

UCHWAŁA NR

RADY GMINY SOMONINO

z dnia roku

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla fragmentu wsi Borcz**

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 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), 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) oraz w związku z uchwałą Nr LV/519/2023 Rady Gminy Somonino z dnia 30 sierpnia 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Borcz stwierdzając, że niniejsza zmiana planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Somonino, Rada Gminy Somonino uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Borcz, zwany dalej „zmianą planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek zmiany planu w skali 1: 1000 - załącznik Nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu - załącznik Nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu 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 LV/519/2023 Rady Gminy Somonino z dnia 30 sierpnia 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Borcz.

2. Granice obszaru objętego zmianą planu oznaczono na rysunku zmiany planu.

§ 3.1. Zmiana planu 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 nadziemnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych zmianą planu;

- 7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

2. Zmiana planu 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 i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, 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;
- 5) stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem zmiany planu.

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

§ 4.1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu są oznaczeniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego zmianą planu;
- 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 zmiany planu są elementami informacyjnymi niebędącymi ustaleniami zmiany planu.

§ 5. Ustala się tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczony symbolem 1MN-U;
- 2) teren drogi lokalnej oznaczony symbolem 1KDL;
- 3) teren drogi dojazdowej oznaczony symbolem 1KDD;

§ 6.1. Ilekróć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi część obszaru zmiany 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 zmiany 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) usługach publicznych – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia związane z nauką, oświatą, wychowaniem, działalnością kulturalną, zdrowiem, opieką społeczną i socjalną, administracją publiczną, sportem i rekreacją, ochroną przeciwpożarową, ochroną zdrowia, życia i mienia, ochroną bezpieczeństwa i porządku publicznego, boiska, place zabaw i siłownie zewnętrzne oraz obiekty, pomieszczenia i urządzenia towarzyszące tym usługom.

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

§ 7.1. Ustala się kształtowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku zmiany planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu określonymi w zmianie planu.

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

3. Ustala się, iż istniejąca zabudowa jest zgodna ze zmianą planu oraz dopuszcza się jej przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami zmiany planu.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 8.1. Ustala się zakaz:

- 1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 3) lokalizacji 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;
- 4) wprowadzania ścieków niespełniających wartości określonych w przepisach odrębnych do wód lub do ziemi.

2. 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.

3. Dla terenu 1MN-U ustala się klasyfikację ochrony akustycznej jak dla terenu mieszkaniowo-usługowego.

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

5. Wszelkie zmiany stosunków gruntowo-wodnych, towarzyszące realizacji zapisów zmiany 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.

6. W celu określenia warunków wodno-gruntowych podłoża, przed realizacją inwestycji należy wykonać badania geotechniczne zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. 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.

8. Obszar objęty zmianą planu zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 111 Subniecka Gdańska.

Rozdział 4

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 9.1. 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 80⁰ i nieprzekraczający 100⁰.

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

§ 10.1. Obszar objęty zmianą planu znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę wokół lotniczych urządzeń naziemnych, w których obowiązują ograniczenia wysokości zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Oznacza się na rysunku planu strefę techniczną od radiolinii, w której należy zapewnić prawidłowe jej funkcjonowanie poprzez zapewnienie wolnej od przeszkód strefy przepływu energii między anteną nadawczą i anteną odbiorczą radiolinii, w której obowiązują ograniczenia wysokości obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 6

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 11.1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1MN-U** ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.

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

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
- 2) nadziemna intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,05 i nieprzekraczająca 0,4;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 50%;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%;
- 5) wysokość zabudowy nieprzekraczająca 10 m z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) wysokość budynków garażowych i budynków gospodarczych, wiat i altan nieprzekraczająca 6 m;
- 7) dachy budynków i wiat jako płaskie, jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe ze spadkiem głównej połaci dachu do 45⁰,
- 8) pokrycie głównych połaci dachów budynków i wiat w kolorze czerwieni, brązów, szarości i grafitów;
- 9) 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.

6. Liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

- 1) nie mniej niż 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny;
- 2) nie mniej 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) miejsca do parkowania należy realizować w granicach działki budowlanej na której ma być lokalizowany obiekt.

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

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

§ 13.1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KDD** ustala się przeznaczenie jako teren drogi dojazdowej.

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

§ 14.1. Ustala się powiązanie obszaru objętego zmianą planu z układem zewnętrznym poprzez teren 1KDL i 1KDD oraz poprzez istniejące drogi graniczące z obszarem objętym zmianą planu.

2. Ustala się teren drogi lokalnej oznaczony symbolem 1KDL o szerokości 2,0 m, zgodnie z załącznikiem graficznym, będący poszerzeniem istniejącej drogi.

3. Ustala się teren drogi dojazdowej oznaczony symbolem 1KDD o szerokości 1,5 m, zgodnie z załącznikiem graficznym, będący poszerzeniem istniejącej drogi.

4. 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

§ 15.1. 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 rozbiórki.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

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

4. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się odprowadzanie ścieków do systemu sieci kanalizacji sanitarnej 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 zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych poprzez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu lub poprzez stosowanie systemów rozsączających, zbiorników odparowujących i retencyjnych, studni chłonnych, odprowadzanie do rowów i kanałów zgodnie z przepisami odrębnymi.
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 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. Przy realizacji przeznaczenia terenów nakazuje się zapewnienie warunków bezpieczeństwa w zakresie ochrony przeciwpożarowej zgodnie z przepisami odrębnymi.
15. 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 końcowe

§ 16. Dla obszaru objętego zmianą planu nie ustala się stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem zmiany planu.

§ 17. W granicach obszaru objętego zmianą planu tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Borcz przyjętego uchwałą nr XLIII/420/2022 Rady Gminy Somonino z dnia 14 września 2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Borcz.

§ 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 Somonino