

**UCHWAŁA NR LIII/494/2023
RADY GMINY SOMONINO**

z dnia 26 kwietnia 2023 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
fragmentu wsi Somonino rejon - ul. Kasztelańska**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), w związku z uchwałą Nr XXVIII/303/2021 Rady Gminy Somonino z dnia 11 sierpnia 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Somonino rejon - ul. Kasztelańska, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Somonino, Rada Gminy Somonino uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Somonino rejon - ul. Kasztelańska, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1: 1000 będący integralną częścią uchwały - załącznik Nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik Nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania- załącznik Nr 3 do uchwały;
- 5) danych przestrzennych - załącznik Nr 4 do uchwały.

§ 2. 1. Uchwała dotyczy obszaru, którego granice określono w uchwale Nr XXVIII/303/2021 Rady Gminy Somonino z dnia 11 sierpnia 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Somonino rejon - ul. Kasztelańska.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

§ 3. 1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasad kształtowania krajobrazu;
- 5) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów
- 6) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów,
- 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem;

- 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) stawek procentowych, na podstawie, których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem planu.

2. Plan nie zawiera ustaleń dotyczących:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych i dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic terenów górniczych, granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, granic obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

3. Ustalenia planu określone są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku planu.

§ 4. Dla ustalonych terenów obowiązują łącznie odpowiednie ustalenia zawarte w Rozdziale 6 oraz ustalenia zawarte w Rozdziałach od 1 do 5 oraz od 7 do 10 uchwały.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 5) symbole przeznaczenia terenu.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 6. Ustala się tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług oznaczony symbolem 1MN/U;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem 1MN;
- 3) teren drogi publicznej klasy lokalnej oznaczony symbolem 1KDL.

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

- 1) terenie – należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi część obszaru planu, oznaczoną symbolem numerowym i literowym;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren na którym dopuszcza się sytuowanie budynków określonych w ustaleniach planu z zakazem jej przekraczania budynkami, z pominięciem balkonów, wykuszy, zadaszeń, schodów, podestów, pochylni, murków oporowych, wjazdów do garaży oraz wiat, altan i urządzeń infrastruktury technicznej, dla których zastosowanie mają przepisy odrębne;
- 3) usługach – należy przez to rozumieć działalność nieprodukcyjną służącą zaspokajaniu popytu na wszelkiego rodzaju towary i usługi;
- 4) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć:
 - a) wysokość budynku mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego,
 - b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych, jako wysokość mierzona od najniższej położonego punktu w obrysie zewnętrznym obiektu na poziomie terenu do najwyższego punktu tego obiektu;
- 5) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy po zewnętrznym obrysie ścian budynku w stanie wykończonym.

2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z definicjami określonymi w przepisach odrębnych regulujących dziedzinę, w kontekście której te pojęcia występują, a w przypadku braku tych definicji zgodnie z powszechnie przyjętym znaczeniem tych pojęć.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 8. 1. Ustala się kształtowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu określonymi w planie.

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

3. Dla terenów IMN i IMN/U ustalono maksymalną wysokość zabudowy oraz rodzaj i kolorystykę dachów.

4. Ustala się, iż istniejąca zabudowa jest zgodna z planem miejscowym oraz dopuszcza się jej przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami planu.

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

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 9. 1. Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach:

- 1) Kartuskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 2) Otuliny Kaszubskiego Parku Krajobrazowego.

2. W granicach Kartuskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz Otuliny Kaszubskiego Parku Krajobrazowego obowiązują, zgodnie z przepisami odrębnymi, ograniczenia w sposobie zagospodarowania i użytkowania terenów, w tym ograniczenia w lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

3. Ustala się zakaz:

- 1) lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 2) wprowadzania ścieków niespełniających wartości określonych w przepisach odrębnych do wód lub do ziemi.

4. W celu zminimalizowania negatywnych oddziaływań na środowisko należy w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji zapewnić oszczędne korzystanie z terenu, a wykorzystywanie i przekształcanie elementów przyrodniczych dopuszcza się wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją inwestycji.

5. Ustala się klasyfikację ochrony akustycznej:

- 1) dla terenu IMN/U jak dla terenu mieszkaniowo-usługowego;
- 2) dla terenu IMN jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

7. Wszelkie zmiany stosunków gruntowo-wodnych, towarzyszące realizacji zapisów planu nie mogą negatywnie oddziaływać na tereny sąsiednie, a sposób odprowadzenia wód opadowych winien uwzględniać uwarunkowania terenów sąsiednich i nie może powodować na nich szkód zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

9. Przy lokalizacji obiektów na terenach stanowiących strome skarpy, należy sporządzić opinie geotechniczną, a w razie potrzeby także dokumentację geologiczno-inżynierską zgodnie z przepisami odrębnymi, przed wykonaniem projektu budowlanego w celu ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych lub warunków technicznych umocnienia skarp.

10. Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 111 Subniecka Gdańska.

Rozdział 4.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

- 1) powierzchnia działek w procedurze scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż 800 m²;
- 2) szerokość frontu działki w procedurze scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż 18 metrów;
- 3) kąt położenia granic działki w procedurze scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 80° i nieprzekraczający 100°.

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

Rozdział 5.

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy **11.1. Obszar objęty planem znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę wokół lotniczych urządzeń naziemnych, w których obowiązują ograniczenia wysokości zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.**

2. W sąsiedztwie terenu zamkniętego występują ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu oraz przy wykonywaniu robót ziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 6.

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

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

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

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 60%;
- 3) powierzchnia zabudowy nieprzekraczająca 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejsza niż 0,05 i nieprzekraczająca 0,3;
- 5) wysokość zabudowy nieprzekraczająca 9 m z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) wysokość budynków garażowych i budynków gospodarczych, wiat i altan nieprzekraczająca 6 m;
- 7) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych: dwie kondygnacje, w tym druga kondygnacja, jako poddasze użytkowe;
- 8) wysokość poziomu posadzki parteru budynków mieszkalnych nie większa niż 0,6 m;
- 9) dachy:

- a) budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych jako dwuspadowe o kącie nachylenia od 35° do 50°, z dopuszczeniem dachów naczółkowych,
 - b) pozostałych obiektów i budynków o kącie nachylenia połaci od 22° do 45°,
 - c) materiał pokrycia dachu - dachówka ceramiczna, betonowa, blachy na rąbek,
 - d) kolor pokrycia dachu - kolor naturalnego spieku ceramicznego, grafitowego, stosując materiały matowe, nieszlifowane i nieangobowane;
- 10) powierzchnia dachowa lukarn nie może przekraczać 30% powierzchni każdej połaci dachowej.

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

5. Dopuszcza się podział na działki niespełniające parametru określonego w ust. 4 wyłącznie w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, wydzielenia działki pod drogę, powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

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

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

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 60%;
- 3) powierzchnia zabudowy nieprzekraczająca 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejsza niż 0,05 i nieprzekraczająca 0,3;
- 5) wysokość zabudowy nieprzekraczająca 9 m z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) wysokość budynków garażowych i budynków gospodarczych, wiat i altan nieprzekraczająca 6 m;
- 7) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych: dwie kondygnacje, w tym druga kondygnacja, jako poddasze użytkowe;
- 8) wysokość poziomu posadzki parteru budynków mieszkalnych nie większa niż 0,6 m;
- 9) dachy:

- a) budynków mieszkalnych jako dwuspadowe o kącie nachylenia od 35° do 50°, z dopuszczeniem dachów naczółkowych,
 - b) pozostałych obiektów i budynków o kącie nachylenia połaci od 22° do 45°,
 - c) materiał pokrycia - dachówka ceramiczna, betonowa, blachy na rąbek,
 - d) kolor pokrycia dachu - kolor naturalnego spieku ceramicznego, grafitowego, stosując materiały matowe, nieszlifowane i nieangobowane;
- 10) powierzchnia dachowa lukarn nie może przekraczać 30% powierzchni każdej połaci dachowej.

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

5. Dopuszcza się podział na działki niespełniające parametru określonego w ust. 4 wyłącznie w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, wydzielenia działki pod drogę, powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KDL** ustala się przeznaczenie jako teren drogi publicznych klasy lokalnej.

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

Rozdział 7.

Ustalenia w zakresie komunikacji

§ 15. 1. Ustala się powiązanie obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez teren 1KDL oraz poprzez istniejące drogi graniczące z obszarem objętymi planem.

2. Ustala się teren drogi publicznej klasy lokalnej oznaczony symbolem 1KDL o szerokości zmiennej zgodnie z załącznikiem graficznym będący poszerzeniem istniejącej drogi publicznej.

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

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

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

5. Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej:

- 1) ilość miejsc parkingowych dla samochodów, wliczając miejsca w garażach nie może być mniejsza niż 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny;
- 2) ilość miejsc parkingowych dla samochodów, wliczając miejsca w garażach nie może być mniejsza niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 60 m² powierzchni użytkowej usług;
- 3) dla obiektów lub funkcji innych niż określona w pkt 1-2 nie ustala się minimalnej ilości miejsc parkingowych dla samochodów;
- 4) jeżeli powierzchnia użytkowa usług jest większa niż 300 m² należy dodatkowo zapewnić minimum jedno miejsce do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową;
- 5) na terenach dróg publicznych, strefach zamieszkania i strefach ruchu minimalną liczbę miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 8.

Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej

§ 16. 1. Ustala się zaopatrzenie terenów w urządzenia infrastruktury technicznej poprzez istniejący, rozbudowywany i planowany system uzbrojenia terenów.

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

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

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

4. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych ustala się odprowadzanie ścieków do systemu sieci kanalizacji sanitarnej po jej wybudowaniu lub do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków jeżeli nie narusza to przepisów odrębnych.

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

- 1) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do systemu sieci kanalizacji deszczowej;
- 2) możliwość zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych poprzez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu lub poprzez stosowanie systemów rozsączających, zbiorników odparowujących i retencyjnych, studni chłonnych, odprowadzanie do rowów i kanałów zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącego i projektowanego systemu sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia oraz z odnawialnych źródeł energii.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub z indywidualnych źródeł;
- 2) należy zachować normatywne odległości urządzeń i obiektów od sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej, ustala się z lokalnych, indywidualnych źródeł ciepła, z dopuszczeniem możliwości korzystania ze wspólnego źródła ciepła dla grupy obiektów.

9. W zakresie telekomunikacji ustala się wykorzystanie istniejącej i projektowanej infrastruktury telekomunikacyjnej sieci bezprzewodowych oraz przewodowych.

10. Ustalona maksymalna wysokość zabudowy dla poszczególnych terenów nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

11. Dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wyłącznie jako mikroinstalacje w rozumieniu przepisów odrębnych.

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

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

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

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

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

Rozdział 9.

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

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

Rozdział 10.

Ustalenia końcowe

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Somonino.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Andrzej Sołtysek

PRZEWODNICZĄCY RADY

Andrzej Sołtysek

26.01.2017
radca prawny
Michał Janowski
61/1895

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LIII/494/2023
Rady Gminy Somonino
z dnia 26 kwietnia 2023 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU

Ze względu na brak uwag wniesionych do projektu planu, Rada Gminy Somonino nie dokonuje rozstrzygnięcia dotyczącego uwag o których mowa w art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.).

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) Rada Gminy Somonino stwierdza, iż po uprawomocnieniu się miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Somonino rejon - ul. Kasztelańska przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy i określa się sposób ich realizacji oraz zasady finansowania:

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

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LIII/494/2023

Rady Gminy Somonino

z dnia 26 kwietnia 2023 r.

Zalacznik4.gml

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

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Somonino rejon - ul. Kasztelańska

1. Podstawa prawna

Uchwała zostanie podjęta na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), w związku z uchwałą Nr XXVIII/303/2021 Rady Gminy Somonino z dnia 11 sierpnia 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Somonino rejon - ul. Kasztelańska, która określa granice obszaru objętego planem miejscowym.

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

a) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

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

b) walory architektoniczne i krajobrazowe

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

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

Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach Kartuskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz otuliny Kaszubskiego Parku Krajobrazowego w których obowiązują, zgodnie z przepisami odrębnymi, ograniczenia w sposobie zagospodarowania i użytkowania terenów, w tym ograniczenia w lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. W celu ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami ustalono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w których wprowadzono m.in. zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych. Zakazuje się również wprowadzania ścieków niespełniających wartości określonych w przepisach odrębnych do wód powierzchniowych lub do ziemi. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę ustalono klasyfikacje ochrony akustycznej. Wprowadzono ustalenia terenu w zakresie zmian stosunków gruntowo-wodnych w nawiązaniu do przepisów odrębnych.

W granicach obszaru objętego planem nie występują grunty rolne klas I-III lub lasy, w związku z czym nie ma konieczności uzyskania zgody zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze lub nieleśne.

Projekt planu miejscowego wymaga przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, która jest prowadzona równolegle do procedury planistycznej.

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

W obszarze objętym planem nie występują obszary lub obiekty objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 ze zm.) lub wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków.

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

Cały obszar planu znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę wokół lotniczych urządzeń naziemnych, w których obowiązują ograniczenia wysokości zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi. W sąsiedztwie terenu zamkniętego występują ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu oraz przy wykonywaniu robót ziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi. Budowę oraz rozbudowę wodociągów należy prowadzić w sposób zapewniający odpowiednią wydajność wodociągu stanowiącego źródło wody do celów przeciwpożarowych. Jeżeli powierzchnia użytkowa usług jest większa niż 300 m² należy dodatkowo zapewnić minimum jedno miejsce do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową. Na terenach dróg publicznych, strefach zamieszkania i strefach ruchu minimalną liczbę miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

- f) walory ekonomiczne przestrzeni;

Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej z dostępem do drogi publicznej oraz istniejącej infrastruktury technicznej (sieci wodociągowej i elektroenergetycznej). Umożliwi to przeznaczenie nowych terenów pod zabudowę, bez ponoszenia nadmiernych kosztów związanych z obsługą komunikacyjną i podłączeniem nieruchomości do infrastruktury technicznej. Planowana sieć wodociągowa i kanalizacyjna będzie mogła być włączona do istniejącego gminnego systemu wodno-kanalizacyjnego.

- g) prawo własności;

Ustalenia planu nie wpływają negatywnie na wykonywanie prawa własności w granicach obowiązującego prawa. Plan nie zmienia w sposób niekorzystny dotychczasowego przeznaczenia działek.

- h) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

Obszar objęty planem miejscowym nie obejmuje terenów zamkniętych związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa, jednak przy wschodniej granicy występuje teren zamknięty zastrzeżony ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, przez które przebiegają linie kolejowe, w sąsiedztwie którego występują ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu oraz przy wykonywaniu robót ziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

- i) potrzeby interesu publicznego;

Spełnienie potrzeb interesu publicznego poprzez uchwalenie planu miejscowego, głównie polega na zmianie ustaleń obowiązującego planu zgodnie z wnioskami właścicieli nieruchomości i zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium.

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

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

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

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

Po podjęciu przez Radę Gminy Somonino uchwały Nr XXVIII/303/2021 z dnia 11 sierpnia 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Somonino – rejon ul. Kasztelańskiej ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego do dnia 05 sierpnia 2022 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie wpłynęły wnioski.

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 21 grudnia 2022 r. do 11 stycznia 2023 r. Dnia 10 stycznia 2023 r. o godzinie 12.00 odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do 26 stycznia 2023 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagi do projektu planu. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie wpłynęły uwagi.

Ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego oraz o jego wyłożeniu zamieszczono w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz poprzez Biuletyn Informacji Publicznej.

Składanie wniosków i uwag do projektu planu było możliwe za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

- l) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

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

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

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

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

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

Potrzeba uchwalenia planu miejscowego dla części miejscowości Somonino wynika z wniosków właścicieli nieruchomości i przeznaczenia fragmentu miejscowości Somonino przy ul. Kasztelańskiej pod zabudowę zgodnie z obowiązującym studium, który posiada bezpośredni dostęp do dróg publicznych i infrastruktury technicznej.

Po podjęciu przez Radę Gminy Somonino uchwały Nr XXVIII/303/2021 z dnia 11 sierpnia 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Somonino – rejon ul. Kasztelańskiej ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego do dnia 05 sierpnia 2022 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie wpłynęły wnioski.

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 21 grudnia 2022 r. do 11 stycznia 2023 r. Dnia 10 stycznia 2023 r. o godzinie 12.00 odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do 26 stycznia 2023 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagi do projektu planu. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie wpłynęły uwagi.

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

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

Teren przeznaczony pod zabudowę stanowi fragment już istniejącej wykształconej, zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej miejscowości Somonino. Nowe tereny przeznaczone pod zabudowę stanowią przedłużenie już istniejącej zabudowy mieszkaniowej, które posiadają dostęp do dróg publicznych i infrastruktury technicznej. Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie poprzez indywidualne środki transportu.

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

Opracowanie planu dla fragmentu wsi Somonino wynika z bieżących potrzeb planistycznych i nie narusza ustalonych kierunków rozwoju określonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Somonino. Plan miejscowy swoimi ustaleniami nie ogranicza możliwości spełnienia wymagań związanych z zapewnieniem dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami w zakresie dostępności architektonicznej, cyfrowej i informacyjno-komunikacyjnej.

6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Projekt planu miejscowego nie zakłada konieczności poszerzania istniejących dróg lub budowy nowych dróg publicznych. Teren 1KDL stanowi fragment istniejącej drogi gminnej. W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem w granicach zwartej zabudowy jest już istniejąca sieć wodociągowa obsługująca tę część miejscowości Somonino. Przeznaczenie terenu pod zabudowę może skutkować koniecznością budowy sieci kanalizacji sanitarnej. Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu ustalono w wysokości 30%. Oprócz „renty planistycznej”, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, gminy mogą rekompensować sobie koszty budowy infrastruktury technicznej pobieraną od właścicieli nieruchomości (w niektórych przypadkach także od użytkowników wieczystych) opłatą adiacencką. Stosownie do art. 143 ust. 1 opłatę wolno ustalić, gdy infrastruktura została wybudowana z udziałem środków Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej lub ze źródeł zagranicznych niepodlegających zwrotowi.