 1 KDL,
- n) 14 MNU – z drogi wewnętrznej 22 KDW,
- o) 15 MNU – z dróg wewnętrznych 27 KDW i 29 KDW,
- p) 16 MNU – z drogi wewnętrznej 30 KDW;

5) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu; linie zabudowy od strony wód na terenie 6 MNU nie dotyczą obiektów służących turystyce wodnej, w tym pomostów, slipów i innych urządzeń związanych z turystyką wodną.

9. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej łącznie z zabudową usługową (usługi w budynku mieszkalnym lub w oddzielnym budynku): 10,5 m, w tym wysokość budynków i budowli pomocniczych – 6 m,
- b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej bez zabudowy usługowej: 9 m, w tym wysokość budynków i budowli pomocniczych – 6 m,
- c) dla zabudowy usługowej realizowanej bez zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 10,5 m, w tym wysokość budynków i budowli pomocniczych – 6 m;

2) należy stosować dwuspadowe dachy o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45° lub od 20° do 25° z zastosowaniem ścianki kolankowej o wysokości 0,8-1,5 m w przypadku architektury wyraźnie nawiązującej do tzw. domu pomorskiego;

3) dopuszcza się podpiwniczenia budynków.

10. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej łącznie z zabudową usługową – 800 m²;
- 2) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej bez zabudowy usługowej - 1000 m²;
- 3) zabudowy usługowej realizowanej bez zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 600 m².

11. Ustalone parametry w ust. 10 nie dotyczą parametrów działek przeznaczonych pod dojazdy o których mowa w §11 ust. 14, urządzenia infrastruktury technicznej, powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 16.1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 MN/ML - 5 MN/ML.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodziną i rekreacji indywidualnej - wolnostojącą.

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

4. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenów:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 20% dla zabudowy mieszkaniowej, 25% dla zabudowy rekreacji indywidualnej;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do

powierzchni działki budowlanej: 50%;

3) ustala się:

- a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,4,
- b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;

4) obsługa komunikacyjna terenów:

- a) 1 MN/ML – z dróg wewnętrznych 2 KDW, 3 KDW i 5 KDW,
- b) 2 MN/ML – z drogi wewnętrznej 5 KDW,
- c) 3 MN/ML – z dróg wewnętrznych 17 KDW i 19 KDW oraz z ciągu pieszo-jezdnego 6 KDX,
- d) 4 MN/ML – z drogi wewnętrznej 17 KDW i z ciągu pieszo-jezdnego 5 KDX,
- e) 5 MN/ML – z drogi publicznej lokalnej 2 KDL, z drogi wewnętrznej 15 KDW oraz z ciągów pieszo-jezdnych 8 KDX i 9 KDX;

5) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m, w tym wysokość budynków i budowli i budynków pomocniczych – 6 m;
- 2) należy stosować dwuspadowe dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45° lub od 20° do 25° z zastosowaniem ścianki kolankowej o wysokości 0,8-1,5 m w przypadku architektury wyraźnie nawiązującej do tzw. domu pomorskiego;
- 3) dopuszcza się podpiwniczenia budynków.

6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna: 1000 m²;
- 2) zabudowa rekreacji indywidualnej: 800 m².

7. Ustalone parametry w ust. 6 nie dotyczą parametrów działek przeznaczonych pod dojazd, o których mowa w §11 ust. 14, urządzenia infrastruktury technicznej, powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 17.1. Ustala się teren zabudowy rekreacji indywidualnej oznaczony na rysunku planu symbolem: 1 ML.

- 2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się zabudowę rekreacji indywidualnej – wolnostojąca.
- 3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się budynki i budowle pomocnicze, miejsca postojowe, zieleń, oczka wodne, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
- 4. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 25%;
 - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 60%;
 - 3) ustala się:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,4,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;
 - 4) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi wewnętrznej 2 KDW;
 - 5) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.
5. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:
- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m, w tym wysokość budynków i budowli pomocniczych – 6 m;
 - 2) należy stosować dwuspadowe dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45° lub od 20° do 25° z zastosowaniem ścianki kolankowej o wysokości 0,8-1,5 m w przypadku architektury wyraźnie nawiązującej do tzw. domu pomorskiego;
 - 3) dopuszcza się podpiwniczenia budynków.

§ 18.1. Ustala się teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem: 1 U(MN).

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się realizację usług nieuciążliwych, usług centrotwórczych, w szczególności typu: hotele, pensjonaty, domy i pokoje na wynajem, domy wypoczynkowe, dom kultury. Typ zabudowy – wolnostojąca.
3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki i budowle pomocnicze, zieleń, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
4. Dopuszcza się obiekty służące turystyce wodnej, w tym pomosty, slipy i inne urządzenia związane z turystyką wodną.
5. Ustala się realizację na jednej działce budowlanej:
 - 1) zabudowy usługowej realizowanej bez zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) zabudowy usługowej realizowanej łącznie z zabudową mieszkaniową jednorodziną;
 - 3) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej bez zabudowy usługowej – wyłącznie dla zabudowy istniejącej przed wejściem w życie planu.

6. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy usługowej realizowanej bez zabudowy mieszkaniowej

- jednorodzinnej – 30%,
 - b) dla zabudowy usługowej realizowanej łącznie z zabudową mieszkaniową jednorodziną – 30%,
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej bez zabudowy usługowej – wyłącznie dla zabudowy istniejącej przed wejściem w życie planu – 20%;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
- a) dla zabudowy usługowej realizowanej bez zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 40%,
 - b) dla zabudowy usługowej realizowanej łącznie z zabudową mieszkaniową jednorodziną – 40%,
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej bez zabudowy usługowej – wyłącznie dla zabudowy istniejącej przed wejściem w życie planu – 50%;
- 3) ustala się:
- a) maksymalna intensywność zabudowy:
 - dla zabudowy usługowej realizowanej bez zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 0,6,
 - dla zabudowy usługowej realizowanej łącznie z zabudową mieszkaniową jednorodziną – 0,6,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej bez zabudowy usługowej – wyłącznie dla zabudowy istniejącej przed wejściem w życie planu – 0,4,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;
- 4) obsługa komunikacyjna terenu: z ciągu pieszo-jezdnego 4 KDX oraz z drogi powiatowej znajdującej się poza granicą planu,
- 5) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu; linie zabudowy od strony wód nie dotyczą obiektów służących turystyce wodnej, w tym pomostów, slipów i innych urządzeń związanych z turystyką wodną.
7. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:
- 1) maksymalna wysokość zabudowy:
- a) dla zabudowy usługowej realizowanej bez zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 12 m,
 - b) dla zabudowy usługowej realizowanej łącznie z zabudową mieszkaniową jednorodziną – 12 m,

- c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej bez zabudowy usługowej – wyłącznie dla zabudowy istniejącej przed wejściem w życie planu – 9 m;
 - 2) należy stosować dwuspadowe dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45° lub od 20° do 25° z zastosowaniem ścianki kolankowej o wysokości 0,8-1,5 m w przypadku architektury wyraźnie nawiązującej do tzw. domu pomorskiego;
 - 3) dopuszcza się podpiwniczenia budynków.
8. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:
- a) dla zabudowy usługowej realizowanej bez zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 600 m²,
 - b) dla zabudowy usługowej realizowanej łącznie z zabudową mieszkaniową jednorodziną – 800 m²,
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej bez zabudowy usługowej – wyłącznie dla zabudowy istniejącej przed wejściem w życie planu – 1000 m².
9. Ustalone parametry w ust. 8 nie dotyczą parametrów działek przeznaczonych pod dojazd o których mowa w §11 ust. 14, urządzenia infrastruktury technicznej, powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.
- § 19.1. Ustala się tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 U – 4 U.
2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się usługi turystyki, w szczególności ośrodki wypoczynkowe, hotele, pensjonaty, obiekty gastronomiczne, centra konferencyjne. Typ zabudowy – wolnostojąca.
3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się budynki i budowle pomocnicze, miejsca postojowe, zieleń, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
4. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenów:
- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
 - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%;
 - 3) ustala się:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;
 - 4) obsługa komunikacyjna terenów:

- a) 1 U – z dróg wewnętrznych 2 KDW i 3 KDW,
 - b) 2 U – z drogi wewnętrznej 2 KDW,
 - c) 3 U – z drogi powiatowej znajdującej się poza granicą planu,
 - d) 4 U – z ciągu pieszo-jezdnego 4 KDX oraz z drogi powiatowej znajdującej się poza granicą planu;
- 5) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.
5. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:
- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 10,5 m;
 - 2) należy stosować dwuspadowe dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45° lub od 20° do 25° z zastosowaniem ścianki kolankowej o wysokości 0,8-1,5 m w przypadku architektury wyraźnie nawiązującej do tzw. domu pomorskiego;
 - 3) dopuszcza się podpiwniczenia budynków.

§ 20.1. Ustala się teren zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem: 5 U.

- 2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się realizację zabudowy usługowej – straż pożarna. Typ zabudowy – wolnostojąca.
- 3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się usługi centrotwórcze, zieleń, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
- 4. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 25%;
 - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%;
 - 3) ustala się:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;
 - 4) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi publicznej lokalnej 1 KDL oraz z drogi wewnętrznej 13 KDW;
 - 5) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.
- 5. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;
 - 2) wysokość wieży ochotniczej straży pożarnej nie może przekroczyć 18 m;
 - 3) należy stosować dwuspadowe dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45° lub od 20° do 25° z zastosowaniem ścianki kolankowej o wysokości 0,8-1,5 m w

- przypadku architektury wyraźnie nawiązującej do tzw. domu pomorskiego;
- 4) dopuszcza się podpiwniczenia budynków.

§ 21.1. Ustala się teren zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem: 6 U.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się usługi sportu i turystyki, w szczególności ośrodki sportowo-wypoczynkowo-rekreacyjne, hotele, obiekty gastronomiczne, centra konferencyjne oraz obiekty towarzyszące (typu basen rekreacyjny, kort tenisowy, boiska sportowe, siłownia, fitness i usługi odnowy biologicznej (SPA, sauny, gabinety masażu), budynki gospodarcze i garażowe). Typ zabudowy – wolnostojąca.
3. Dopuszcza się obiekty służące turystyce wodnej w tym pomosty, slipy i inne urządzenia związane z turystyką wodną.
4. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się budynki i budowle pomocnicze, miejsca postojowe, zielen, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
5. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 20%;
 - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%;
 - 3) ustala się:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;
 - 4) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi publicznej lokalnej 1 KDL;
 - 5) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu; linie zabudowy od strony wód na terenie 6 U nie dotyczą obiektów służących turystyce wodnej, w tym pomostów, slipów i innych urządzeń związanych z turystyką wodną.
6. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy: 11 m;
 - 2) należy stosować dwuspadowe dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45° lub od 20° do 25° z zastosowaniem ścianki kolankowej o wysokości 0,8-1,5 m w przypadku architektury wyraźnie nawiązującej do tzw. domu pomorskiego;
 - 3) dopuszcza się podpiwniczenia budynków.

§ 22.1. Ustala się tereny zabudowy zagrodowej oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 RM – 11 RM.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się zabudowę zagrodową wraz z urządzeniami i siecią infrastruktury technicznej.
3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się realizację stawów rybnych i innych zbiorników wodnych.
4. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenów:
 - 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 25%;
 - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 65%;
 - 3) ustala się:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,4,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;
 - 4) obsługa komunikacyjna terenów:
 - a) 1 RM – z ciągów pieszo-jezdnych 4 KDX, 5 KDX,
 - b) 2 RM – z drogi publicznej lokalnej 2 KDL oraz z drogi wewnętrznej 23 KDW,
 - c) 3 RM – z drogi publicznej lokalnej 1 KDL,
 - d) 4 RM – z drogi publicznej lokalnej 1 KDL,
 - e) 5 RM – z drogi publicznej lokalnej 1 KDL oraz z dróg wewnętrznych 28 KDW, 29 KDW,
 - f) 6 RM – z drogi publicznej lokalnej 1 KDL,
 - g) 7 RM – z drogi publicznej lokalnej 2 KDL,
 - h) 8 RM – z drogi publicznej lokalnej 2 KDL,
 - i) 9 RM – z drogi publicznej lokalnej 3 KDL oraz z drogi wewnętrznej 34 KDW,
 - j) 10 RM – z dróg wewnętrznych 38 KDW, 39 KDW,
 - k) 11 RM – z drogi wewnętrznej 39 KDW;
 - 5) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.
5. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) budynek mieszkalny w ramach zabudowy zagrodowej realizować jako wolno stojący;
 - 2) budynek gospodarczy, budynek garażowy, budynek gospodarczo-garażowy, wiaty realizować jako wolno stojące lub dobudowane do innych budynków;
 - 3) budynki inwentarskie realizować jako wolno stojące;
 - 4) ustala się realizację jednego budynku mieszkalnego na działce;
 - 5) ustala się realizację budynków gospodarczych i inwentarskich prostopadle lub równolegle do budynku mieszkalnego, z wytworzeniem czworokątnego dziedzińca

wewnętrznego;

- 6) nowe obiekty budowlane na zainwestowanej już działce powinny powstawać jako uzupełnienie istniejącej zabudowy z wytworzeniem wewnętrznego dziedzińca, dopuszcza się lokalizację w głębi działki budynków gospodarczych i inwentarskich w sytuacji braku miejsca dla lokalizacji nowej zabudowy wokół wykształconego dziedzińca;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy: 11,0 m, w tym dla budynków mieszkalnych: 9,5 m;
- 8) należy stosować dwuspadowe dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45° lub od 20° do 25° z zastosowaniem ścianki kolankowej o wysokości 0,8-1,5 m;
- 9) dopuszcza się podpiwniczenia budynków.

§ 23.1. Ustala się tereny rolnicze oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 R - 19 R.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego teren pozostawia się w użytkowaniu rolniczym – tereny upraw polowych z zakazem zabudowy – z zastrzeżeniem ust. 5.
3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się: urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.
4. Na terenach: 2 R, 3 R, 4 R, 19 R występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których obowiązują przepisy odrębne, w szczególności wynikające z przepisów ustawy Prawo wodne.
5. Na terenach oznaczonych symbolami: 5 R, 6 R, 7 R - zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dopuszcza się zabudowę zagrodową - ustalenia szczegółowe, w tym dotyczące warunków i zasad zagospodarowania terenów oraz warunków i zasad kształtowania zabudowy zawarte w § 22 niniejszej uchwały stosuje się odpowiednio.

§ 24.1. Ustala się teren zieleni przybrzeżnej z dopuszczeniem usług turystyki wodnej oznaczony na rysunku planu symbolem: 1 ZP/UT.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się pielęgnację i właściwe utrzymanie istniejącej zieleni przybrzeżnej rzecznej, wyklucza się sytuowanie budynków.
3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się realizację obiektów służących turystyce wodnej - związanych z przybijaniem, cumowaniem i postojem niewielkich jednostek pływających.
4. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy:

- 1) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 95%;
- 2) obsługa komunikacyjna terenu: z ciągu pieszo-jezdnego 4 KDX;
- 3) maksymalna wysokość obiektów i urządzeń nie będących budynkami: 5 m.

§ 25.1. Ustala się tereny zieleni nieurządzonej oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 ZR - 15 ZR.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się zielen – naturalną i powstałą w wyniku działalności rolniczej.
3. Ustala się możliwość nowych nasadzeń drzew i krzewów.
4. Na terenach: 6 ZR, 11 ZR, 13 ZR, 15 ZR występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których obowiązują przepisy odrębne, w szczególności wynikające z przepisów ustawy Prawo wodne.

§ 26.1. Ustala się tereny lasów oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 ZL-23 ZL.

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

§ 27.1. Ustala się tereny wód powierzchniowych – zbiorniki pochodzenia naturalnego oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 WN - 13 WN.

2. Dopuszcza się lokalizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w tym budowli hydrotechnicznych niezbędnych dla realizacji zadań związanych z utrzymaniem wód, ochroną przeciwpowodziową. Wyklucza się sytuowanie budynków.
3. Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń służących gospodarce wodnej oraz obiektów związanych z realizacją dopuszczonych w planie miejsc służących turystyce wodnej.
4. Wszelkie prace związane z utrzymaniem i ochroną wód powierzchniowych, w tym wymienione powyżej, należy przeprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy: maksymalna wysokość obiektów i urządzeń nie będących budynkami: 5 m.

§ 28.1. Ustala się teren parkingu oznaczony na rysunku planu symbolem: 1 KP.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się parking, wyklucza się sytuowanie budynków.
3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się: obiekty nie będące budynkami,

związane z obsługą parkingu, zieleni, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

4. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu:

1) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%;

2) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi publicznej lokalnej 1 KDL.

5. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy: maksymalna wysokość obiektów i urządzeń nie będących budynkami: 3 m.

§ 29.1. Ustala się teren infrastruktury technicznej – przepompownia oznaczony na rysunku planu symbolem: 1 KT.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się lokalizację przepompowni ścieków-istniejąca (lokalizację obiektów i urządzeń technicznych związanych z obsługą przepompowni ścieków), wyklucza się sytuowanie budynków.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się: zieleni, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

4. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu:

1) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 5%;

2) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi publicznej lokalnej 1 KDL.

5. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy: maksymalna wysokość obiektów i urządzeń nie będących budynkami: 6 m.

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

2. Ustala się szerokość dróg publicznych lokalnych w liniach rozgraniczających oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 KDL, 2 KDL, 3 KDL, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Ustala się wymagania techniczne i użytkowe drogi w klasie L – lokalnej.

4. W terenach dróg publicznych dopuszcza się lokalizację: infrastruktury technicznej, ciągów pieszych, tras i ścieżek rowerowych, zieleni przydrożnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Maksymalna wysokość zabudowy dla infrastruktury technicznej – 10 m.

§ 31.1. Ustala się tereny dróg publicznych dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 KDD, 2 KDD, 3 KDD.

2. Ustala się szerokość dróg publicznych dojazdowych w liniach rozgraniczających

oznaczonych na rysunku planu symbolami 2 KDD, 3 KDD, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Teren oznaczony symbolem 1 KDD stanowi poszerzenie istniejącej drogi publicznej (ul. Jałowcowa) – zgodnie z rysunkiem planu.
4. Ustala się wymagania techniczne i użytkowe drogi w klasie D – dojazdowej.
5. W terenach dróg publicznych dopuszcza się lokalizację: infrastruktury technicznej, ciągów pieszych, tras i ścieżek rowerowych, zieleni przydrożnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Maksymalna wysokość zabudowy dla infrastruktury technicznej – 10 m.

§ 32. 1. Ustala się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 KDW-39 KDW.

2. Ustala się szerokość dróg – zgodnie z rysunkiem planu.
3. Dopuszcza się łączenie ruchu kołowego, rowerowego i pieszego w jednej przestrzeni, dopuszcza się realizację wspólnej nawierzchni dla ruchu kołowego, rowerowego i pieszego – tzw. ciąg pieszo-jezdny.
4. W zagospodarowaniu terenu dopuszcza się przebieg sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Maksymalna wysokość zabudowy dla infrastruktury technicznej – 10 m.

§ 33. 1. Ustala się tereny ciągów pieszo-jezdnych oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 KDX –12 KDX.

2. Ustala się szerokość ciągu pieszo-jezdnego – zgodnie z rysunkiem planu.
3. W zagospodarowaniu terenu dopuszcza się przebieg sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Maksymalna wysokość zabudowy dla infrastruktury technicznej – 10 m.

§ 34. 1. Ustala się teren ciągu pieszego oznaczony na rysunku planu symbolem: 1 KX.

2. Ustala się szerokość ciągu pieszego – zgodnie z rysunkiem planu.
3. W zagospodarowaniu terenu dopuszcza się przebieg sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Na terenie: 1 KX występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których obowiązują przepisy odrębne, w szczególności wynikające z przepisów ustawy Prawo wodne.
5. Maksymalna wysokość zabudowy dla infrastruktury technicznej – 10 m.

Rozdział 13

Ustalenia końcowe

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

- 1) 30% (słownie: trzydzieści procent) dla terenów oznaczonych symbolami: 1 MN–33 MN, 1 MNU–16 MNU, 1 MN/ML–5 MN/ML, 1 ML, 1 U (MN), 1 U – 6 U;
- 2) 1% (słownie: jeden procent) dla pozostałych terenów.

§ 36. W zakresie regulowanym niniejszą uchwałą tracą moc postanowienia następujących uchwał:

- 1) Uchwała Nr 151/XXX/97 Rady Gminy w Somoninie z dnia 5 marca 1997 r. w sprawie uchwalenia zmiany do miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Somonino dotyczącej działki nr 81/1 położonej we wsi Ostrzyce;
- 2) Uchwała Nr 29/III/98 z dnia 10 grudnia 1998 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu urządzeń infrastruktury technicznej przepompownia ścieków, obejmującego część działki nr 113/4 we wsi Ostrzyce w gminie Somonino;
- 3) Uchwała Nr 97/X/99 Rady Gminy Somonino z dnia 30 czerwca 1999 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszary: część działki nr 203/5, część działki nr 211/16, działki nr 220/5, 220/6 i 220/7, działki nr 258/1 oraz działki nr 60/1 i 336/1 położonych we wsi Ostrzyce;
- 4) Uchwała Nr 106/XIII/99 Rady Gminy Somonino z dnia 29 listopada 1999 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar działki nr 101 położonej we wsi Ostrzyce;
- 5) Uchwała Nr 128/XVI/2000 Rady Gminy Somonino z dnia 3 lutego 2000 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszary części działki nr 239, części działki nr 36/2 oraz części działki nr 320/6 położonych we wsi Ostrzyce;
- 6) Uchwała Nr V/57/03 Rady Gminy Somonino z dnia 24 lutego 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar części działki Nr 202 i części działki Nr 211/25 we wsi Ostrzyce;
- 7) Uchwała Nr V/62/03 Rady Gminy Somonino z dnia 24 lutego 2003 r. w sprawie

uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar działki Nr 104/2 we wsi Ostrzyce.

§ 37. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Somonino.

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

Przewodniczący Rady Gminy

UZASADNIENIE
do Uchwały nr Rady Gminy Somonino z 2023 r. w sprawie uchwalenia
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Ostrzyce-
„Centrum”

Uzasadnienie do uchwały sporządzono na podstawie § 12 pkt 19 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) w związku z § 12 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 17 grudnia 2021 r. (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404)

oraz art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.).

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy Rada Gminy Somonino podjęła uchwałę Nr X/89/2019 Rady Gminy Somonino z dnia 14 sierpnia 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Ostrzyce – „Centrum” oraz uchwałę Nr XLIX/453/2022 Rady Gminy Somonino z dnia 21 grudnia 2022 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Ostrzyce – „Centrum”. Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położony jest w obrębie Ostrzyce gminy Somonino – w zachodniej części gminy i wynosi około 249 ha.

Obszar objęty planem jest zlokalizowany na terenach, które w nieznaczej części są objęte obowiązującymi planami:

- 1) Uchwała Nr 151/XXX/97 Rady Gminy w Somoninie z dnia 5 marca 1997 r. w sprawie uchwalenia zmiany do miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Somonino dotyczącej działki nr 81/1 położonej we wsi Ostrzyce;
- 2) Uchwała Nr 29/III/98 z dnia 10 grudnia 1998 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu urządzeń infrastruktury technicznej przepompownia ścieków, obejmującego część działki nr 113/4 we wsi Ostrzyce w gminie Somonino;
- 3) Uchwała Nr 97/X/99 Rady Gminy Somonino z dnia 30 czerwca 1999 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszary: część działki nr 203/5, część działki nr 211/16, działki nr 220/5, 220/6 i 220/7, działki nr 258/1 oraz działki nr 60/1 i 336/1 położonych we wsi Ostrzyce;
- 4) Uchwała Nr 106/XIII/99 Rady Gminy Somonino z dnia 29 listopada 1999 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar działki nr 101 położonej we wsi Ostrzyce;
- 5) Uchwała Nr 128/XVI/2000 Rady Gminy Somonino z dnia 3 lutego 2000 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszary części działki nr 239, części działki nr 36/2 oraz części działki nr 320/6 położonych we wsi Ostrzyce;
- 6) Uchwała Nr V/57/03 Rady Gminy Somonino z dnia 24 lutego 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar części działki Nr 202 i części działki Nr 211/25 we wsi Ostrzyce;

- 7) Uchwała Nr V/62/03 Rady Gminy Somonino z dnia 24 lutego 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar działki Nr 104/2 we wsi Ostrzyce.

Położenie nad jeziorem Ostrzyckim, ukształtowanie terenu, występujący tu Kaszubski Park Krajobrazowy - to tylko niektóre z czynników, które spowodowały, że Ostrzyce są jednym z centrów turystycznych Szwajcarii Kaszubskiej.

Przyjęte w planie rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne oraz ustalenia planistyczne nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Somonino. Zgodnie z ustaleniami Studium, obszar objęty planem został przeznaczony – w części zachodniej - pod zabudowę wielofunkcyjną oraz usługową, natomiast w części centralnej oraz wschodniej dominują tereny rolne oraz kontury leśne.

Zgodnie z zapisami Studium: *„Rysunek Studium - Kierunki zagospodarowania przestrzennego w skali 1:10 000 przedstawia w sposób zgeneralizowany użytkowanie terenów. Wskazane w Studium granice terenów mogą ulegać niewielkim, uzasadnionym np. istniejącymi podziałami geodezyjnymi terenów, korektom na etapie opracowywania planów miejscowych. Przeznaczenie terenów określa funkcję dominującą (a nie wyłączną), która może być uzupełniana innymi funkcjami stosownie do warunków i przepisów odrębnych”* oraz *„W ramach wszystkich wyżej wymienionych funkcji, jeśli nie narusza to przepisów odrębnych, zezwala się na lokalizację terenów komunikacji, parkingów, infrastruktury technicznej oraz zieleni”*, także: *„Zgodnie z obowiązującym rozporządzeniem rysunek studium został sporządzony na mapie topograficznej. Wszelkie funkcje z racji skali i charakteru opracowania należy interpretować, jako wrysowane w części graficznej z dopuszczalną korektą granic do 20 metrów.”* oraz *„Za zgodne z ustaleniami niniejszego studium uznaje się ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zachowujące istniejące obecnie przeznaczenia terenów, tj. dopuszcza się możliwość zachowania ich dotychczasowego sposobu użytkowania”*.

Obszar objęty planem jest w części zagospodarowany – tu plan wprowadzi ład przestrzenny w istniejących konturach, natomiast w części niezagospodarowany, gdzie realizacja zabudowy będzie od początku zgodna z planem.

Zachodnia część planu stanowi w głównej mierze centrum wsi Ostrzyce z ukształtowaną od lat strukturą. Są to: zabudowa usługowa (istniejące obiekty hotelowe, noclegowe, ośrodki wypoczynkowe) i zabudowa mieszkaniowa, a w mniejszym stopniu zagrodowa. Należy podkreślić, co ma swoje potwierdzenie w licznych opracowaniach, a także w rzeczywistości, że wieś Ostrzyce jest wsią o dużym stopniu przekształcenia historycznego układu i struktur. Od lat 60-tych XX w. rozpoczął się okres typowego budownictwa czasów PRL pozbawionych cech architektury regionu. W związku z tym rozwój zabudowy w II połowie XX w. doprowadził do zaburzenia historycznych układów zabudowy wsi. Obiekty o cechach zabytkowych nielicznie zostały zachowane, często silnie przekształcone w wyniku dowolnie przeprowadzonych przebudów, remontów i modernizacji.

Dotąd niezagospodarowane tereny to przede wszystkim wschodnia i środkowa część planu, która w dużej mierze pozostanie w dotychczasowym – rolnym użytkowaniu.

Plan w głównej mierze doprecyzuje wskaźniki zagospodarowania terenu oraz wyznacza nowe tereny pod zabudowę.

Podsumowując, zgodność zamierzeń inwestycyjnych z ustaleniami Studium, przepisami odrębnymi oraz uzbrojenie terenów w wodociąg i kanalizację sanitarną, pozwoliło na powzięcie inicjatywy planistycznej na wskazanym obszarze. Urządzenie terenów umożliwiających realizację zabudowy mieszkaniowej, usługowej, rekreacji indywidualnej oraz zagrodowej na wskazanym terenie jest pożądane z punktu widzenia kształtowania układu

osadniczego miejscowości Ostrzyce poprzez jego uzupełnienie. Zagospodarowanie obszaru zgodnie z ustaleniami planu pozwoli na pozyskanie bardzo atrakcyjnych terenów, które przyczynią się do poprawy funkcjonowania gminy, co będzie miało pozytywne znaczenie dla mieszkańców.

Mając na względzie powyższe, przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego może być przedłożony do uchwalenia przez Radę Gminy Somonino.

Integralną częścią uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Ostrzyce - „Centrum” są:

- 1) rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1:1000 będący integralną częścią planu - stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania - stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – zapisane w formie elektronicznej - stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

I. Uzasadnienie do projektu uchwały na podstawie § 12 pkt 19 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) - w związku z § 12 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 17 grudnia 2021 r. (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404)

1. Projekt planu miejscowego wykonano zgodnie z uchwałą Nr X/89/2019 Rady Gminy Somonino z dnia 14 sierpnia 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Ostrzyce – „Centrum” oraz uchwałą Nr XLIX/453/2022 Rady Gminy Somonino z dnia 21 grudnia 2022 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Ostrzyce – „Centrum”.
2. Materiały planistyczne sporządzone na podstawie przepisów odrębnych, wykorzystywane na potrzeby projektu planu były aktualne na dzień przystąpienia do sporządzania projektu planu.
3. Materiały planistyczne sporządzone na potrzeby projektu planu miejscowego były aktualne na dzień przekazania projektu planu do opiniowania i uzgodnień.
4. Projekt planu miejscowego wykonano zgodnie z warunkami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
5. Wójt Gminy Somonino wykonał kolejno czynności ustalone w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, między innymi:
 - zamieszczono ogłoszenie w prasie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu i procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko określając termin składania wniosków,

- do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w wyznaczonym terminie wpłynęły wnioski od osób fizycznych w trybie art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- zawiadomiono instytucje i organy właściwe do uzgodnienia i opiniowania projektu planu miejscowego,
- sporządzono prognozę skutków finansowych ustaleń projektu planu,
- sporządzono prognozę oddziaływania projektu planu na środowisko,
- uzyskano opinie i uzgodnienia wymagane przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i procedurą strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z warunkami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko,
- uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne,
- projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożono do publicznego wglądu:

I WYŁOŻENIE:

- a) zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
- b) do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wpłynęły uwagi w trybie art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które zostały rozpatrzone.

II WYŁOŻENIE:

- a) zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
- b) do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennegowpłynęły uwagi w trybie art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

6. Projekt planu wykonano nie naruszając ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Somonino.
7. Projekt planu został sporządzony przez osoby posiadające wymagane uprawnienia zawodowe.
8. Wykonanie czynności określonych w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym udokumentowano poprzez sporządzenie dokumentacji prac planistycznych zgodnie z § 12 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
9. Wykonano procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z warunkami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko.
10. W projekcie planu nie wyznacza się granic terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu art. 15 i 22 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym. Nie prognozuje się nakładów na dokonanie scaleń i podziałów nieruchomości.

11. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zaliczone do zadań własnych gminy będą realizowane w całości lub części, ze środków budżetu gminy oraz źródeł zewnętrznych (m.in. dotacje unijne, dotacje samorządu województwa, dotacje i pożyczki z funduszy celowych) w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.

II. Uzasadnienie na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.)

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Ustalenia planu spełniają wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.).

- 1) W odniesieniu do wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych - plan miejscowy ustala przeznaczenia terenów oraz wyznacza warunki i zasady ich zagospodarowania oraz określa parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.
- 2) W odniesieniu do wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych - plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z przepisami odrębnymi. Obszar objęty planem wymagał uzyskania zgody, w trakcie trwania procedury planistycznej, na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1326). Są to działki: 40,115/22, 293/3 oraz części działek: 41, 44, 46/4, 48/3, 81/19, 295/2, 533, 14/1, 15/1.

W obszarze planu występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

W granicach planu występują obszary i obiekty objęte prawnymi formami ochrony przyrody:

- 1) Kaszubski Park Krajobrazowy wraz z otuliną;
- 2) Obszar Chronionego Krajobrazu Wzgórz Ramlejskich;
- 3) Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Raduni;
- 4) Zespół Przyrodniczo – Krajobrazowy Rynna Dąbrowsko – Ostrzycka;
- 5) Pomnik przyrody – głaz narzutowy „Kamień Królewski”.

Na rysunku planu wyznaczono 100 m strefę ochronną od linii brzegowej rzek i jezior - obowiązuje zakaz sytuowania obiektów budowlanych wynikający z przepisów odrębnych dotyczących: Kaszubskiego Parku Krajobrazowego oraz Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Raduni, dla których możliwe są odstępstwa od zakazu wynikające z uchwał obowiązujących dla wymienionych form ochrony przyrody.

Omawiana strefa obowiązuje dla ww. form ochrony przyrody, jednak możliwość lokalizacji zabudowy wyznaczona została w granicach Kaszubskiego Parku

Krajobrazowego. W granicach strefy 100 m Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Raduni nie wyznaczono zabudowy.

Jak wykazano w tekście planu, *prawie cały obszar planu położony jest w granicach zwartej zabudowy wsi Ostrzyce wyznaczonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Somonino (granica tak wyznaczonego obszaru pokazana została na wyrysie Studium)*, w związku z tym zastosowano odstępstwa pozwalające na zabudowę.

Podczas prac nad planem wykazano, że 100 m strefa w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Raduni występuje na terenach, na których nie przewiduje się zabudowy, w związku z tym szczegółowa analiza projektowanych przeznaczeń dotyczyła 100 m strefy w granicach Kaszubskiego Parku Krajobrazowego. Zgodnie z zapisami aktów prawnych dotyczących omawianej formy ochrony przyrody (aktualnie: UCHWAŁA Nr 147/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27 kwietnia 2011 r. w sprawie Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, UCHWAŁA NR 445/XLII/17 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 21 grudnia 2017 r. o zmianie uchwały Sejmiku Województwa Pomorskiego w sprawie Kaszubskiego Parku Krajobrazowego), w przypadku zwartej zabudowy wsi wyznaczonej w Studium wskazano nieprzekraczalną linię zabudowy od brzegów wód (*„określonej poprzez połączenie istniejących budynków na przylegających działkach”*). Zgodnie z ustaleniami powyższej uchwały Sejmiku (§ 4 ust. 1 pkt 1): *„1. Zakaz, o którym mowa w § 3 pkt 7, nie dotyczy: 1) obszarów zwartej zabudowy wsi, w granicach określonych w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, gdzie dopuszcza się uzupełnianie zabudowy mieszkaniowej i usługowej pod warunkiem wyznaczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy od brzegów wód, określonej poprzez połączenie istniejących budynków na przylegających działkach;”* Występują też przypadki, że ograniczono możliwość zabudowy poprzez wrysowanie linii zabudowy po granicy 100 m strefy. Na terenach zabudowy zagrodowej występują istniejące siedliska, w związku z tym – w *„celu nie przekraczania dotychczasowej linii zabudowy od brzegów wód”* (również zgodnie z zapisami ww. Uchwały Sejmiku) możliwość zabudowy w planie ograniczono nieprzekraczalną linią zabudowy.

W związku z powyższym, w planie ustalono i uwzględniono obowiązek przestrzegania ograniczeń i zasad gospodarowania przestrzenią określonych w przepisach odrębnych oraz w uchwale Sejmiku Województwa Pomorskiego w sprawie Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, Obszaru Chronionego Krajobrazu Wzgórz Ramlejskich oraz Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Raduni. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gdańsku, po zapoznaniu się z projektem planu oraz prognozą oddziaływania na środowisko postanowił uzgodnić projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie ochrony przyrody.

Ponadto w planie jako oznaczenia informacyjne wskazano rowy melioracyjne, zagłębienia bezodpływowe. W tekście planu zawarto odpowiednie zapisy w zakresie melioracji. Celem zapisu planu miejscowego jest ochrona stosunków wodnych terenów objętych planem jak i terenów z nimi graniczących oraz zabezpieczenie systemów melioracyjnych, które mogą stać się niesprawne poprzez niekontrolowaną likwidację lub przebudowę w obszarze objętym planem miejscowym.

Zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, *„Tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania.”*, wobec czego w przypadku, gdy tylko część terenu planu miejscowego zostanie

zagospodarowana przez nowe inwestycje, pozostała część planu będzie nadal użytkowana rolniczo co wymaga odpowiedniego zabezpieczenia elementów sieci melioracyjnych. Intencją planu jest przekształcenie dotychczasowego terenu rolnego na teren nie rolny - czyli przeznaczony pod nową zabudowę, ale również występują tereny, które pozostaną wolne od zabudowy – jako teren rolniczy upraw polowych z zakazem zabudowy.

- 3) W odniesieniu do wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w granicach planu występują:
- strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków;
 - strefa ochrony otoczenia i ekspozycji wsi Ostrzyce;
 - strefa pośredniej ochrony konserwatorskiej;
 - obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków;
 - historyczna lokalizacja krzyża przydrożnego.

W związku z powyższym plan zawiera odpowiednie ustalenia do ww. stref i obiektów.

- 4) W odniesieniu do wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – plan miejscowy spełnia potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez odniesienie do ilości miejsc parkingowych do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową oraz nakazuje stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność terenu, urządzeń i budynków dla osób o ograniczonej mobilności w tym osób z niepełnosprawnościami, zgodnie z przepisami odrębnymi. Ustala się zagospodarowanie przestrzeni publicznych z uwzględnieniem dostępności dla wszystkich, w tym dla osób ze szczególnymi potrzebami.
- 5) W odniesieniu do walorów ekonomicznych przestrzeni - plan racjonalnie wykorzystuje przestrzeń na etapie planowania jej przeznaczenia w zakresie właściwego rozmieszczenia poszczególnych rodzajów funkcji, jak też maksymalnego wykorzystania przestrzeni.
- 6) W odniesieniu do prawa własności – plan miejscowy wyznacza granice korzystania z nieruchomości poprzez ustalenie przeznaczenia poszczególnych terenów, określenie wskaźników i parametrów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także inne ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
- 7) W odniesieniu do obronności i bezpieczeństwa państwa – potrzeby zostały uwzględnione - teren objęty granicami opracowania nie stanowi terenu zamkniętego; zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu został uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.
- 8) W odniesieniu do potrzeb interesu publicznego – plan realizuje nowe potrzeby wynikające z racjonalnego gospodarowania przestrzenią na terenie gminy, uwzględniając wymogi kształtowania i zachowania ładu przestrzennego.
- 9) W odniesieniu do potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
- 10) W odniesieniu do zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej - organ sporządzający plan zapewnił udział społeczeństwa

w opracowywaniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko, umożliwienie składania uwag i wniosków, wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz zorganizowanie publicznej dyskusji nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

11) W odniesieniu do jawności i przejrzystości procedur planistycznych – niniejszy plan miejscowy został sporządzony zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

12) W odniesieniu do potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – plan uwzględnia potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody dla zaopatrzenia ludności zgodnie z przepisami odrębnymi.

W niniejszym planie miejscowym określając sposób zagospodarowania terenu zważono interes publiczny i prawny, uwzględniając przy tym analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Zaprojektowane rozwiązania planu są zgodne z polityką przestrzenną gminy oraz oczekiwaniami mieszkańców, w granicach dopuszczonych ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Somonino.

Dla poszczególnych terenów, zgodnie z potrzebami, ustalono zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania. Teren objęty planem ma odpowiednią obsługę komunikacyjną. Lokalizacja nowej zabudowy planowana jest na nieruchomościach jeszcze niezabudowanych lub zabudowanych, ale nie w całości.

Planowana zabudowa uzupełnia zabudowę istniejącą. Obszar planowanego zainwestowania jest w odpowiednim stopniu przygotowany do zabudowy. Obszar ten charakteryzuje się odpowiednim dostępem do sieci komunikacyjnej. Tereny objęte planem wyposażone są w sieci wodociągowe i kanalizacyjne. Funkcjonuje sprawny, sprawdzony i bezpieczny system gminnej gospodarki ściekami i odpadami.

2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały Rady Gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2.

Ostatnia ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego została podjęta uchwałą Nr XXXVII/262/14 Rady Gminy Somonino z dnia 15 października 2014 r. W uchwale „Zobowiązuje się Wójta Gminy Somonino do przygotowania projektów uchwał o przystąpieniu do sporządzenia: (...) 2) w miarę potrzeb miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w oparciu o dokonaną analizę istniejących uwarunkowań funkcjonalnych i przestrzennych.” Natomiast w samym dokumencie zatytułowanym Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w latach 2011-2014 „Zaleca się w miarę możliwości opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a przez to zwiększenie współczynnika pokrycia

powierzchni gminy planami miejscowymi. Uzasadnione jest to wzrostem ilości mieszkańców gminy, stosunkowo dużą ilością wydanych decyzji o warunkach zabudowy i relatywnie niskim w skali województwa stopniem pokrycia planami miejscowymi”.

Nowe potrzeby wynikające z kształtowania ładu przestrzennego na omawianym obszarze planu wpłynęły na podjęcie uchwały Nr X/89/2019 Rady Gminy Somonino z dnia 14 sierpnia 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Ostrzyce – „Centrum” oraz uchwały Nr XLIX/453/2022 Rady Gminy Somonino z dnia 21 grudnia 2022 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Ostrzyce – „Centrum”.

Powyższa uchwała poprzedzona analizą zasadności przystąpienia do opracowania planu miejscowego oraz określeniem stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami SUiKZP gminy Somonino wykonana przez Wójta gminy Somonino, pozwoliła powziąć decyzję o zasadności opracowania miejscowego planu dla stosownego obszaru.

Plan miejscowy spełnia potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez odniesienie do ilości miejsc parkingowych do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową oraz nakazuje stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność terenu, urządzeń i budynków dla osób o ograniczonej mobilności w tym osób z niepełnosprawnościami, zgodnie z przepisami odrębnymi. Ustala się zagospodarowanie przestrzeni publicznych z uwzględnieniem dostępności dla wszystkich, w tym dla osób ze szczególnymi potrzebami.

3. Wpływ ustaleń projektu planu miejscowego na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Wpływ ustaleń projektu planu miejscowego na finanse publiczne, w tym budżet gminy, określa sporządzona na podstawie projektu planu prognoza jego skutków finansowych.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zaliczone do zadań własnych gminy, zapisane w niniejszym planie obejmują utrzymanie oraz uregulowanie przebiegu dróg należących do gminy. Tereny dróg pełnią obecnie w większości funkcje zgodne z planowanym przeznaczeniem, w związku z powyższym inwestycje będą wiązały się głównie z pracami na istniejących drogach.

Inwestycje z zakresu infrastruktury, w tym wodociągowej i kanalizacyjnej, będą wiązały się głównie z doprowadzeniem sieci do nowych przeznaczeń oraz utrzymaniem istniejących sieci i urządzeń.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zaliczone do zadań własnych gminy będą realizowane w całości lub części, ze środków budżetu gminy oraz źródeł zewnętrznych (m.in. dotacje unijne, dotacje samorządu województwa, dotacje i pożyczki z funduszy celowych) w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.

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