



UrbanConsulting Filip Sokołowski
ul. Strzelców 46/35, 81-586 Gdynia
NIP: 575-176-28-94
e-mail: filip@urbanconsulting.pl
tel. (+48)608-292-492

PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

dla fragmentu wsi Somonino skrzyżowanie ul. Ceramicznej i Kasztelańskiej

ETAP: WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

ZESPÓŁ AUTORSKI:

- mgr Filip Sokołowski** – główny projektant
Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym
/Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm. art. 5 pkt 3/
- mgr Anna Łączkowska-Sokołowska** – planowanie przestrzenne
Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym
/Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm. art. 5 pkt 3/
- mgr inż. arch. Maja Geryszewska** – planowanie przestrzenne
Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym
/Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm. art. 5 pkt 3/
- mgr inż. Katarzyna Chlebowska** – planowanie przestrzenne
- mgr inż. Aleksandra Sikorska** – prognoza oddziaływania na środowisko
- mgr Artur Zmudczyński** – prognoza skutków finansowych

styczeń 2024 r.

Uchwała Nr/.../....
Rady Gminy Somonino
z dnia

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla
fragmentu wsi Somonino skrzyżowanie ul. Ceramicznej i Kasztelańskiej**

Działając 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; zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 572, poz. 1463 i poz. 1688) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977; zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029 i poz. 2739), w związku z art. 67 ust.3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) Rada Gminy Somonino uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1.

1. Zgodnie z uchwałą nr XLII/417/2022 Rady Gminy Somonino, z dnia 10 sierpnia 2022 roku w sprawie *przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Somonino skrzyżowanie ul. Ceramicznej i Kasztelańskiej*, po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Somonino*”, uchwalonego uchwałą nr XXI/198/2020 Rady Gminy Somonino z dnia 26 października 2020r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Somonino skrzyżowanie ul. Ceramicznej i Kasztelańskiej.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Somonino skrzyżowanie ul. Ceramicznej i Kasztelańskiej, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni około 11,15 ha, którego granice określono na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2.

Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4.

§ 3.

W granicach obszaru objętego planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4.

1. Plan zawiera dwustopniowy układ ustaleń:

- 1) ustalenia ogólne, obowiązujące na całym obszarze planu, zawarte w rozdziałach 2-12;
 - 2) ustalenia szczegółowe, obowiązujące dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, zawarte w rozdziale 13.
2. Dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.

§ 5.

Ilekoć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **architekturze odtworzeniowej** – należy przez to rozumieć odbudowę rozebranych historycznych obiektów budowlanych na podstawie przekazów ikonograficznych, inwentaryzacji, archiwalnej dokumentacji i innych środków przekazu wizerunku i formy budynków nieistniejących, z użyciem materiałów historycznych, takich jak materiały budowlane, oryginalne pochodzące z rozbiórki;
- 2) **budynku istniejącym** – należy przez to rozumieć budynek istniejący przed wejściem w życie planu lub zrealizowany na podstawie pozwolenia na budowę, uzyskanego przed wejściem w życie planu lub zgłoszenia budowy i robót budowlanych, dokonanego przed wejściem w życie planu;
- 3) **budynku mieszkalno-usługowym** – należy przez to rozumieć budynek łączący funkcję mieszkalną jednorodzinną oraz funkcję usługową;
- 4) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci do 12 stopni włącznie;
- 5) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach, którego połączenie są nachylone pod tym samym kątem względem płaszczyzny pionowej zawierającej kalenicę tego dachu;
- 6) **głównych połaciach dachu** – należy przez to rozumieć dominującą część pokrycia dachu na nie mniej niż 70% powierzchni zabudowy budynku;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizacji budynków i wiat. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków oraz termomodernizacji budynków. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy elementów drugorzędnych takich jak:
 - a) balkony, werandy, wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami, markizy – do 1,5m poza wyznaczoną linię zabudowy,
 - b) gzymsy, okapy – do 0,6m poza wyznaczoną linię zabudowy;
- 8) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, którego definicja zawarta jest w przepisach dotyczących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 9) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi wszystkich budynków i wiat zlokalizowanych w

granicach działki budowlanej na powierzchnię tej działki. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: elementów budynków ani ich części niewystających ponad powierzchnię terenu oraz elementów drugorzędnych budynków takich jak: schody zewnętrzne, rampy i pochylnie zewnętrzne, daszki, markizy, okapy dachowe i oświetlenie zewnętrzne. Powierzchnia zabudowy w ustaleniach szczegółowych określona jest w stosunku do powierzchni działki budowlanej;

- 10) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć teren lub część terenu, którego cechą charakterystyczną jest powszechna dostępność, służąca nawiązywaniu relacji społecznych;
- 11) **przedpołu budynku** - należy przez to rozumieć frontową część działki budowlanej, znajdującą się pomiędzy istniejącą linią zabudowy, wyznaczoną przez elewację frontową budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego, usługowego, magazynowego, produkcyjnego a granicą działki, przylegającą do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 12) **urządzeniu fotowoltaicznym** – należy przez to rozumieć urządzenie składające się z połączonych ze sobą ogniw fotowoltaicznych, służące do wytwarzania energii elektrycznej poprzez konwersję promieni słonecznych;
- 13) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć rodzaje usług niekonfliktowych w stosunku do funkcji mieszkaniowej. Do usług nieuciążliwych nie zalicza się przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska, oraz takich, które mogą powodować negatywne oddziaływanie na otoczenie, wynikające z przekroczenia standardów środowiskowych określonych przepisami prawa, powodowane między innymi emisją pyłów i gazów, odorów, hałasu, promieniowania, a także wynikające ze wzmożonego ruchu pojazdów, związanego z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń generujących ten ruch, w szczególności warsztat mechaniki pojazdowej, warsztat wulkanizacyjny, usługi transportowe;
- 14) **zapleczu działki** – należy przez to rozumieć część działki, znajdującą się za budynkiem mieszkalnym lub mieszkalno-usługowym, patrząc od strony frontu tej działki, tj. części działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 15) **zieleni izolacyjnej** - należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej, w tym wysokiej o szerokości dostosowanej do określonej sytuacji przestrzennej, złożony z gatunków drzew i krzewów rodzimych, z minimum 50% udziałem nasadzeń gatunków zimozielonych, oddzielający funkcjonalnie i optycznie tereny o rozbieżnych funkcjach, zgodnie z rysunkiem planu lub wolnostojące urządzenia fotowoltaiczne od dróg, w przypadku lokalizacji tych urządzeń na przedpolach budynków;
- 16) **zieleni średniej** - należy przez to rozumieć drzewa i krzewy o wysokości docelowej od 40cm do 2m;
- 17) **zieleni wysokiej** – należy przez to rozumieć zadrzewienia liściaste i iglaste o wysokości docelowej powyżej 2m.

§ 6.

Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu, stanowią obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) symbol cyfrowy oznaczający numer terenu;
- 4) symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) pas zieleni izolacyjnej;
- 7) zabytek ujęty w ewidencji zabytków;
- 8) zabytkowy zespół cegielni.

Rozdział 2

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 7.

Obszar objęty planem obejmuje łącznie **15** terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i oznaczonych następującymi symbolami literowymi i cyfrowymi:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **4** oraz symbolem literowym **MNW-U**;
- 2) tereny usług lub produkcji oznaczone symbolami cyfrowymi **1** i **2** oraz symbolem literowym **U-P**;
- 3) tereny dróg lokalnych oznaczone symbolami cyfrowymi **1** i **2** oraz symbolem literowym **KDL**;
- 4) teren drogi dojazdowej oznaczony symbolem literowym **KDD**;
- 5) teren drogi dojazdowej lub komunikacji kolejowej oznaczony symbolem literowym **KDD-KKK**;
- 6) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **3** oraz symbolem literowym **KR**;
- 7) tereny komunikacji kolejowej oznaczone symbolami cyfrowymi **1** i **2** oraz symbolem literowym **KKK**.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 8.

1. W nowych budynkach zlokalizowanych w granicach jednej działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolem **MNW-U**, ustala się nakaz zachowania jednakowego rodzaju materiału i kolorystyki pokrycia dachów oraz wykończenia elewacji. Nakaz nie dotyczy budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m². Dopuszcza się stosowanie dotychczasowych materiałów i kolorystyki elewacji w przypadku przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynku oraz dotychczasowych materiałów i kolorystyki dachu w przypadku przebudowy i rozbudowy budynku.
2. Dla budynków usługowych i produkcyjnych kolor elewacji określony w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów należy traktować jako dominujący, tj. występujący na min. 70% powierzchni elewacji. Na pozostałej powierzchni dopuszcza się maksymalnie dwa dodatkowe kolory uzupełniające.

3. W granicach jednej działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolem **MNW-U** obowiązuje zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego albo mieszkalno-usługowego.
4. W granicach obszaru objętego planem obowiązuje zakaz lokalizacji:
 - 1) wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych o wysokości powyżej 3m;
 - 2) wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych na przedpolu budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, usługowego, magazynowego, produkcyjnego od strony ul. Ceramicznej;
 - 3) wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych na przedpolu budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego albo usługowego, innego niż wymieniony w pkt 2, bez uprzedniego nasadzenia zieleni izolacyjnej, eliminującej widoczność tych urządzeń z poziomu użytkowników drogi, z której odbywa się wjazd na daną działkę;
 - 4) urządzeń fotowoltaicznych na dachu zabytku ujętego w ewidencji zabytków, zlokalizowanego na terenie **1U-P**, oznaczonego na rysunku planu.
5. W granicach terenów oznaczonych symbolem **MNW-U** ustala się zakaz lokalizacji blaszanych garaży oraz blaszanych budynków gospodarczych.
6. Nakaz kontynuacji form architektonicznych właściwych dla wiejskiej tradycji budowlanej miejscowości Somonino w nowoprojektowanym budownictwie mieszkaniowym na terenach **MNW-U** oraz dla zespołu dawnej cegielni w obszarze terenów **U-P**.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 9.

1. W granicach obszaru objętego planem występują tereny oznaczone symbolem **MNW-U** podlegające ochronie akustycznej, które zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu, o których mowa w przepisach wykonawczych regulujących dopuszczalne poziomy hałas w środowisku. W przypadku przekroczenia poziomów hałasu w środowisku na terenach **2MNW-U** i **4MNW-U** ustala się lokalizację ekranów akustycznych lub pasów zieleni izolacyjnej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego.
2. W granicach obszaru objętego planem ustala się nakaz:
 - 1) zagospodarowania powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości, w tym drogi i tereny komunikacji kolejowej, przed spływem wód opadowych i roztopowych, przy czym od nakazu możliwe są odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) zachowania przepustowości i ciągłości rowów melioracyjnych i sieci drenarskich istniejących w granicach planu, z dopuszczeniem ich przebudowy. Dopuszcza się kanalizację rowów melioracyjnych w miejscach kolizji z drogami i sieciami infrastruktury technicznej;
 - 3) stosowania przy zagospodarowywaniu terenów gatunków drzew i krzewów, zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi;
 - 4) zachowania i ochrony istniejących zadrzewień, z dopuszczeniem ich niezbędnej wycinki w miejscach kolizji z planowanym zainwestowaniem;

- 5) zachowania istniejących oczek wodnych i bezodpływowych zagłębień terenu;
 - 6) zapewnienia ochrony dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony przyrody;
 - 7) stosowania zieleni izolacyjnej, zgodnie z rysunkiem planu, a także w sposób oddzielający funkcjonalnie i optycznie wolnostojące urządzenia fotowoltaiczne od bezpośrednio sąsiadujących terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, a także od dróg publicznych, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego;
 - 8) stosowania powłok antyrefleksyjnych na urządzeniach fotowoltaicznych.
3. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz:
- 1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami wykonawczymi wskazującymi rodzaje przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko. Zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego;
 - 2) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
 - 3) użytkowania i zagospodarowania terenu, które:
 - a) może stanowić źródło przekraczających normy zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego,
 - b) wpływa na pogorszenie stanu czystości powietrza na obszarze objętym planem lub na terenach przyległych,
 - c) generuje uciążliwości dla środowiska, powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne i promieniowanie, przekraczające standardy jakości środowiska, odpowiednie dla przeznaczenia poszczególnych terenów zlokalizowanych w granicach obszaru objętego planem lub na terenach przyległych.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 10.

W granicach obszaru objętego planem, na terenie **1U-P** zlokalizowany jest zabytkowy zespół cegielni, oznaczony na rysunku planu, w granicach którego ustala się nakaz ochrony zachowanych elementów zabytkowych zespołu poprzez:

- 1) utrzymanie historycznych podziałów zespołu, ich uczytelnienie w zagospodarowaniu terenu, w tym poprzez nasadzenia graniczne;
- 2) zachowanie istniejących budynków o wartościach kulturowych z dopuszczeniem niezbędnych prac renowacyjnych;
- 3) zachowanie zasad nowoprojektowanej zabudowy nawiązującej do historycznej zabudowy zespołu cegielni, pod względem wystroju elewacji, tradycyjnych materiałów budowlanych i ich kolorystyki;
- 4) dla budynku zlokalizowanego w miejscu dawnej cegielni nakaz nawiązania do historycznej bryły, gabarytów budynku, jego formy architektonicznej jako budynku o rozczłonkowanej formie i zróżnicowanej wysokości oraz wystroju elewacji przez zastosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych i ich kolorystyki.

§ 11.

1. W granicach obszaru objętego planem, na terenie **1U-P** zlokalizowany jest zabytek ujęty w ewidencji zabytków, oznaczony na rysunku planu, dla którego ustala się nakaz ochrony i zachowania cech historycznej zabudowy, takich jak:
 - 1) lokalizacja;
 - 2) forma i bryła budynku, w tym w szczególności jego obrysy zewnętrzne;
 - 3) kształt dachu, kąt nachylenia połaci dachu, pokrycie dachu, układ kalenic;
 - 4) elewacje, w tym rozmieszczenie i kształt otworów okiennych i drzwiowych, podziały architektoniczne elewacji, materiał i kolorystyka;
 - 5) detal architektoniczny, w tym kształt stolarki okiennej i drzwiowej oraz podziały, forma i detal, gzymsy i obramienia otworów;
 - 6) tradycyjne materiały budowlane.
2. Wszelkie zamierzenia inwestycyjne w obrębie zabytku ujętego w ewidencji zabytków i jego chronionych elementów wskazanych w ust. 1 wymagają stosowania przepisów odrębnych.

Rozdział 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 12.

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu przepisów z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego.
2. Przestrzeń publiczną w granicach obszaru objętego planem stanowią drogi publiczne.
3. Dopuszcza się urządzenie przestrzeni publicznych na pozostałych terenach, niewymienionych w ust. 2.
4. Dla nowych przestrzeni publicznych ustala się nakaz:
 - 1) zagospodarowania minimum 60% powierzchni, jako powierzchni biologicznie czynnej, z uwzględnieniem nasadzeń zieleni średniej i wysokiej. Nakaz nie dotyczy dróg;
 - 2) zagospodarowania terenu w sposób zapewniający dostępność osobom ze szczególnymi potrzebami.
5. W granicach przestrzeni publicznych, poza terenami dróg, dopuszcza się urządzenia rekreacyjne i sportowe oraz place zabaw dla dzieci.

Rozdział 7

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 13.

1. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem ust. 2, obowiązują dla:
 - 1) budowy nowych budynków i innych obiektów budowlanych;
 - 2) przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania budynków i innych obiektów budowlanych.
2. Dla działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla obiektów i urządzeń infrastruktury, dojazdów i dojazdów do działek budowlanych, ścieżek pieszych, rowerowych i pieszo-rowerowych, nie obowiązują ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni działki budowlanej i powierzchni biologicznie czynnej, określone w ustaleniach szczegółowych.
3. Parametr dotyczący minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej określony w ustaleniach szczegółowych obowiązuje wyłącznie przy podziale

nieruchomości na działki budowlane, co nie wyklucza możliwości zabudowy istniejących w dniu wejścia w życie planu działek o mniejszej powierzchni lub wydzielania mniejszej działki gruntu w celu regulacji granic pomiędzy sąsiednimi nieruchomościami, poprawy funkcjonowania działki sąsiedniej czy regulacji stanów prawnych.

4. W granicach obszaru objętego planem, dla terenów, dla których w ustaleniach szczegółowych określone zostały zasady lokalizacji nowych budynków na działce budowlanej, ustala się następujące zasady ogólne:
 - 1) w przypadku nieregularnego przebiegu linii zabudowy na działce, podstawą do ustalenia kierunku głównej kalenicy budynku jest najdłuższy prosty odcinek linii zabudowy, przy którym zlokalizowany ma zostać dany budynek;
 - 2) w przypadku, gdy w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu dopuszczone są różne sposoby lokalizacji budynków na działce, wszystkie nowe budynki w granicach jednej działki należy lokalizować względem tej samej linii odniesienia (np. względem linii zabudowy lub bocznej granicy działki);
 - 3) w przypadku wydzielania dodatkowych dojazdów do działek budowlanych zabudowę należy lokalizować w minimalnej odległości 6 m od granic ewidencyjnych terenu wydzielonego pod dojazd;
 - 4) na terenach **MNW-U** budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki.
5. Przy wydzielaniu nowych działek budowlanych dopuszcza się tolerancję do 5% w stosunku do powierzchni wskazanej w ustaleniach szczegółowych.
6. Za zgodną z planem uznaje się funkcję i formę zabudowy budynków istniejących.
7. Dla budynków istniejących, zlokalizowanych niezgodnie z wyznaczoną na rysunku planu linią zabudowy, dopuszcza się
 - 1) przebudowę w granicach wyznaczonych przez obrys ich ścian zewnętrznych, z możliwością zachowania dotychczasowych wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu;
 - 2) rozbudowę z zachowaniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu oraz parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach szczegółowych planu.
8. Dla budynków istniejących, posiadających inny niż ustalony w planie rodzaj dachu lub kąt, zezwala się na ich przebudowę i rozbudowę, zgodnie z ustaleniami planu, z możliwością zachowania dotychczasowej geometrii dachu.

Rozdział 8

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

§ 14.

Cały obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach otuliny Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody.

§ 15.

Cały obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 „Subniecka Gdańska”, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego.

§ 16.

W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, występuje złożo „Somonino” – surowce ilaste ceramiki budowlanej, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa geologicznego i górniczego.

Rozdział 9

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 17.

1. Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
2. W zakresie warunków scalania i podziału działek ustala się:
 - 1) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolem **MNW-U**: 1000m²,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolem **U-P**: 2000m²;
 - 2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanych działek: 20m. Dopuszcza się mniejszą szerokość frontu pod warunkiem, że przeciwległa granica do frontu działki będzie miała długość nie mniejszą niż 20m;
 - 3) kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego: przynajmniej jedna z bocznych granic działki musi być zlokalizowana pod kątem 90 stopni w stosunku do pasa drogowego, z dopuszczalną tolerancją do 10 stopni.
3. Ustalenia ust. 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla stacji transformatorowych, przepompowni ścieków lub innych tego typu obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów i dojazdów.

Rozdział 10

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

§ 18.

W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, przebiegają dystrybucyjne napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej o szerokości 14m (po 7 m od osi), w granicach których należy uwzględnić ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wynikające z przebiegu tych 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.

§ 19.

Obszar objęty planem położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie linii kolejowej nr 214 Somonino – Kartuzy, odcinek Somonino - Kartuzy. W granicach strefy szczególnego zagospodarowania terenów sąsiadujących z linią kolejową, zgodnie z rysunkiem planu, obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi o transporcie kolejowym.

Rozdział 11

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 20.

1. Obsługę komunikacyjną ustala się z przyległych dróg publicznych w tym poprzez tereny komunikacji wewnętrznej wyznaczone w planie, zgodnie z rysunkiem planu oraz dojścia i dojazdy.
2. Powiązanie komunikacyjne obszaru planu z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym, zapewnia przebiegająca w granicach planu droga publiczna gminna nr 168020 G – ul. Kasztelańska, oznaczona symbolem **KDL** oraz ul. Ceramiczna, oznaczona symbolem **KDD** i **KDD-KKK**.
3. Dopuszcza się wydzielenie działek pełniących funkcję dojazdów do nowo wydzielonych działek budowlanych, o minimalnej szerokości 8m, zakończonych, w przypadku dojazdu nieprzelotowego, placem do zawracania o wymiarach co najmniej 12,5m x 12,5m.
4. W przypadku gdy długość dojazdu, o którym mowa w ust. 3 nie przekracza 50 metrów, a służy on do obsługi komunikacyjnej nie więcej niż 4 działek budowlanych na terenie **MNW-U**, dopuszcza się zmniejszenie szerokości dojazdu do 6m i odstąpienie od wykonania placu do zawracania.
5. Dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych, ścieżek pieszych i pieszo-rowerowych na każdym terenie, w sposób niekolidujący z ich podstawowym przeznaczeniem.
6. Ustala się rozbudowę linii kolejowej nr 214 relacji Somonino-Kartuzy na terenach **KDD-KKK**, **1KKK** i **2KKK**.
7. W zakresie zapewnienia miejsc do parkowania ustala się:
 - 1) minimalną liczbę miejsc do parkowania w liczbie:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 2 miejsca na 1 mieszkanie,
 - b) dla lokali usługowych: 1 miejsce na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
 - c) dla budynków produkcyjnych i magazynowych: 1 miejsce na 10 zatrudnionych;
 - 2) dla każdego obiektu wymagana jest sumaryczna liczba miejsc wynikająca z pkt 1;
 - 3) zapewnienie minimalnej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w odniesieniu do ogólnej liczby miejsc do parkowania ustalonych zgodnie z pkt 1:
 - a) 1 miejsce jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 6 – 15,
 - b) 2 miejsca jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 16 – 40,
 - c) 3 miejsca jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 41 – 100,
 - d) 4% ogólnej liczby miejsc, jeżeli ich liczba wynikająca z pkt 1 jest większa niż 100;
 - 4) na terenach dróg publicznych, miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
 - 5) miejsca do parkowania należy przewidzieć w obrębie budynku lub na zewnątrz w granicach działki budowlanej;
 - 6) wymagany wskaźnik miejsc do parkowania obowiązuje także dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, a także zmiany sposobu użytkowania budynków.

Rozdział 12

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 21.

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się nakaz:

- 1) zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) zapewnienia wody dla celów p.poż. w ilości zgodnej z obowiązującymi przepisami prawa z sieci wodociągowej, uzbrojonej w hydranty lub z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.
2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - 1) zasilanie energetyczne terenów objętych planem z sieci elektroenergetycznych. Dopuszcza się zaopatrzenie w energię ze źródeł odnawialnych z uwzględnieniem ustaleń planu;
 - 2) stosowanie wyłączenie sieci kablowych przy budowie nowych oraz przebudowie i rozbudowie istniejących sieci elektroenergetycznych.
3. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się zaopatrzenie w energię ciepłą zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
 - 1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub ze źródeł indywidualnych;
 - 2) zachowanie normatywnych odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie przepisów odrębnych.
5. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się nakaz:
 - 1) odprowadzenia ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 2) odprowadzenia ścieków przemysłowych zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu ochrony środowiska i prawa wodnego.
6. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się nakaz:
 - 1) odprowadzenia wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
 - 2) zagospodarowania wód opadowych i roztopowych z dachów obiektów budowlanych w granicach działki. Dopuszcza się gromadzenie wód opadowych w celu późniejszego wykorzystania do nawodnienia trawników, zieleńców, do prac porządkowych lub celów ppoż.;
 - 3) stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej;
 - 4) zabezpieczenia odpływu wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych.
7. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się uzbrojenie obszaru w zakresie usług telekomunikacyjnych w oparciu o sieć telekomunikacyjną.
8. W zakresie gospodarowania odpadami stałymi obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa o odpadach.

§ 22.

1. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem § 21 ust. 2 pkt 2.
2. Nowe sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających dróg, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych.
3. W przypadku braku możliwości realizacji sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się realizację tych sieci na pozostałych terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi z uwzględnieniem istniejącej i projektowanej

zabudowy oraz w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia tych terenów.

Rozdział 13

Ustalenia szczegółowe

§ 23.

Dla terenów **1MNW-U** (o powierzchni ok. 0,70 ha), **2MNW-U** (o powierzchni ok. 4,04 ha), **3MNW-U** (o powierzchni ok. 0,54 ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług. Nie ustala się proporcji pomiędzy ww. funkcjami. Dopuszcza się samodzielne wystąpienie jednej z ww. funkcji. Dopuszcza się lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych. Na terenie **2MNW-U** ustala się lokalizację pasa zieleni izolacyjnej o szerokości minimalnej 5m, zgodnie z rysunkiem planu. Na terenie **2MNW-U** dopuszcza się lokalizację ekranów akustycznych i pasów zieleni izolacyjnej o minimalnej szerokości 5 m od strony linii kolejowej nr 214 Somonino-Kartuzy.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
 - 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 30%;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,6;
 - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,1;
 - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000m²;
 - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 60%;
 - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 2, w tym poddasze,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
 - 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
 - 10) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 10m,
 - b) dla budynków gospodarczych, garażowych i wiat: 6m;
 - 11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;
 - 12) rzut budynku w proporcjach od 1 : 1,5 do 1 : 2,5;
 - 13) geometria połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) w budynkach mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych:
 - dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu od 35 do 45 stopni,
 - dopuszcza się dachy naczółkowe,
 - dopuszcza się lukarny o maksymalnej sumarycznej szerokości do 30% szerokości elewacji budynku nad którą się znajdują,

- b) w wolnostojących budynkach gospodarczych i garażowych dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 18 do 45 stopni,
 - c) pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, betonowa w odcieniach: naturalnego spieku ceramicznego, grafitu albo blacha na rąbek stojący w odcieniach grafitu;
- 14) materiał i kolorystyka elewacji:
- a) ustala się: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, jasnoszarym,
 - b) dopuszcza się: cegłę, drewno, kamień w partii cokołowej, w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw materiałów,
 - c) zakazuje się: klinkieru, okładzin z tworzyw sztucznych, szkła z wyłączeniem otworów okiennych i drzwiowych.
3. Zasady lokalizacji budynków na działce:
- 1) budynki należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do linii zabudowy, wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę,
 - 2) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 13 ust. 4.
4. Teren **2MNW-U**, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się częściowo w zasięgu strefy szczególnego zagospodarowania terenów sąsiadujących z linią kolejową, dla której zgodnie z § 19 obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia zawarte w przepisach odrębnych o transporcie kolejowym.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 20.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 21 i § 22.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 24.

Dla terenu, **4MNW-U** (o powierzchni ok. 0,49ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

- 1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług. Nie ustala się proporcji pomiędzy ww. funkcjami. Dopuszcza się samodzielne wystąpienie jednej z ww. funkcji. Na terenie:
 - 1) ustala się lokalizację pasa zieleni izolacyjnej o szerokości minimalnej 5m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) dopuszcza się lokalizację ekranów akustycznych lub pasów zieleni izolacyjnej o minimalnej szerokości 5 m.
- 2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
 - 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 30%;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,6;
 - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,1;
 - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000m²;

- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 60%;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 2, w tym poddasze,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
- 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 10m,
 - b) dla budynków gospodarczych, garażowych i wiat: 6m;
- 11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;
- 12) rzut budynku w proporcjach od 1 : 1,5 do 1 : 2,5;
- 13) geometria połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) w budynkach mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych:
 - dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu od 35 do 45 stopni,
 - dopuszcza się dachy naczółkowe,
 - dopuszcza się lukarny o maksymalnej sumarycznej szerokości do 30% szerokości elewacji budynku nad którą się znajdują,
 - b) w wolnostojących budynkach gospodarczych dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 18 do 45 stopni,
 - c) pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, betonowa w odcieniach: naturalnego spieku ceramicznego, grafitu albo blacha na rąbek stojący w odcieniach grafitu;
- 14) materiał i kolorystyka elewacji:
 - a) ustala się: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, jasnoszarym,
 - b) dopuszcza się: cegłę, drewno, kamień w partii cokołowej, w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw materiałów,
 - c) zakazuje się: klinkieru, okładzin z tworzyw sztucznych, szkła z wyłączeniem otworów okiennych i drzwiowych.
3. Zasady lokalizacji budynków na działce:
 - 1) budynki należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do linii zabudowy, wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę;
 - 2) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 13 ust. 4.
4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się częściowo w zasięgu strefy szczególnego zagospodarowania terenów sąsiadujących z linią kolejową, dla której zgodnie z § 19 obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia zawarte w przepisach odrębnych o transporcie kolejowym.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 20.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 21 i § 22.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 25.

Dla terenu **1U-P** (o powierzchni ok. 1,69ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren usług lub produkcji. Nie ustala się proporcji pomiędzy ww. funkcjami. Dopuszcza się samodzielne wystąpienie jednej z ww. funkcji. Ustala się lokalizację pasów zieleni izolacyjnej o szerokości minimalnej 10 m i 5m, zgodnie z rysunkiem planu.
2. W liniach rozgraniczających terenu:
 - 1) ustala się odbudowę budynku dawnej cegielni oraz zabytku ujętego w ewidencji zabytków jako architektury odtworzeniowej;
 - 2) dopuszcza się lokalizację: usług handlu, usług rzemieślniczych, usług gastronomii, usług kultury i rozrywki, usług biurowych i administracyjnych, produkcji przemysłowej, elektrowni słonecznej, składów i magazynów, infrastruktury technicznej;
 - 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń fotowoltaicznych o zainstalowanej mocy nie większej niż 100kW zarówno w formie wolnostojącej jak i montowanej na dachach budynków wraz z zapleczem technicznym, z zastrzeżeniem § 8 ust. 4;
 - 4) zakazuje się lokalizacji instalacji do przetwarzania, przechowywania, unieszkodliwiania odpadów promieniotwórczych i wydobywczych oraz punktów do zbierania złomu i odpadów wymagających uzyskania zezwolenia na zbieranie odpadów, w tym odpadów obojętnych oraz punktów selektywnego zbierania odpadów komunalnych.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem ustaleń w §10 i §11:
 - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
 - 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu. Należy zachować odległość od granicy obszaru kolejowego i osi skrajnego toru zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 50%;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 2,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,5;
 - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
 - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000 m²;
 - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 20%;
 - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynku dawnej cegielni i zabytku ujętego w ewidencji zabytków: zgodnie z architekturą odtworzeniową,
 - b) dla pozostałych budynków: 3;
 - 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
 - 10) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynku dawnej cegielni i zabytku ujętego w ewidencji zabytków: zgodnie z architekturą odtworzeniową,
 - b) dla pozostałych budynków: 12m;
 - 11) geometria połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu od 35 do 45 stopni. Dopuszcza się inne formy dachu w przypadku architektury odtworzeniowej,

- b) dopuszcza się dachy naczółkowe,
 - c) dla budynków innych niż usługowe dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 18 do 45 stopni, przy czym dla dachów o kącie nachylenia od 18 do 22 stopni nakaz zastosowania ścianki kolankowej o wysokości od 0,8 do 1,5m,
 - d) pokrycie i kolorystyka dachów, za wyjątkiem dachów płaskich: matowa dachówka ceramiczna, betonowa w odcieniach: naturalnego spieku ceramicznego, grafitu albo blacha na rąbek stojący, w odcieniach grafitu. Dopuszcza się pokrycie materiałem bitumicznym dachów o kącie nachylenia połaci od 18 do 22 stopni,
 - e) zakazuje się stosowania płyt warstwowych;
- 12) materiał i kolorystyka elewacji:
- a) ustala się: cegłę, tynk w kolorze białym, beżowym, écru, jasnoszarym,
 - b) dopuszcza się: drewno, kamień w partii cokołowej, w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw materiałów,
 - c) zakazuje się: klinkieru, okładzin z tworzyw sztucznych, sidingu, szkła z wyłączeniem otworów okiennych i drzwiowych.
4. Zasady lokalizacji budynków na działce:
- 1) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle do linii zabudowy wyznaczonej od strony ul. Ceramicznej;
 - 2) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 13 ust. 4.
5. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega pas ochrony funkcyjnej napowietrznej linii SN 15kV, dla której obowiązują ustalenia § 18.
6. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się częściowo w zasięgu strefy szczególnego zagospodarowania terenów sąsiadujących z linią kolejową, dla której zgodnie z § 19 obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia zawarte w przepisach odrębnych o transporcie kolejowym.
7. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 20.
8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 21 i § 22.
9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 26.

Dla terenu **2U-P** (o powierzchni ok. 0,94ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

- 1. Przeznaczenie terenu: teren usług lub produkcji. Nie ustala się proporcji pomiędzy ww. funkcjami. Dopuszcza się samodzielne wystąpienie jednej z ww. funkcji. Ustala się lokalizację pasów zieleni izolacyjnej o szerokości minimalnej 5m, zgodnie z rysunkiem planu.
- 2. W liniach rozgraniczających terenu:
 - 1) dopuszcza się lokalizację: usług handlu, usług rzemieślniczych, usług gastronomii, usług kultury i rozrywki, usług biurowych i administracyjnych, produkcji przemysłowej, elektrowni słonecznej, składów i magazynów, infrastruktury technicznej;

- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń fotowoltaicznych o zainstalowanej mocy nie większej niż 100kW zarówno w formie wolnostojącej jak i montowanej na dachach budynków wraz z zapleczem technicznym, z zastrzeżeniem § 8 ust. 4;
 - 3) zakazuje się lokalizacji instalacji do przetwarzania, przechowywania, unieszkodliwiania odpadów promieniotwórczych i wydobywczych oraz punktów do zbierania złomu i odpadów wymagających uzyskania zezwolenia na zbieranie odpadów, w tym odpadów obojętnych oraz punktów selektywnego zbierania odpadów komunalnych.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 50%;
 - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 2,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,5;
 - 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
 - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000 m²;
 - 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 20%;
 - 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3;
 - 8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
 - 9) maksymalna wysokość zabudowy: 15m;
 - 10) geometria połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu od 35 do 45 stopni,
 - b) dopuszcza się dachy naczółkowe,
 - c) dla budynków innych niż usługowe dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 18 do 45 stopni, przy czym dla dachów o kącie nachylenia od 18 do 22 stopni nakaz zastosowania ścianki kolankowej o wysokości od 0,8 do 1,5m,
 - d) pokrycie i kolorystyka dachów, za wyjątkiem dachów płaskich: matowa dachówka ceramiczna, betonowa w odcieniach: naturalnego spieku ceramicznego, grafitu albo blacha na rąbek stojący, w odcieniach grafitu. Dopuszcza się pokrycie materiałem bitumicznym dachów o kącie nachylenia połaci od 18 do 22 stopni,
 - e) zakazuje się stosowania płyt warstwowych;
 - 11) materiał i kolorystyka elewacji:
 - a) ustala się: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, jasnoszarym,
 - b) dopuszcza się: cegłę, drewno, kamień w partii cokołowej, w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw materiałów,
 - c) zakazuje się: klinkieru, okładzin z tworzyw sztucznych, sidingu, szkła z wyłączeniem otworów okiennych i drzwiowych.
4. Zasady lokalizacji budynków na działce:
- 1) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony dróg publicznych;
 - 2) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 13 ust. 4.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 20.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 21 i § 22.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 27.

Dla terenów **1KDL**, **2KDL** oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny dróg lokalnych.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.
3. W granicach terenu **2KDL**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega pas ochrony funkcyjnej napowietrznej linii SN 15kV, dla której obowiązują ustalenia § 18.
4. Teren **2KDL**, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się częściowo w zasięgu strefy szczególnego zagospodarowania terenów sąsiadujących z linią kolejową, dla której zgodnie z §19 obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia zawarte w przepisach odrębnych o transporcie kolejowym.
5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 28.

Dla terenu **KDD**, oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi dojazdowej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.
3. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega napowietrzna linia SN 15kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla której obowiązują ustalenia § 18.
4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się częściowo w zasięgu strefy szczególnego zagospodarowania terenów sąsiadujących z linią kolejową, dla której zgodnie z §19 obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia zawarte w przepisach odrębnych o transporcie kolejowym.
5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 29.

Dla terenu **KDD-KKK**, oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi dojazdowej lub komunikacji kolejowej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.
3. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega napowietrzna linia SN 15kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla której obowiązują ustalenia § 18.
4. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 30.

Dla terenów **1KR**, **2KR**, **3KR**, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.

3. Teren **1KR**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach złoża „Somonino” – surowce ilaste ceramiki budowlanej, dla którego zgodnie § 16 obowiązują przepisy odrębne.
4. Teren **1KR**, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się częściowo w zasięgu strefy szczególnego zagospodarowania terenów sąsiadujących z linią kolejową, dla której zgodnie z §19 obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia zawarte w przepisach odrębnych o transporcie kolejowym.
5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 31.

Dla terenów **1KKK** i **2KKK**, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny komunikacji kolejowej. Rezerwa terenu dla poszerzenia obszaru kolejowego.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.
3. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

Rozdział 14 **Ustalenia końcowe**

§ 32.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Somonino.

§ 33.

Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr/.../.... Rady Gminy Somonino, z dnia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Somonino skrzyżowanie ul. Ceramicznej i Kasztelańskiej

Podstawą prawną do sporządzenia niniejszego uzasadnienia jest art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), zwanej dalej „upizp”.

W granicach obszaru objętego planem obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Somonino, uchwalony uchwałą nr XL/311/2006 Rady Gminy Somonino z dnia 28 września 2006 r., zmieniony uchwałą nr XXVI/214/17 Rady Gminy Somonino z dnia 20 grudnia 2017 r.

Zgodnie z ustaleniami ww. planu obszar objęty projektem został przeznaczony pod tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej (MN,U), tereny usług produkcyjnych, składowania i magazynowania, stacje diagnostyczne, warsztaty samochodowe, istniejący budynek mieszkalny (P) oraz drogi.

Zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Somonino, uchwalonego uchwałą nr XXI/198/2020 Rady Gminy Somonino z dnia 26 października 2020r., obszar objęty planem został przeznaczony pod tereny zabudowy wielofunkcyjnej (M1 i M2), tereny zabudowy przemysłowo-usługowej (PU1, PU2) oraz tereny predysponowane do wydobywania kopalin (PE). Zgodnie z ustaleniami Studium wszelkie funkcje z racji skali i charakteru opracowania należy interpretować, jako wrysowane w części graficznej z dopuszczalną korektą granic do 20 metrów. Podane w studium wskaźniki i parametry traktuje się jako wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w których zaleca się doprecyzowanie poszczególnych parametrów. Ustalenia planu nie są zatem sprzeczne z ustaleniami obowiązującego Studium.

Procedura sporządzenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Somonino skrzyżowanie ul. Ceramicznej i Kasztelańskiej* prowadzona jest na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.), art. 17 *upizp* oraz w związku z *Uchwałą XLII/417/2022 Rady Gminy Somonino, z dnia 10 sierpnia 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Somonino skrzyżowanie ul. Ceramicznej i Kasztelańskiej*. Zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688) do spraw dotyczących opracowania i uchwalania aktów planowania przestrzennego albo ich zmian wszczętych i nie zakończonych przed dniem wejścia w życie niemniejszej ustawy, dla których wystąpiono o opinie i uzgodnienia przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688) stosuje się przepisy dotychczasowe.

W granicach planu nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych. Dla Województwa Pomorskiego nie uchwalono audytu krajobrazowego i nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych w planie

zagospodarowania przestrzennego województwa. W planie nie zawarto ustaleń dotyczących ww. tematów.

W granicach planu występuje zabytek ujęty w ewidencji zabytków oraz zabytkowy zespół cegielni, oznaczone na rysunku planu. Zabytkowy zespół cegielni w granicach działek nr 43/1, 42/2, obręb Somonino, przy ul. Ceramicznej, został objęty procedurą wpisu do Rejestru Zabytków.

Projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony, zgodnie z art. 17 ust. 6 upizp. Aktualnie projekt planu wyłożony jest do publicznego wglądu, w dniach od 17 stycznia 2024r. do 07 lutego 2024 r. W trakcie wyłożenia odbędzie się dyskusja publiczna w dniu 01.02.2024 r. Uwagi do projektu planu można składać do dnia 21.02.2024 r.

Zakres sporządzanego miejscowego planu odpowiada problematyce wyszczególnionej w art. 15 ust. 2 i 3 upizp. Treść merytoryczna uwzględnia wymogi obowiązujących przepisów, zamierzenia inwestycyjne względem terenu objętego planem, ale również wnioski składane w toku prowadzonej procedury planistycznej.

Ustalenia miejscowego planu uwzględniają wymogi wynikające z art. 1 ust 2 pkt. 1-5 upizp poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu. Wpływ ustaleń planu na poszczególne komponenty środowiska został poddany ocenie w prognozie oddziaływania na środowisko sporządzonej w toku trwania procedury planistycznej. Zapisy planu zostały także poddane ocenie m.in. pod względem wpływu na zdrowie i bezpieczeństwo ludzi. Poszczególne ustalenia planu, jak i prognoza oddziaływania na środowisko uzyskały opinię Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Gdańsku oraz Państwowego Powiatowego Inspektorat Sanitarnego w Kartuzach.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 6 upizp plan uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni i zróżnicowanie wartości nieruchomości, czego odzwierciedleniem jest ustalenie w planie stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości.

Przy ustalaniu funkcji terenu, a także parametrów zabudowy brano pod uwagę prawo własności zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 7 upizp.

W celu weryfikacji wpływu ustaleń planu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8 upizp), plan uzyskał uzgodnienie z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa Państwa, zgodnie z art. 17 pkt. 6 lit. b.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 9 upizp w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy uwzględnić potrzeby interesu publicznego. Ustalenia planu nie będą miały negatywnego wpływu na interes publiczny. Plan zabezpiecza tereny pod drogi publiczne oraz rozbudowę linii kolejowej.

W § 21 i § 22 projektu planu zawarte są ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Zapisy planu regulują kwestię zabezpieczenia ludności w wodę, energię elektryczną, energię cieplną, gaz, łącza telefoniczne. Ustalenia § 21 dotyczą również kwestii odprowadzenia ścieków bytowych, przemysłowych oraz wód opadowych i roztopowych. Wypełniają one wymogi zawarte w art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13 upizp.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12 upizp procedura sporządzenia planu jest prowadzona w sposób jawny i przejrzysty z wykorzystaniem środków komunikacji elektronicznej. Udział społeczeństwa jest zapewniany w zakresie wynikającym z obowiązujących przepisów prawa, w tym przepisów dotyczących dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i zasad jego zagospodarowania wzięto pod uwagę dotychczasowe jego przeznaczenie, uwarunkowania funkcjonalno-przestrzenne, interes publiczny i prywatny, a także wnioski zebrane w toku prowadzonej procedury planistycznej.

Podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego planu jest wyrazem efektywnego gospodarowania przestrzenią, zmierzającego do lepszego wykorzystania terenów poprzez wprowadzanie spójnego układu funkcjonalno-przestrzennego.

Przedmiotowa uchwała jest zgodna z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 *upizp*, przyjętej *Uchwałą nr XXXVII/262/14 Rady Gminy Somonino z dnia 15 października 2014r.*, w której zaleca się w miarę możliwości opracowywanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Uchwalenie przedmiotowego planu uznaje się za korzystne dla gminy. Głównym składnikiem dochodu gminy z tytułu miejscowego planu będą wpływy z podatku od nieruchomości. Oceniając wpływ niniejszego planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy należy zauważyć, że w związku z utrzymaniem przeznaczenia terenu zgodnie z obowiązującym planem miejscowym wpływ na finanse publiczne zmiany planu będą nieznaczne.